

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

à l'extension du Tribunal Judiciaire de NANTERRE, 6 rue Pablo Neruda – **EN UN LOT**

le JEUDI 3 JUIN 2021 à 14 H 30

à COURBEVOIE (92)

**12-14 rue de Bezons - Résidence l'Arche
LA NUE PROPRIETE**

d' **UN STUDIO** de 26,42 m², au 2^{ème} étage, porte n° 21

d' **UN STUDIO** de 27,15 m², au 4^{ème} étage, porte n° 47

et de **DEUX EMPLACEMENTS de voiture**
aux 2^{ème} et 3^{ème} sous-sols

► **Ces biens font l'objet d'un bail commercial**
(Sous-location de logements meublés à durée déterminée)

MISE A PRIX : 55.000 Euros

Pour consulter le cahier des conditions de vente, s'adresser :

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NANTERRE
de 9 H 30 à 11 H 30, où il a été déposé sous la Référence Greffe 20/00123

à la **SELARL ELOCA**,

Avocats à PARIS 6^{ème}, 128 boulevard Saint-Germain

Tél. : 01 43 26 82 98 de 10 h à 12 h

sur Internet : **www.eloca.fr** et sur **avoentes.fr**

à **Maître Jean-Yves TOLLEC**

membre de la **SCP TOLLEC – CORDANI**

Avocat à NANTERRE (92000), 4 rue Salvador Allende

VISITE sur place

le JEUDI 27 MAI 2021 de 9 h 30 à 11 h 30

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT ET OUTRE LES CHARGES ET CONDITIONS CI-DESSOUS, LES ENCHERES SERONT REÇUES SUR LA MISE A PRIX DE 55 000,00 € (CINQUANTE CINQ MILLE EUROS) :

A COURBEVOIE (92400), 12/14 rue de Bezons

Un studio au deuxième étage

Un studio au quatrième étage

Un emplacement de parking au deuxième sous-sol

Un emplacement de parking au troisième sous-sol

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 Euros, dont le siège social est sis 19 rue des Capucines 75001 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, identifiée au SIREN sous le n° 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat la Société Civile Professionnelle HOCQUARD & ASSOCIES, avocats inscrits au barreau de Paris, y demeurant 128 boulevard Saint Germain, 75006 PARIS

et représenté pour la validité de la procédure par Maître Jean-Yves TOULLEC, membre associé de la Société Civile Professionnelle TOULLEC CORDANI, Avocats inscrits au Barreau des Hauts de Seine, demeurant 4 rue Salvador Allende, 92000 NANTERRE, dont la constitution a déjà été faite et qui occupe pour lui sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître RENUCCI, notaire à PARIS, le 28 décembre 2012, contenant cession partielle de contrat de vente en état futur d'achèvement par la Société PERL et prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur TABANOU avec affectation hypothécaire

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit délivré le 23 juillet 2020 par la SELARL ARMOR HUIS, Huissiers de Justice à SAINT BRIEUC, fait notifier commandement à :

Monsieur Franck Pascal Paul TABANOU, né le 30 janvier 1989 à THIAIS (94320), de nationalité française, demeurant 26 RUE DE LA CHESNAIE 22190 PLERIN

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénommé et domicilié,

la somme sauf mémoire de **SOIXANTE DIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE QUINZE EUROS ET QUATRE VINGT HUIT CENTIMES (70 275,88 €)**, selon décompte de créance arrêté au 25 septembre 2019, se décomposant comme suit :

PRÊT « FONCIER LIBERTE » n°1080808, prêt à taux fixe de 3,50 % :

- capital restant dû au 05/03/2019	216 414,22 €
- solde débiteur au 05/03/2019	26 299,18 €
- somme due à la date d'exigibilité	
au 05/03/2019	242 713,40 €
- indemnité d'exigibilité 7% sur 242 713,40 €.....	16 989,94 €
- assurance.....	220,20 €
- intérêts	2 810,69 €
- acomptes.....	- 192 458,35 €
- frais de procédure	mémoire

TOTAL DU AU 25/09/2019.....70 275,88 €

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 1 pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 1, le 15 septembre 2020 volume 2020 S n°19.

DESIGNATION

LA NUE PROPRIETE (jusqu'à la date d'expiration de l'usufruit temporaire d'une durée de quinze ans prévu par l'acte de cession reçu par Maître RENUCCI, notaire à PARIS, le 28 décembre 2012, et annexé ci-après ; étant précisé que la pleine propriété sera acquise de plein droit à l'expiration de cet usufruit temporaire)

des biens sis dans un ensemble immobilier comprenant 3 volumétries dénommées EDDV 1, EDDV 2 et EDDV 3, situées sur la commune de COURBEVOIE (92400), Rue de Bezons, Rue Carle Hebert, Place des Pléiades et Rue Auguste Beau

Et plus précisément : 12-14 rue de Bezons 92400 COURBEVOIE.

Cet ensemble immobilier figure au cadastre de la manière suivante :

Assiette foncière de l'EDDV1, constituée des parcelles cadastrées :

- Section AH numéro 345 pour une contenance de 01 a 80 ca
- Section AH numéro 346 pour une contenance de 02 a 12 ca
- Section AH numéro 347 pour une contenance de 21 a 74 ca
- Section AH numéro 348 pour une contenance de 19 a 05 ca
- Section AH numéro 387 pour une contenance de 01 a 08 ca

Soit une contenance totale de 45 a 79 ca

Assiette foncière de l'EDDV2, constituée des parcelles cadastrées :

- Section AH numéro 350 pour une contenance de 00 a 74 ca
- Section AH numéro 352 pour une contenance de 00 a 06 ca
- Section AH numéro 354 pour une contenance de 01 a 47 ca
- Section AH numéro 367 pour une contenance de 00 a 01 ca
- Section AH numéro 369 pour une contenance de 00 a 12 ca

Soit une contenance totale de 02 a 40 ca

Assiette foncière de l'EDDV3, constituée des parcelles cadastrées section AH numéro 380 pour une contenance de 03 a 78 ca.

▪ Dans les volumes 104 (EDDV2) et 106 (EDDV3) :

LOT NUMERO TROIS MILLE TREIZE (3013) :

Au deuxième étage, accès par l'escalier et l'ascenseur, porte n°21 dans le dégagement commun, un STUDIO n°21, comprenant : séjour avec coin cuisine, salle d'eau et WC.

Et les 254/10.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TROIS MILLE TRENTE TROIS (3033) :

Au quatrième étage, accès par l'escalier et l'ascenseur, porte n°47 dans le dégagement commun, un STUDIO n°47, comprenant : entrée, séjour avec coin cuisine, salle d'eau et WC.

Et les 278/10.000èmes des parties communes générales.

▪ **Dans le volume 119 (EDDV1) :**

LOT NUMERO MILLE CENT VINGT ET UN (1121) :

Au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE VOITURE n°P2033.

Et les 25/10.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO MILLE DEUX CENT QUARANTE HUIT (1248) :

Au troisième sous-sol, un EMPLACEMENT DE VOITURE n°P3040.

Et les 24/10.000èmes des parties communes générales.

Observation : Un procès-verbal de description établi le 20 octobre 2020 par la SCP FARHI & PINEAU, Huissiers de Justice à BOULOGNE BILLANCOURT, se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes constituant les EDDV1, EDDV2 et EDDV3, établi suivant acte reçu par Maître JUSOT, notaire à PARIS, le 29 avril 1987, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 6 mai 1987, volume 1987 P numéro 2897.

Lequel état descriptif de division en volumes a fait l'objet :

- d'un acte rectificatif reçu par Maître PISANI, notaire à PARIS, le 21 juin 2012, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 19 juillet 2012, volume 9214P01 2012 P n°5089 (contenant correction de l'assiette foncière de l'EDDV1) ;
- d'un acte modificatif à l'EDDV1 reçu par Maître LE MAGUERESSE, notaire à PARIS, le 21 septembre 2012, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 2 octobre 2012, volume 9214P01 2012 P n°6827 ;
- d'un acte modificatif à l'EDDV2 reçu par Maître LE MAGUERESSE, notaire à PARIS, le 21 septembre 2012, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 2 octobre 2012, volume 9214P01 2012 P n°6828 ;
- d'un acte modificatif à l'EDDV3 reçu par Maître LE MAGUERESSE, notaire à PARIS, le 21 septembre 2012, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des

hypothèques de NANTERRE le 2 octobre 2012, volume 9214P01 2012 P n°6832 ;

- d'un acte modificatif reçu par Maître GUIBERT, notaire à PARIS, le 24 septembre 2012, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 11 octobre 2012, volume 9214P01 2012 P n°7139 ;
- d'un acte modificatif reçu par Maître SIMON, notaire à PARIS, le 27 mars 2019, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 1 le 1^{er} avril 2019, volume 9214P01 2019 P n°2898.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
s'appliquant au volume 104 de l'EDDV2 et 106 de l'EDDV3

La résidence pour étudiants ayant pour assiette le volume 104 de l'EDDV2 et le volume 106 de l'EDDV3 a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître PONE, notaire à PARIS, le 28 novembre 2012, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 1 le 4 décembre 2012 volume 2012 P n°8319.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
s'appliquant au volume 119 de l'EDDV1

Le parc de stationnement ayant pour assiette le volume 119 de l'EDDV1 a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître GUIBERT, notaire à PARIS, le 24 septembre 2012, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 1, le 11 octobre 2012 volume 9214P01 2012 P n°7140.

Ledit état descriptif de division a fait l'objet d'un acte rectificatif reçu par Maître PONE, notaire à PARIS, le 28 novembre 2012, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 1 le 4 décembre 2012 volume 9214P01 2012 P n°8319.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la Loi du 10 Juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 (article 48) a abrogé le Chapitre II de la Loi du 28 juin 1938 intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles". Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite Loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte reçu par Maître RENUCCI, notaire à PARIS, le 28 décembre 2012, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 1 le 18 janvier 2013, volume 9214P01 2013 P n°589

En vertu duquel les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à :

Monsieur Franck Pascal Paul TABANOU, né le 30 janvier 1989 à THIAIS (94320), de nationalité française, demeurant 26 RUE DE LA CHESNAIE 22190 PLERIN

Pour les avoir acquis de la société dénommée PERL, société par actions simplifiée, dont le siège est à PARIS 8^{ème} arrondissement, 37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée au SIREN sous le numéro 438 411 035, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Moyennant le prix de 275 600,00 € se décomposant comme suit :

- 257 570,09 € correspondant au prix hors taxe
- 18 029,91 € correspondant à la TVA au taux de 7%

Payé en totalité au moyen des deniers empruntés auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE, intervenant à l'acte.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code Monétaire et Financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de l'avocat postulant, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, seront versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication conformément à l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{er} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

FAIT A NANTERRE, LE

La S.C.P. TOULLEC CORDANI,

Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls

ANNEXE 1

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

La S.C.P. TOULLEC CORDANI, Avocat du CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- le procès-verbal de description dressé le 20 octobre 2020 par la SCP FARHI & PINEAU, Huissiers de Justice à BOULOGNE BILLANCOURT.

EXPEDITION

SCP Raphaël FARHI & Julien PINEAU
Huissiers de Justice Associés
23-29 Rue de la Belle Famille
92000 BOULOGNE-BILLANCOURT
Tél : 01.41.10.49.00 / Fax 01.41.10.89.71
Mail : plumet.farhi.pineau@huissier-justice.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT

ET LE VINGT OCTOBRE

A DIX HEURES

A LA REQUETE DU :

- **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 euros, dont le siège social est sis 19 rue des Capucines 75001 PARIS, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, identifiée au SIREN sous le n° 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat :

Maître Jérôme HOCQUARD, membre associé de la Société Civile Professionnelle d'avocats HOCQUARD & ASSOCIES, avocats inscrits au Barreau de Paris, y demeurant 128 boulevard Saint-Germain 75006 PARIS

et représenté pour la validité de la procédure par **Maître Jean-Yves TOULLEC**, membre associé de la Société Civile Professionnelle d'avocats TOULLEC CORDANI, avocats inscrits au Barreau des Hauts-de-Seine, demeurant 4 rue Salvador Allende 92000 NANTERRE

qui se constitue et occupera sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites, chez qui, pourront être notifiés les actes, les offres réelles et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit.

En vertu de :

- La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître RENUCCI, notaire à Paris, le 28 décembre 2012, contenant cession de la nue-propriété d'un bien en état futur d'achèvement par la société PERL et prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur TABANOU avec affectation hypothécaire.

Et poursuivant l'exécution à l'encontre de Monsieur Franck Pascal Paul TABANOU, né le 30 janvier 1989 THIAIS (94320), demeurant au 26 rue de la Chesnaie 22190 LE PLERIN.

Et faisant suite à un commandement de payer avant saisie immobilière signifié par acte du ministère de la SCP EID, MONOT & ODON, Huissiers de justice associés au sein de la SELARL ARMORHUIS, demeurant au 6 boulevard Clémenceau à SAINT BRIEUC, en date du 23 juillet 2020.

Je suis requis, à l'issue du délai légal de huit jours suivant ledit commandement, à l'effet de procéder aux opérations descriptives des biens saisis, dont la désignation est la suivante :

Désignation

Dans un ensemble immobilier comprenant trois volumétries dénommées EDDV 1, EDDV 2 et EDDV 3, situées sur la commune de COURBEVOIE (92400), rue de Bezons, rue Carle Hebert, place des Pléiades et rue Auguste Beau.

Cet ensemble immobilier figure au cadastre de la manière suivante :

Assiette foncière de l'EDDV 1, constituée des parcelles cadastrées :

- Section AH numéro 345 pour une contenance de 01 a 80 ca
- Section AH numéro 346 pour une contenance de 02 a 12 ca
- Section AH numéro 347 pour une contenance de 21 a 74 ca
- Section AH numéro 348 pour une contenance de 19 a 05 ca
- Section AH numéro 387 pour une contenance de 01 a 08 ca

soit une contenance totale de 45 a 79 ca

Assiette foncière de l'EDDV 2, constituée des parcelles cadastrées :

- Section AH numéro 350 pour une contenance de 00 a 74 ca
- Section AH numéro 352 pour une contenance de 00 a 06 ca
- Section AH numéro 354 pour une contenance de 01 a 47 ca
- Section AH numéro 367 pour une contenance de 00 a 01 ca
- Section AH numéro 369 pour une contenance de 00 a 12 ca

soit une contenance totale de 02 a 40 ca

Assiette foncière de l'EDDV 3, constituée des parcelles cadastrées section AH numéro 380 pour une contenance de 03 a 78 ca.

ET PLUS PRECISEMENT LA NUE-PROPRIETE de :

- Dans les volumes 104 (EDDV 2) et 106 (EDDV 3) :

LOT NUMERO TROIS MILLE TREIZE (3013) :

Au deuxième étage, accès par l'escalier et l'ascenseur, porte n° 21 dans le dégagement commun, UN STUDIO n° 21, comprenant : séjour avec coin cuisine, salle d'eau et WC. Et les 254/10.000^{èmes} des parties communes générales.

LOT NUMERO TROIS MILLE TRENTE TROIS (3033) :

Au quatrième étage, accès par l'escalier et l'ascenseur, porte n° 47 dans le dégagement commun, UN STUDIO n° 47, comprenant : entrée, séjour avec coin cuisine, salle d'eau et WC. Et les 278/10.000^{èmes} des parties communes générales.

- Dans les volumes 119 (EDDV 1) :

LOT NUMERO MILLE CENT VINGT ET UN (1121) :

Au deuxième sous-sol, UN EMPLACEMENT DE VOITURE n° P2033. Et les 25/10.000^{èmes} des parties communes générales.

LOT NUMERO MILLE DEUX CENT QUARANTE HUIT (1248) :

Au troisième sous-sol, UN EMPLACEMENT DE VOITURE n° P 3040 Et les 24/10.000^{èmes} des parties communes générales.

C'est pourquoi,

Déférant à la réquisition qui précède :

Je, Julien PINEAU, membre de la S.C.P. Raphaël FARHI, Julien PINEAU, Huissiers de Justice Associés, Jessica MOURER, Huissier de Justice salariée, près le Tribunal Judiciaire de NANTERRE, Audienciers près le Tribunal de Proximité de BOULOGNE, y séant, demeurant dite ville, 23-29 Rue de la Belle Feuille, soussigné,

me suis rendu ce jour au **12-14 rue de Bezons à COURBEVOIE (92400)**
(entrée de la résidence par le 1 rue Carle Hebert). en présence du :

Cabinet PAILLARD, représenté ce jour par Monsieur CHIERE, Chargé
d'établir les diagnostics réglementaires préalables à la vente

**Où là étant, j'ai procédé aux opérations descriptives dont teneur
suit :**

Liminaire :

L'immeuble est une résidence étudiante de six étages (48 studios) ; l'usufruit appartient à L'Immobilière du Moulin Vert qui est une entreprise sociale pour l'habitat fondée en 1914 par l'Abbé Jean Viollet. L'actionnariat de référence est composé de la société Erilia, l'Association Versailles David et la société Habitat en Région Services. Il est constitué et régi par un pacte d'actionnaires. L'Immobilière du Moulin Vert est membre du groupe Habitat en Région, le réseau d'opérateurs de logement social des Caisses d'Epargne qui gère plus de 244 000 logements.

Le locataire de la résidence est FAC-HABITAT, association loi 1901 à but non lucratif, créée en 1985, afin de proposer des logements en résidence aux étudiants et jeunes de moins de 30 ans, mais également chercheurs et enseignants.

*FAC-HABITAT sous loue les studios à des étudiants/chercheurs et enseignants, suivant **CONTRATS DE SOUS-LOCATION DE LOGEMENTS MEUBLES CONVENTIONNES A DURÉE DÉTERMINÉE***

Soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dans les conditions prévues par l'article 40-III, aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et aux dispositions de la convention Etat – Bailleur.

Quatrième étage- studio n° 407(= porte 47)

Sous-locataire, Monsieur Thomas VICTOR, en sa présence, à qui je décline mes nom, prénom, qualité et objet de ma mission, lequel m'autorise l'accès.

Le studio est accessible par une porte en bois, munie d'un ferme-porte, d'une poignée métallique, d'une serrure de sûreté, opérationnelle, desservant un petit sas distributif à gauche d'un WC, puis en accès libre sur la pièce principale.

Au sol, je constate un parquet stratifié, de couleur claire, en bon état.

Les murs sont revêtus d'une peinture blanc cassé et le plafond est revêtu d'une peinture blanche, en bon état, comportant quelques traces simplement à gauche, en entrant.

S'agissant des équipements :

- Un point lumineux au plafond constitué d'un globe en verre, muni d'une ampoule qui fonctionne.
- Un détecteur de fumée.
- Un interphone visiophone, de marque URMET, en bon état.
- Deux prises électriques.
- Un placard électrique, renfermant un tableau de fusibles, un disjoncteur et un compteur électrique.

➤ WC

Cette pièce est accessible par une porte en bois, revêtue d'une peinture blanc cassé, munie de poignées métalliques modernes et d'un verrou de fermeture, en bon état et opérationnelle.

Le sol est carrelé gris, en très bon état, avec des plinthes carrelées.

Les murs sont revêtus d'une peinture blanc cassé.

Le plafond est revêtu d'une peinture blanc cassé, en très bon état.

S'agissant des équipements :

- Un point lumineux au plafond, avec un globe en verre et une ampoule qui fonctionne.
- Une VMC.
- Un siège WC en émail blanc, muni d'une lunette et d'un abattant en plastique blanc, ainsi que d'un réservoir de chasse d'eau en émail blanc, à double bouton poussoir.

- Une prise électrique.

➤ **Pièce principale avec coin kitchenette**

L'accès s'effectue librement à la pièce principale.

Le sol est revêtu d'un parquet en stratifié, de couleur claire, en bon état, sans désordre.

Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture blanche, intacte.

S'agissant des équipements :

- Un point lumineux avec un globe en verre au plafond et ampoule qui fonctionne.
- Une VMC.
- Une fenêtre, un vantail, double vitrage, en bois recouvert de peinture blanche, avec un châssis fixe, double vitrage, et un garde-corps intact, munie d'une manivelle de volet roulant et de deux grilles de ventilation hautes.
- Tout un ensemble de prises électriques, prises RJ 45.
- Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.
- Un bloc évier en inox, un bac, avec partie égouttoir, mitigeur, de marque HANS GROHE.
- Deux plaques de cuisson encastrées en vitrocéramique.
- Un placard de rangement bas.
- Au-dessus, une hotte aspirante.
- Des éléments de rangement hauts fixes aux murs.
- Un plan de cuisine avec crédence carrelée.
- Un placard de rangement, deux portes, à taquets aimantés, en mélaminé, munies de boutons métalliques, en bon état, avec à l'intérieur une étagère de rangement en mélaminé blanc et une barre de penderie métallique.

➤ **Salle de douche**

L'accès s'effectue par une porte en bois, revêtue de peinture blanche, munie de poignées métalliques modernes et d'un verrou de fermeture, en bon état et opérationnel.

Le sol est carrelé de couleur gris clair, en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche, en bon état, propres.

Le plafond l'est également, avec un plafonnier muni d'un globe en verre et d'une ampoule qui fonctionne.

S'agissant des équipements :

- Une applique lumineuse au-dessus d'un miroir
- Un lavabo sur colonne en émail blanc, muni d'un mitigeur, de marque HANS GROHE, d'une tirette et d'un bouchon de fermeture, et crédence carrelée.
- Une prise électrique 120 V et 220 V.
- Une VMC.
- L'accès à la douche se fait de plain-pied ; siphon de sol.
Les murs sont carrelés toute hauteur, en bon état.
La douche est équipée d'une barre métallique porte-rideau de douche, d'une douchette, d'un flexible, d'un porte-douchette mural et d'un robinet thermostatique.
- Un radiateur sèche-serviettes électrique.

Généralités :

S'agissant de l'exposition, cette pièce, côté fenêtre, a une exposition nord-est, donnant sur la rue Carle Hébert.

Le chauffage est individuel électrique.

La production d'eau chaude est collective













Deuxième étage- studio n° 201 (= porte 21)

En l'absence de son sous-locataire Mr Robin JOFFROY, ce dernier m'a autorisé par mail ce jour à pénétrer au sein de son logement pour précéder aux opérations descriptives suivantes, en présence du gardien de la résidence, Monsieur HOAREAU.

Mr JOFFROY m'a également adressé par mail une copie de son contrat de sous-location (non signée) le liant à FAC HABITAT, que j'annexe au présent procès-verbal.

Le studio est accessible par une porte en bois, munie d'un ferme-porte, d'une poignée métallique, d'une serrure de sûreté, opérationnelle, desservant un petit sas distributif à gauche d'un WC, puis en accès libre sur la pièce principale.

Au sol, je constate un parquet stratifié, de couleur claire, en bon état.

Les murs sont revêtus d'une peinture blanc cassé et le plafond est revêtu d'une peinture blanche, en bon état, comportant quelques traces simplement à gauche, en entrant.

S'agissant des équipements :

- Un point lumineux au plafond constitué d'un globe en verre, muni d'une ampoule qui fonctionne.

- Le socle du détecteur de fumée est présent, mais pas le détecteur.
- Un interphone visiophone, de marque URMET, en bon état.
- Deux prises électriques.
- Un placard électrique, renfermant un tableau de fusibles, un disjoncteur et un compteur Linky.

➤ Coin kitchenette ouvert sur la pièce principale

Le sol est carrelé, en séparatif de la pièce principale.

S'agissant des équipements :

- Un bloc évier en inox, un bac, avec partie égouttoir, mitigeur, de marque HANS GROHE.
- Deux plaques de cuisson vitrocéramiques encastrées.
- Un placard de rangement bas.
- Une hotte aspirante.
- Des éléments de rangement hauts fixes aux murs.
- Un plan de cuisine avec crédence carrelée.
- Un placard de rangement, deux portes, à taquets aimantés, en mélaminé, munies de boutons métalliques, en bon état, avec à l'intérieur une étagère de rangement en mélaminé blanc et une barre de penderie métallique.
- Un convecteur électrique.
- Tout un ensemble de prises électriques, prises RJ 45.
- Une fenêtre à un vantail, double vitrage en bois recouvert de peinture blanche, avec un châssis fixe, double vitrage également, et un garde-corps intact, munie d'une manivelle de volet roulant et de deux grilles de ventilation hautes dans le coffrage du volet roulant.

➤ WC

Cette pièce est accessible par une porte en bois, revêtue d'une peinture blanc cassé, munie de poignées métalliques modernes et d'un verrou de fermeture, en bon état et opérationnelle.

Le sol est carrelé gris, en très bon état, avec des plinthes carrelées.

Les murs sont revêtus d'une peinture blanc cassé.

Le plafond est revêtu d'une peinture blanc cassé, en très bon état.

S'agissant des équipements :

- Un point lumineux au plafond, avec un globe en verre et une ampoule qui fonctionne.
- Une VMC.
- Un siège WC en émail blanc, muni d'une lunette et d'un abattant en plastique blanc, ainsi que d'un réservoir de chasse d'eau en émail blanc, à double bouton poussoir.
- Une prise électrique.

➤ Salle de douche

L'accès s'effectue par une porte en bois, revêtue de peinture blanche, munie de poignées métalliques modernes et d'un verrou de fermeture, en bon état et opérationnel.

Le sol est carrelé de couleur gris clair, en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche, en bon état, propres.

Le plafond l'est également, avec un plafonnier muni d'un globe en verre et d'une ampoule qui fonctionne.

Je constate l'existence de fissures, colorations jaunies au plafond, juste au-dessus de la cabine de douche.

S'agissant des équipements :

- Une applique lumineuse au-dessus d'un miroir, situé à l'aplomb d'un lavabo sur colonne en émail blanc, muni d'un mitigeur, de marque HANS GROHE, d'une tirette et d'un bouchon de fermeture.

- Une crédence carrelée.
- Une prise électrique 120 V et 220 V.
- Une VMC.
- L'accès à la douche se fait de plain-pied, avec siphon de sol.
Les murs sont carrelés toute hauteur, en bon état.
La douche est équipée d'une barre métallique porte-rideau de douche, d'une douchette, d'un flexible, d'un porte-douchette mural et d'un robinet thermostatique.
- Un radiateur sèche-serviettes électrique.

Généralités :

L'appartement est exposé nord-est, donnant sur la rue Carle Hébert.

Le chauffage est individuel électrique.

La production d'eau chaude est collective

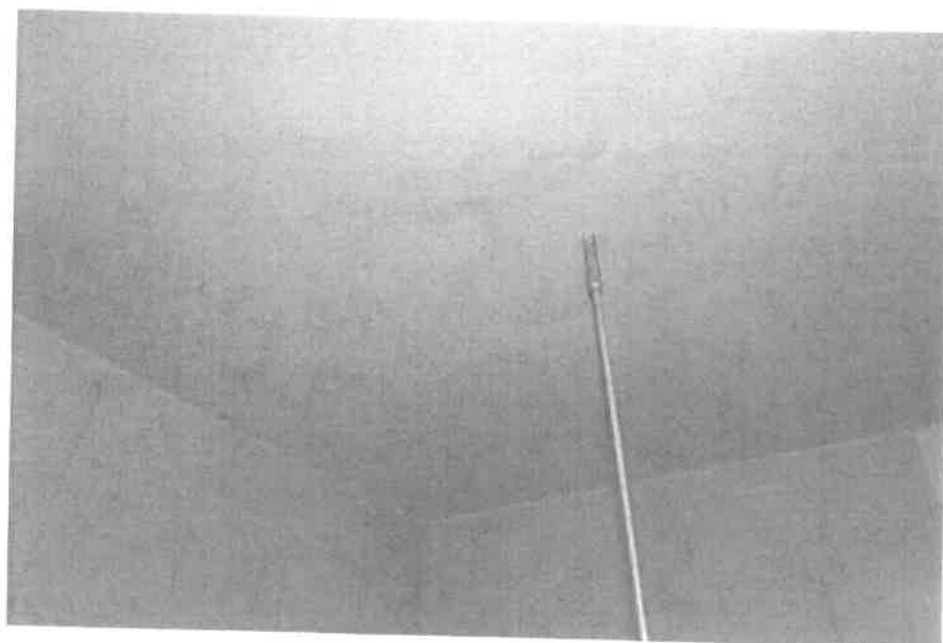


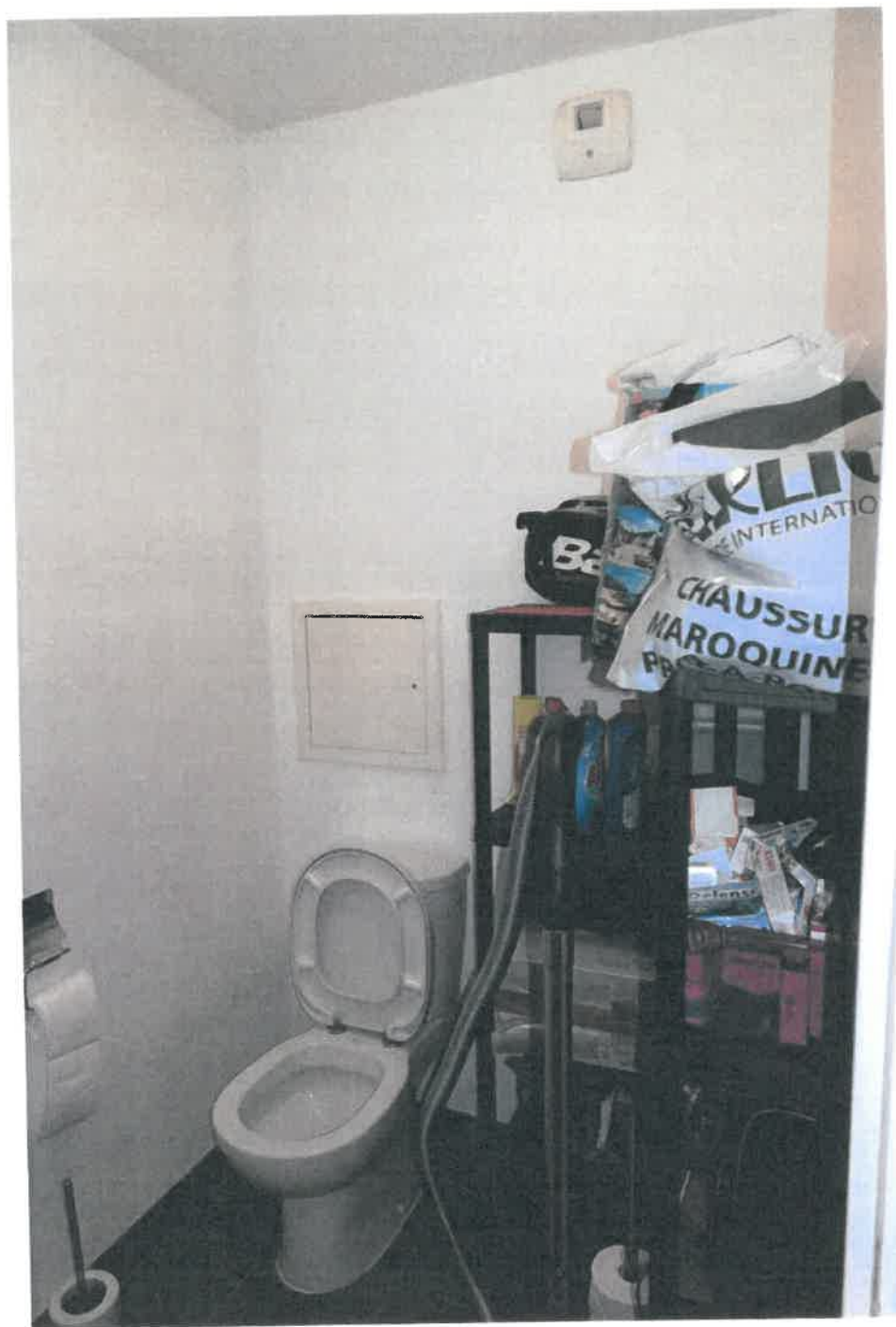












Parking

Le parking est accessible de l'autre côté de la résidence, par l'entrée du parking Intermarché rue Carle Hébert, par un rideau métallique, avec télécommande, depuis le niveau -1 du parking général de l'ensemble de la résidence.



- Emplacement n° 2033, au niveau -2
- Emplacement n° 3040, au niveau -3



Parties communes & généralités

Il est à préciser que cet immeuble fait partie d'un ensemble de plusieurs immeubles, dont la gestion/syndic, est assuré par le cabinet ATRIUM GESTION, sis 4 rue d'Argenson 75008 PARIS, et dont le gardien pour cet ensemble immobilier est situé au 16-18 rue de Bezons.

Ce dernier m'indique que la production d'eau chaude est assurée pour l'ensemble des immeubles par une chaudière au gaz, et que les immeubles sont fibrés.

Les parties communes du 12-14 rue de Bezons sont accessibles depuis l'angle 10-18 rue de Bezons/rue Carle Hebert par une porte vitrée, sur une structure métallique, avec un interphone extérieur et lecteur de badge magnétique.

Le sol est carrelé.

Je constate un accès pour personnes à mobilité réduite, ainsi qu' un ascenseur.

Il s'agit d'un immeuble de construction récente, année 2015, élevé de six étages, avec 48 logements étudiants.

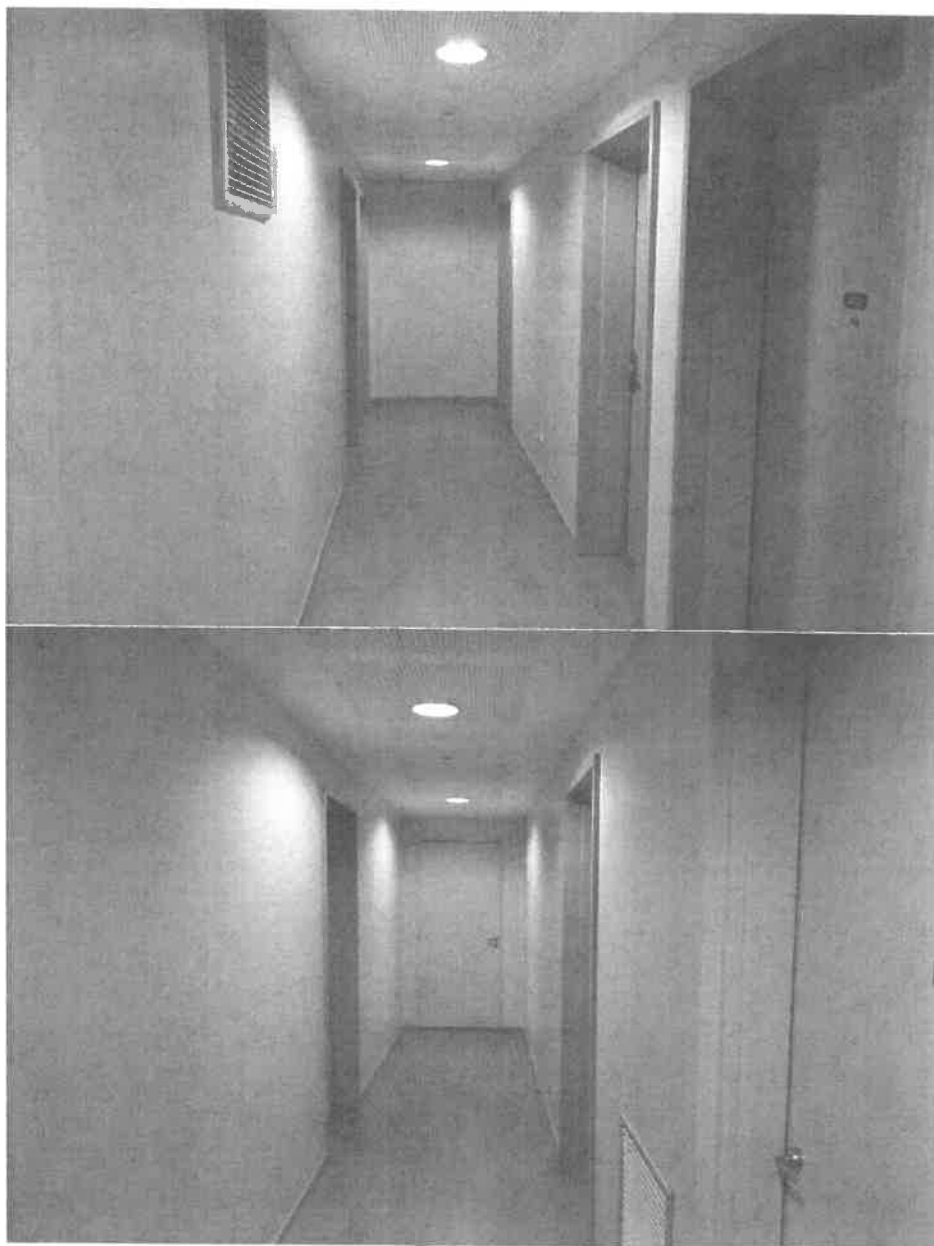
Les parties communes sont propres, en bon état, munies d'une caméra de vidéosurveillance dans le hall de l'immeuble.

Un gardiennage est assuré par FAC HABITAT, deux matinées par semaine, entre 9h30 et 10h30.











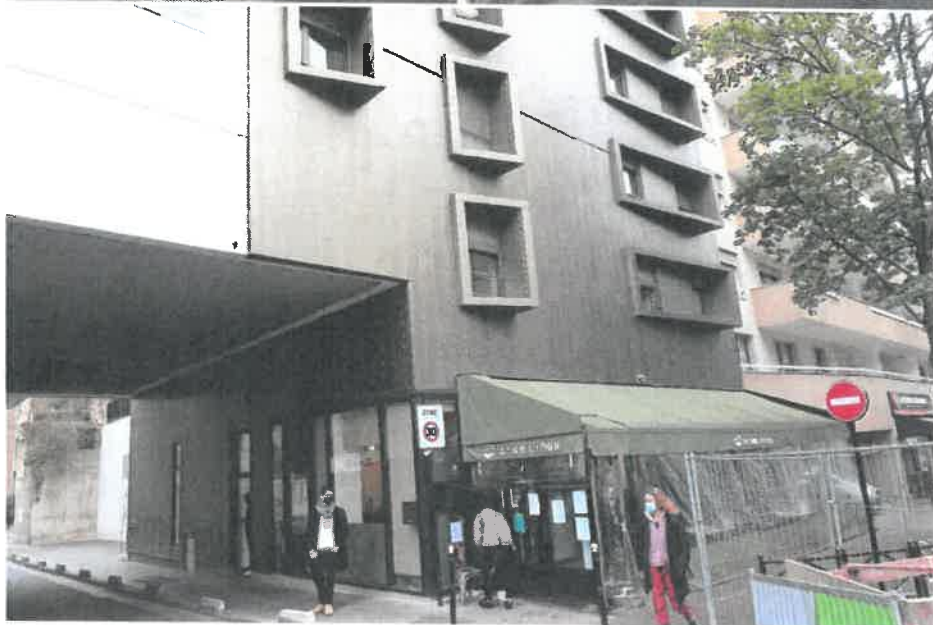


Extérieurs et environnants

L'immeuble est situé à 50m d'un Intermarché, 100m du commissariat de police de Courbevoie, du Service des Impôts, de la piscine municipale, de l'Ecole Saint-Exupéry et de l'Ecole maternelle Fontanes et à proximité immédiate de nombreux commerces, restaurants et à 200m du Centre Commercial Charras.

L'immeuble est situé à 15 minutes à pied de l'Arche de la Défense et des nombreux commerces, restaurants et nombreuses lignes de RER, Métro, Bus et Tramways et à 10 minutes à pied de la ligne 1 du métro « Esplanade de la Défense », et à 5 minutes à pied de la Seine et 15 minutes de la Grande Ile de la Jatte.









Je clos le présent procès-verbal descriptif à 13 heures 30 et quitte les lieux.

Julien PINEAU,
Huissier de Justice associé



Acte compris dans l'état mensuel déposé
Au bureau de l'enregistrement de BOULOGNE
Versé 14.89 €

CONTRAT DE SOUS-LOCATION DE LOGEMENTS MEUBLES CONVENTIONNES A DURÉE DÉTERMINÉE

Soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dans les conditions prévues par l'article 40-III, aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et aux dispositions de la convention Etat – Bailleur.

I - CONDITIONS PARTICULIERES

ENTRE LES SOUSSIGNES

FAC HABITAT, dont le siège social est Immeuble Terttia II – 5 rue Charles Duchesne BP 60 – 13792 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 3, représentée par Monsieur Michel BEURNIER, Directeur Général Désignée aux présentes sous la dénomination « l'Association » D'UNE PART

L'Association, locataire de la SA d'HLM IMMOBILIERE DU MOULIN VERT, donne en sous-location à : Monsieur JOFFROY Robin

Agissant solidairement entre eux Désigné(s) aux présentes sous la dénomination « le sous-locataire »

D'AUTRE PART

Ci-après dénommés ensemble « les Parties » et individuellement « la Partie ».

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT:

L'Association Fac-Habitat donne en sous-location à compter du 29/12/2018 au sous-locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés aux conditions suivantes:

DESIGNATION DES LIEUX

Résidence : L'Arche

Appartement : 201
12-14, rue de Bezons
92400 Courbevoie

Le logement, Réf. FAC-HABITAT : RP1026010201

Type : T1 -Etagé : 2ème étage

Surface habitable : 25.62 m²

Surface corrigée ou utile pondérée : 25.62 m²

Le sous-locataire a été informé par l'Association que les lieux loués sont régis par la convention 92 N 2 1 14 07 S 4281 en date du 28/07/14 conclue entre l'Etat et le propriétaire. Cette convention est tenue à la disposition permanente du locataire qui peut en prendre connaissance à l'agence dont dépend la résidence aux heures d'ouverture des bureaux (10 h - 12 h / 14h - 17h).

DUREE

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée ferme et consécutive qui débutera le 29/12/2018 et qui s'achèvera le 28/12/2019.

Les modalités de révision sont indiquées aux conditions générales du présent contrat.

Les conditions de durée, de renouvellement et de résiliation du contrat figurent expressément aux conditions générales.

CONDITIONS FINANCIERES

- Le présent contrat est consenti et accepté moyennant le paiement à terme échu d'une mensualité de : 700,71 € décomposée comme suit :

Loyer Principal : 459,61 €

Prestations et équipements spécifiques : 82,07 €

Internet : 10,00 €

Forfait de charges : 149,03 €

DEPOT DE GARANTIE

Le sous-locataire verse ce jour à l'Association une somme de 459,61 € en garantie de paiement et de l'exécution des clauses et conditions du présent contrat.

OBLIGATIONS DU SOUS-LOCATAIRE

Le sous-locataire s'engage à la date de conclusion du présent contrat ou au plus tard à sa date d'effet, à :

- justifier d'être soit étudiant, soit personne de moins de 30 ans en formation ou en stage, soit titulaire d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage, soit enseignant ou chercheur conformément aux dispositions de l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation; soit d'être âgé de moins de 30 ans conformément à l'article L 442-8-1 du CCH et R 822-30 du Code de l'Education.

- fournir une attestation d'assurance.

Le sous-locataire s'engage à établir un état des lieux du logement lors de la remise des clés

Le sous-locataire atteste avoir pris une parfaite connaissance des conditions générales du présent contrat ci-après disposées.

Fait en 2 exemplaires à Courbevoie
Le 29/11/2018

LE SOUS-LOCATAIRE

« lu et approuvé »

Signature

LA CAUTION

« lu et approuvé »

Signature

L'ASSOCIATION

Le Directeur Général et par délégation

Paraphes :

II CONDITIONS GENERALES

CONTRAT DE SOUS-LOCATION DE LOGEMENTS MEUBLES CONVENTIONNES A DUREE DETERMINEE

Soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dans les conditions prévues par l'article 40-III, aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et aux dispositions de la convention Etat – Bailleur.

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIERES, la présente sous-location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement de l'Association :

DUREE - CONGE - VISITE DES LIEUX

- La durée du présent contrat est de 12 mois, le locataire peut donner congé à tout moment en respectant un délai de préavis de 1 mois, il est redevable du loyer et des charges pendant la durée effective du préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis. A défaut de préavis 1 mois minimum avant le terme du contrat, celui-ci sera reconduit pour la même durée. *

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

- Le congé donné par l'Association devra comporter un préavis conforme à la réglementation en vigueur et être donné au sous-locataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

- Toute occupation sans titre d'un logement, même inférieure à un mois, donnera lieu au paiement d'une indemnité égale à la mensualité du logement.

- Le sous-locataire est tenu de laisser visiter les lieux, aussitôt le congé donné ou reçu pendant la durée du préavis applicable, 2 heures par jour, dimanches et fêtes légales exceptés. Le sous-locataire devra laisser afficher à l'endroit qui conviendra à l'Association, l'apposition d'écriteaux pour la remise en sous-location du logement.

* pour les personnes âgées de moins de 30 ans relevant de l'article R. 822-30 du code de l'Education, le préavis est de 1 mois et le contrat de sous-location prend fin au plus tard le 31 août.

CONDITIONS FINANCIERES DU CONTRAT

Le sous-locataire est tenu au paiement de loyers et accessoires, pénalités de retard et frais de poursuites.

Loyer principal :

- Le présent contrat est consenti et accepté moyennant le paiement à terme échu du loyer principal mensuel indiqué aux conditions particulières.
- Le loyer est révisé le premier janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'I.N.S.E.E.. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente, dans la limite du loyer plafond.
- Le loyer peut être, également, modifié selon la réglementation en vigueur et en particulier en cas de modification du conventionnement.

Prestations et équipements spécifiques :

- La mise à disposition des éléments d'équipements privatifs tels que meubles de kitchenette, plaques de cuisson électriques, réfrigérateur, placards aménagés, accessoires de salle de bain, d'éléments de mobilier tels que lit ou canapé convertible, bureau, chaises, table, étagères; et des équipements collectifs de la résidence donnent lieu à la facturation d'un montant indiqué aux conditions particulières.
- Son montant est révisable annuellement selon les mêmes modalités que le loyer principal.

Internet :

Dans les résidences connectées (uniquement dans les résidences où l'accès Internet est mutualisé), une connexion Internet haut débit est mise à disposition du sous-locataire moyennant un loyer mensuel toutes taxes comprises selon la TVA au taux normal en vigueur fixé aux conditions particulières. Son montant est révisable le 1er janvier de chaque année selon la variation de l'indice annuel des prix à la consommation (IPC). Au cas où le sous-locataire ne souhaite pas bénéficier de cette connexion, il doit adresser un courrier recommandé avec avis de réception dans le délai d'un mois maximum après son entrée dans les lieux.

Charges communes - Charges privatives :

- En plus du loyer principal, l'Association est fondée à demander au sous-locataire le remboursement de dépenses appelées charges communes et charges privatives, sommes accessoires au loyer principal.
- Ces sommes sont exigibles en contrepartie :
 - des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose sous-louée,
 - des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose sous-louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation,
- Ces charges donnent lieu à un versement mensuel, dont le montant est fixé aux conditions particulières :
 - soit d'une provision en fonction des dépenses réellement exposées l'année avec une régularisation annuelle,
 - soit d'un forfait, qui ne donne pas lieu à régularisation ultérieure; le montant du forfait de charges étant fixé en fonction des montants exigibles par l'Association en application de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et pouvant être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.

DEPOT DE GARANTIE

- Le sous-locataire s'engage à verser à l'Association la somme indiquée aux conditions particulières représentant un mois de loyer principal en garantie du paiement et de l'exécution des clauses et conditions du présent contrat.
- Il sera reversé au sous-locataire dans un délai d'un mois dès lors que l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée ou dans un délai de deux mois dans les autres cas après la restitution des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à l'Association et des sommes dont celle-ci pourrait être tenue, au lieu et place du sous-locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.
- A défaut de restitution dans le délai prévu au précédent alinéa, le solde du dépôt de garantie restant dû au sous-locataire après arrêté des comptes entraînera une majoration de 10% du loyer hors charge par mois de retard. Tout remboursement sur un compte non provisionné à la date du versement entraînera une majoration de 10% du montant remboursé, tout remboursement par chèque s'avérant sans provision donnera lieu à une majoration de 10 % du montant remboursé.

Paraphes :

- En cas de pluralité de sous-locataires, ceux-ci sont solidairement créanciers de la restitution du solde tel que défini ci-dessus, l'Association s'acquittera valablement de cette obligation entre les mains de l'un quelconque d'entre eux après la résiliation du contrat de sous-location; à charge pour celui-ci de désintéresser les autres.

ETAT DES LIEUX A L'ENTREE DU SOUS-LOCATAIRE

- Un état des lieux est établi contradictoirement et contre signé par le représentant de l'Association et le sous-locataire, lors de la remise des clés.
- Le document consignera l'état des locaux et des équipements et précisera les imperfections constatées dans le logement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages, sanitaires et autres matériels ou mobilier d'équipement).
- Pendant le 1er mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des lieux des éléments de chauffage.
- Le sous-locataire peut demander à l'Association ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de 10 jours à compter de son établissement.

ETAT DES LIEUX AU DEPART DU SOUS-LOCATAIRE

- Au départ du sous-locataire, une visite contradictoire des lieux sous-loués est effectuée en présence du représentant de l'Association et du sous-locataire, ou le cas échéant, de leur représentant dûment mandaté.
- Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite, à la suite de laquelle un état des lieux est établi et signé par elles. Par ailleurs, une liste d'imputation des réparations locatives est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, la détermination du montant des réparations à effectuer, conformément au barème forfaitaire de réparations locatives arrêté par l'Assemblée Générale de l'Association, la liste chiffrée est également proposée à la signature du sous-locataire.
- A défaut d'état des lieux contradictoirement établi entre les parties et sept jours après une mise en demeure restée sans effet, un état des lieux sera dressé par un huissier de justice à frais partagés à la demande de la partie la plus diligente.

OCCUPATION - JOUISSANCE

- Le sous-locataire devra employer les lieux uniquement à usage d'habitation sans y exercer aucune profession libérale, artisanale, commerciale ou industrielle, ni même les y faire domicilier sauf accord express de l'Association.
- Le sous-locataire occupera les lieux personnellement.
- Il ne pourra céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente sous-location. Il devra jouir des lieux sous-loués « en bon père de famille », sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres sous-locataires et à la bonne tenue de la maison.
- Le sous-locataire doit notifier à l'Association dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent contrat ou de son renouvellement.

ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS

- Le sous-locataire prendra les lieux dans l'état dans lesquels ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.
- Il devra les entretenir, pendant toute la durée de la sous-location, et les rendre, en fin de bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, notamment celles résultant des dégradations et pertes survenues de son fait ou du fait de toute autre personne qu'il aurait laissé pénétrer dans les lieux.
- Il prendra à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret (décret du 26 août 1987 : JO du 30.8.1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Il devra avertir l'Association et confirmer par écrit les fuites d'eau et tous événements pouvant générer des dommages pour la conservation du bâtiment.
- Le sous-locataire devra permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Avant le début des travaux, le sous-locataire est informé par l'Association de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- Il ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, de travaux ou d'aménagement dans les lieux sous-loués sans l'autorisation expresse et par écrit de l'Association. A défaut de cette autorisation, l'Association pourra exiger la remise en état des locaux ou des équipements au frais du sous-locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le sous-locataire ne puisse réclamer une quelconque indemnité pour les frais engagés.
- Au départ du sous-locataire les embellissements fixes effectués par celui-ci ne pourront faire l'objet d'une quelconque indemnisation et l'Association peut exiger la remise de l'appartement dans son état primitif aux frais du sous-locataire. Le logement doit être laissé en parfait état de propreté. Les réparations locatives seront imputées au sous-locataire et feront l'objet d'un forfait.
- Il devra laisser l'Association visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'ensemble, il s'engage à prévenir immédiatement l'Association de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux sous-loués, entraînant des réparations à la charge de l'Association ou du propriétaire.
- Toute anomalie ou événement suspect devra être signalé au gestionnaire de la résidence qui interviendra dans les meilleurs délais.
- Il est interdit aux sous-locataires de manœuvrer eux-mêmes tous appareils, robinets ou autres dispositifs de réglage disposés avant les compteurs des logements.
- Il est interdit de stocker des bouteilles de gaz ou produits inflammables.

REGLEMENT D'IMMEUBLE

- Le règlement d'immeuble est opposable à tous les occupants. Pour assurer les meilleures conditions de vie de l'ensemble des habitants de la résidence, le sous-locataire devra :
- se conformer à tous les règlements municipaux ou préfectoraux en vigueur et tout particulièrement aux règles relatives à la sécurité,
 - respecter les lois et règlements concernant le bon ordre, l'hygiène et la salubrité publique de telle façon à ne pas nuire et à ne pas troubler la tranquillité et la sécurité de ses voisins. Il est notamment et formellement interdit de faire du bruit de 22 heures à 7 heures du matin. Il est rappelé au sous-locataire de veiller particulièrement à ne pas incommoder ses voisins par l'usage abusif, entre les heures ci-dessus, d'appareils de radio, magnétophones ou télévisions. L'intensité sonore de ces appareils ne devra pas être perceptible, à partir de 22 heures, des appartements voisins sous peine de constituer un trouble de jouissance. De même il est rappelé que l'antiparasitage constitue une obligation légale,
 - les animaux domestiques sont tolérés dans l'immeuble à la condition expresse qu'ils ne perturbent pas la vie collective de la résidence, à l'exception des chiens de 1ère catégorie (chiens d'attaque) qui eux sont strictement interdits. Les animaux domestiques tolérés ne devront pas vagabonder dans les parties communes.
 - les chiens de catégories 2 tel que définis par le Code Rural et concernés par l'arrêté ministériel du 27 avril 1999, devront être tenus en laisse et muselés dans les parties communes de la résidence. De plus, leurs propriétaires devront fournir à l'Association :
 - le récépissé de déclaration en Mairie,
 - les certificats de vaccinations,
 - la fiche d'identification de l'animal.

Tout manquement à cet article pourra faire l'objet d'un dépôt de plainte et l'Association se réserve le droit de solliciter la résiliation judiciaire du contrat de sous-location.

- demander par écrit préalablement l'autorisation à l'Association pour toute réunion dans les locaux communs ; étant précisé que ces réunions, manifestations et toutes autres célébrations autorisées ne pourront être tenues que dans les locaux communs spécifiquement prévus à cet effet,
- assurer la propreté des escaliers, paliers et couloirs, tenir les locaux communs et annexes privatifs (caves, jardins, garages, parkings) en parfait état de propreté et les entretenir parfaitement,
- s'interdire les antennes de radio ou de télévision dites "de balcon",
- ne pas étendre de linge ou de literie de manière visible de l'extérieur, pour la bonne harmonie de l'ensemble de la résidence,
- en présence de rongeurs ou d'insectes nuisibles dans le logement, de procéder à leur destruction par tous moyens appropriés, ne présentant aucun danger pour le voisinage,
- déposer dans les conteneurs mis à disposition, les ordures ménagères. Il est interdit d'y jeter des bouteilles en verre, des objets incandescents ou d'y déverser des liquides. Toutes précautions doivent être prises pour ne pas porter atteinte à la sécurité du préposé à l'enlèvement des ordures ménagères et faciliter sa tâche,
- s'interdire tout affichage en dehors des panneaux exclusivement réservés aux sous-locataires et à l'Association. Aucune plaque professionnelle ne pourra être apposée sur les bâtiments et les portes d'entrée des logements,
- s'interdire de fumer dans les parties communes de l'immeuble (couloir - hall d'entrée, salles communes, laverie, caves, garages etc...),
- il est porté à la connaissance du sous-locataire que tout manquement à cet article l'exposerait à des poursuites pénales, notamment à une amende pénale forfaitaire dressée par un agent doté de pouvoir de police,
- s'interdire de jeter ou déposer des papiers, détritus ou objets quelconques sur les espaces verts, voiries ou toutes parties communes de la résidence. L'Association pourra demander réparation de toutes dégradations commises par le sous-locataire dans les parties communes qu'il s'agisse d'abandon d'objets quelconques, de graffitis, de salissures ou de vandalisme. Les couloirs et escaliers d'immeubles étant des lieux de passage, il est demandé d'y éviter les rassemblements et conversations prolongés,
- les bicyclettes, cyclomoteurs, motos etc.... devront obligatoirement être rangés dans les locaux destinés à cet effet ou sur la voie publique. Tous objets déposés dans les parties communes seront considérés comme abandonnés et enlevés aux frais du sous-locataire,
- les emplacements pour véhicules ne pourront servir qu'au remisage des automobiles, à l'exclusion de tous autres véhicules ou caravanes. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matériel inflammable. L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées,
- en cas d'incendie les sous-locataires se conformeront aux consignes particulières qui seront données.

L'inobservation de l'une quelconque des clauses du présent règlement pourra faire l'objet pour le sous-locataire qui ne s'y conforme pas, de poursuites judiciaires.

ASSURANCE

- Le sous-locataire est tenu
 - d'assurer son mobilier et, le cas échéant, celui mis à disposition, contre les risques d'incendie, de dégât d'eau et d'explosion,
 - d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de sous-locataire au titre des locaux sous-loués, dépendances incluses, envers l'Association et les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable,
 - de justifier de cette assurance à l'Association lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du contrat de sous-location, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER A L'ASSOCIATION CHAQUE ANNEE. La présente clause constitue une demande expresse de l'Association qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le sous-locataire devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité.
 - A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, l'Association souscrira une assurance pour compte du sous-locataire et son montant sera récupéré par douzième à chaque paiement de loyer, inscrit sur l'avis d'échéance. Une copie du contrat d'assurance est transmise au sous-locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement.
 - Le sous-locataire est tenu de déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement l'Association de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux sous-loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement responsable vis à vis de l'Association du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT

- En cas de logement conventionné le sous-locataire s'engage à fournir à la Caisse d'Allocations Familiales des informations sincères et véritables sur son état civil, sa situation familiale, ses ressources et tout autre changement susceptible d'entraîner une modification du droit A.P.L.
- Le sous-locataire dégage FAC-HABITAT de toute responsabilité en cas d'omission ou de déclaration frauduleuse. Il s'engage à restituer à la Caisse d'Allocations Familiales les sommes ainsi indûment perçues par FAC-HABITAT pour le compte du sous-locataire.

CLAUSES RESOLUTOIRES ET CLAUSES PENALES

Le présent contrat sera RESILIE DE PLEIN DROIT sans aucune formalité de justice :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.
- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs, dont il devra être justifiée à la simple demande de l'Association.
- A son échéance annuelle si au cours des douze derniers mois précédents celle-ci, le sous-locataire a atteint l'âge de 30 ans, en application de l'article L.442-8-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Les sous-locataires qui ne répondent plus aux conditions imposées par le présent contrat de sous-location pour être logés par l'Association, perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux en application des dispositions de l'article L.442-8-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Lorsque qu'une caution(s) garantit les obligations du présent contrat de sous-location, le commandement de payer est signifié à la caution dans le délai de quinze jours, à compter de la signification du commandement au sous-locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.
- L'expulsion du sous-locataire et tout occupant de son fait sera alors poursuivie sur simple requête adressé au juge compétent, sans préjudice du paiement des loyers échus, des accessoires, impôts, intérêts de retard, dommages et intérêts et sommes dues au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.
- En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :
 - Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par l'Association, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du Code civil.
 - Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale au loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.
 - Cette indemnité est destinée à dédommager l'Association du préjudice provoqué par l'occupation abusive et sans droit ni titre des lieux sous-loués faisant obstacle à l'exercice des droits de l'Association.

Paraphes :

ABANDON DES LIEUX

- En cas d'abandon des lieux, le sous-locataire s'engage à ne pas rechercher l'Association d'une manière généralement quelconque y compris sous le chef argué de violation de domicile, lorsque l'Association sera amenée après abandon des lieux à reprendre possession du logement attribué, dans les conditions ci-après.
- L'abandon des lieux consiste dans le fait du non-paiement du loyer et des charges et du délaissement des locaux sous-loués. Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, l'Association pourra mettre en demeure, par acte d'huissier, le sous-locataire de justifier qu'il occupe le logement. S'il n'est pas déféré à cette mise en demeure un mois après sa signification, l'Association pourra faire constater par voie d'huissier l'abandon des lieux et pourra demander la résiliation du bail par décision de justice.
- Les effets personnels qui demeureraient dans le logement feront l'objet éventuellement d'une description sommaire par les soins de l'Association.

OBLIGATION DU BAILLEUR

L'Association s'oblige à :

- délivrer au sous-locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés en bon état de fonctionnement ;
- assurer la jouissance paisible du logement, garantir les vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et y faire les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux sous-loués.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile, l'Association en son siège social et le sous-locataire en son domicile.

LE SOUS-LOCATAIRE

« lu et approuvé »

Signature

LA CAUTION

« lu et approuvé »

Signature

L'ASSOCIATION

Le Directeur Général et par délégation

ANNEXE 2

DIAGNOSTICS – LOTS 3033 ET 1248

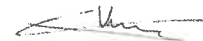
La S.C.P. TOULLEC CORDANI, Avocat du CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

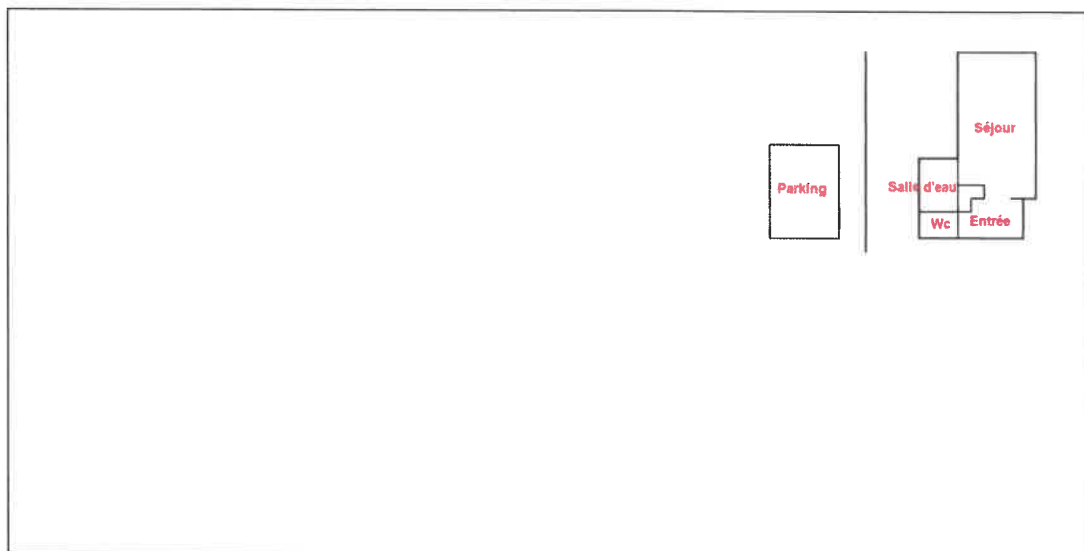
- les différents diagnostics et certificats techniques établis sur les lots 3033 et 1248 par le Cabinet PAILLARD.

Résultat du repérageDate du repérage : **20/10/2020**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître PINEAU

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Entrée	3,58	3,58	
Salle d'eau	3,56	3,56	
Séjour	17,72	17,72	
Wc	2,29	2,29	

Superficie privative en m² du lot :**Surface loi Carrez totale : 27,15 m² (vingt-sept mètres carrés quinze)****Surface au sol totale : 27,15 m² (vingt-sept mètres carrés quinze)**Fait à **SAINT GRATIEN**, le **23/10/2020**





CABINET PAILLARD
HPUC

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

N° : 20/IMO/TABANOU2257
Valable jusqu'au : 22/10/2030
Type de bâtiment : Habitation (parties privatives
d'immeuble collectif)
Année de construction : A partir de 2006
Surface habitable : 26,42 m²
Adresse : Résidence de l'Arche
12-14 rue de Bezons
(4^{ème} Etage N° 407 N° de lot:
3033) 92400 COURBEVOIE

Date (visite) : 20/10/2020
Diagnostic : CHIÈRE Jean Louis
Certification : DEKRA Certification n°DTI2217 obtenue le
25/02/2013
Signature :


Propriétaire :
Nom : M. TABANOU
Adresse :
92400 COURBEVOIE

Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :
Nom :
Adresse :

Consommations annuelles par énergie

Obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, estimées à l'immeuble / au logement, prix moyens des énergies indexés au 15 Août 2015

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie et par usage en kWh _{EF}	détail par énergie et par usage en kWh _{EP}	
Chauffage	Electricité : 1 716 kWh _{EF}	4 427 kWh _{EP}	237 €
Eau chaude sanitaire	Gaz Naturel : 1 389 kWh _{EF}	1 389 kWh _{EP}	118 €
Refroidissement	-	-	-
CONSUMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS	Electricité : 1 716 kWh _{EF} Gaz Naturel : 1 389 kWh _{EF}	5 816 kWh _{EP}	537 € (dont abonnement: 182 €)

Consommations énergétiques

(En énergie primaire)

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

Consommation conventionnelle : 220 kWh_{EP}/m².an
sur la base d'estimations à l'immeuble / au logement

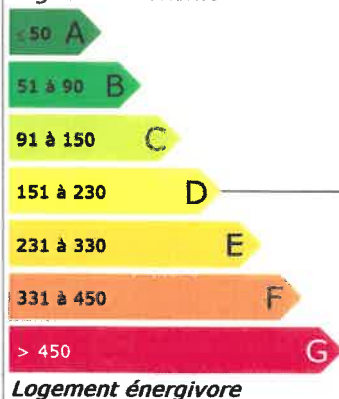
Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

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

Estimation des émissions : 23 kg_{éq}CO₂/m².an

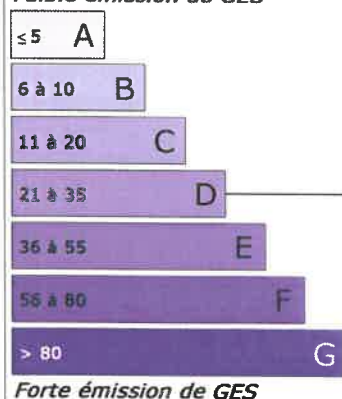
Logement économe



Logement

220
kWh_{EP}/m².an

Faible émission de GES



Logement

23
kg_{éq}CO₂/m².an

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : Bloc béton creux donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006) Toiture : Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé Menuiseries : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 20 mm et plus et volets roulants bois Plancher bas : Dalle béton donnant sur un local chauffé avec isolation intrinsèque ou en sous-face	Système de chauffage : radiateur électrique à inertie Système de refroidissement : Néant	Système de production d'ECS : Chauffe-eau gaz collectif installé en 2015 Système de ventilation : VMC SF Auto réglable après 82
Énergies renouvelables Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m².an

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu.

Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.

Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps.

La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.

- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et de nettoyer régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Éclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres. Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux en vigueur.

Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. Conventiionnelle	Effort d'investissement*	Économies	Rapidité du retour sur investissement*	Crédit d'impôt
Installation d'un programmeur	239	€€€	*	♦	30%
Recommandation : Envisager la mise en place d'une horloge de programmation pour le système de chauffage. Détail : On choisira de préférence un programmeur simple d'emploi. Il existe des thermostats à commande radio pour éviter les câbles de liaison et certains ont une commande téléphonique intégrée pour un pilotage à distance.					
Installation d'une VMC hygroréglable	190	€€	*	♦♦♦	-
Recommandation : Mettre en place une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable. Détail : La VMC permet de renouveler l'air intérieur en fonction de l'humidité présente dans les pièces. La ventilation en sera donc optimum, ce qui limite les déperditions de chaleur en hiver					

* Calculé sans tenir compte d'un éventuel crédit d'impôt

Légende		
Économies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
* : moins de 100 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC	♦♦♦♦ : moins de 5 ans
* * : de 100 à 200 € TTC/an	€€ : de 200 à 1000 € TTC	♦♦♦ : de 5 à 10 ans
* * * : de 200 à 300 € TTC/an	€€€ : de 1000 à 5000 € TTC	♦♦ : de 10 à 15 ans
* * * * : plus de 300 € TTC/an	€€€€ : plus de 5000 € TTC	♦ : plus de 15 ans

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 17 octobre 2012, arrêté du 1er décembre 2015, 12 octobre 2020, arrêtés du 8 février 2012, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !

www.impots.gouv.fr

Pour plus d'informations : www.developpement-durable.gouv.fr ou www.ademe.fr

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**

Diagnostic de performance énergétique

Fiche Technique

Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique.

En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr).

Catégorie	Données d'entrée	Valeurs renseignées
Généralité	Département	92 Hauts de Seine
	Altitude	100 m
	Type de bâtiment	Appartement
	Année de construction	A partir de 2006
	Surface habitable du lot	26,42 m²
	Nombre de niveau	1
	Hauteur moyenne sous plafond	2,5 m
	Nombre de logement du bâtiment	1
Enveloppe	Caractéristiques des murs	Bloc béton creux donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006) Surface : 5 m², Donnant sur : l'extérieur, U : 0,36 W/m²°C, b : 1
	Caractéristiques des planchers	Dalle béton donnant sur un local chauffé avec isolation intrinsèque ou en sous-face Surface : 26 m², Donnant sur : un local chauffé, U : 0,27 W/m²°C, b : 0
	Caractéristiques des plafonds	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé Surface : 26 m², Donnant sur : un local chauffé, U : 2 W/m²°C, b : 0
	Caractéristiques des baies	Fenêtres battantes pvc, orientées Nord, double vitrage avec lame d'air 20 mm et plus et volets roulants bois Surface : 2,16 m², Orientation : Nord, Inclinaison : > 75 °, Ujn : 2,2 W/m²°C, Uw : 2,6 W/m²°C, b : 1, Masque lointain (60 - 90°)
	Caractéristiques des portes	Porte(s) bois opaque pleine Surface : 2 m², U : 3,5 W/m²°C, b : 1
	Caractéristiques des ponts thermiques	Définition des ponts thermiques Liaison Mur / Fenêtres Nord : Psi : 0, Linéaire : 6 m, Liaison Mur / Porte : Psi : 0, Linéaire : 6 m, Liaison Mur / Plafond : Psi : 0,46, Linéaire : 3,5 m, Liaison Mur / Refend : Psi : 0,82, Linéaire : 8 m, Liaison Mur / Plancher : Psi : 0,46, Linéaire : 3,5 m
Système	Caractéristiques de la ventilation	VMC SF Auto réglable après 82 Qvareq : 1,7, Smea : 2, Q4pa/m² : 41,8, Q4pa : 41,8, Hvent : 14,8, Hperm : 0,9
	Caractéristiques du chauffage	Plancher électrique à accumulation (système individuel) Re : 1, Rr : 0,95, Rd : 1, Rg : 1, Pn : 0, Fch : 0
	Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Chauffe-eau gaz installé après 2000 (puissance > 10kW) (système individuel) Becs : 770, Rd : 0,92, Rg : 0,6, Pn : 21, lecs : 1,8, Fecs : 0
	Caractéristiques de la climatisation	Néant

Explications personnalisées sur les éléments pouvant mener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Néant

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

	Bâtiment à usage principal d'habitation						Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal autre que d'habitation
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel quand un DPE a été réalisé à l'immeuble	DPE non réalisé à l'immeuble		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel	
				Appartement avec systèmes individuels de chauffage et de production d'ECS ou collectifs et équipés comptages individuels			
				Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		
Calcul conventionnel		X	A partir du DPE à l'immeuble		X		
Utilisation des factures	X			X		X	X

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr rubrique performance énergétique

www.ademe.fr

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : 20/IMO/TABANOU2257
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage : 20/10/2020
Heure d'arrivée : 10 h 00
Temps passé sur site : 01 h 18

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Hauts-de-Seine**

Adresse : **Résidence de l'Arche**

12-14 rue de Bezons

Commune : **92400 COURBEVOIE**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

..... **4 ème Etage N° 407 Parking 3ème Sous sol Lot numéro 3033, parking 1248,**

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

☐ **Présence de traitements antérieurs contre les termites**

☐ **Présence de termites dans le bâtiment**

☐ **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006**

Documents fournis :

..... **Néant**

Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :

..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**

..... **appartement, parking**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH :

..... **Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral.**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **M. TABANOU**

Adresse : **92400 COURBEVOIE**

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Nom et prénom : **Maître PINEAU**

Adresse :

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **CHIERE Jean Louis**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **CADIC**

Adresse : **17 Bis Av Ernest Renan**

95210 SAINT GRATIEN

Numéro SIRET : **51955971000016**

Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**

Numéro de police et date de validité : **54862353 / 01/01/2016**

Certification de compétence **DTI2217** délivrée par : **DEKRA Certification, le 07/06/2013**

Etat relatif à la présence de termites n° 20/IMO/TABANOU2257



D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

Entrée,
Salle d'eau,

Séjour,
Wc,
Parking

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Entrée	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Séjour	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
Wc	Porte - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Parking	Porte - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Ciment	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes flavicollis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,

- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 133-5 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
séjour	sous face parquet	Impossibilité d'investigation approfondie non destructive
	face arrière plinthe	Impossibilité d'investigation approfondie non destructive

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	-

Note 1: Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L.133-5, L.133-6, L 271-4 à 6, R133-7 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
 Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
 Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
 Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
 À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Maitre PINEAU

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

J. – VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON** (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)*

Visite effectuée le **20/10/2020**.

Fait à **SAINT GRATIEN**, le **23/10/2020**

Par : **CHIERE Jean Louis**



Signature du représentant :

Annexe – Croquis de repérage



Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Aucun document n'a été mis en annexe

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "

En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Date d'édition : 24/10/2020

Adresse du bien :

12-14 rue Carle Hebert
92400 COURBEVOIE

Type de transaction : Vente

Nom du vendeur :

TABANOU



Plan de prévention des risques	Etat	Date	Exposition
Inondation de la Seine	Approuvé	09/01/2004	non
Carrières	Approuvé	25/11/1985	non
Zonage sismique : Zone 1 - Très faible	-	-	oui
Potentiel radon : Catégorie 1 - Faible	-	-	oui
Plan d'Exposition au Bruit	-	-	non

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° DRIEA IDF 2011-2-091

du 15/09/2011

mis à jour le

Adresse de l'immeuble

12-14 rue Carle Hebert
92400 - COURBEVOIE

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N	☐	☐	☒	☐
	prescrit	anticipé	approuvé	date
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :				
	Cyclone	Inondation	Mouvement de terrain	Recherche de nappe
	Crues torrentielles	Avalanche	Sécheresse géotechnique	Faux de forêt
	Autres			Séisme
				Volcan
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN	☐	☐	☐	☐
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	☐	☐	☐	☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M	☐	☐	☒	☐
	prescrit	anticipé	approuvé	date
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :				
		Mouvement de terrain	Autres	
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers	☐	☐	☐	☐
Si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés	☐	☐	☐	☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé	☐	☐	☒	☐
	effet toxique	effet thermique	effet de surpression	
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé	☐	☐	☐	☒
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	☐	☐	☐	☒
> L'immeuble est situé en zone de prescription	☐	☐	☐	☒
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	☐	☐	☐	☐
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location	☐	☐	☐	☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité	☐	☒	☐	☐	☐	☐
	zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5	
	très faible	faible	modérée	moyenne	forte	

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☐

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☐

Situation de l'immeuble au regard du plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB	☐	☒	☐	☐	☐
	non	zone D	zone C	zone B	zone A
		faible	modérée	forte	très forte

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe Naturelle/Minière/Technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Documents/dossiers de référence

Localisation de l'immeuble

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Extrait cartographique du PPR : Inondation de la Seine
Extrait cartographique du PPR : Carrières
Extrait cartographique du Plan d'Exposition au Bruit

Vendeur / Bailleur
TABANOU

Date / Lieu
24/10/2020
COURBEVOIE

Acquéreur / Locataire

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr

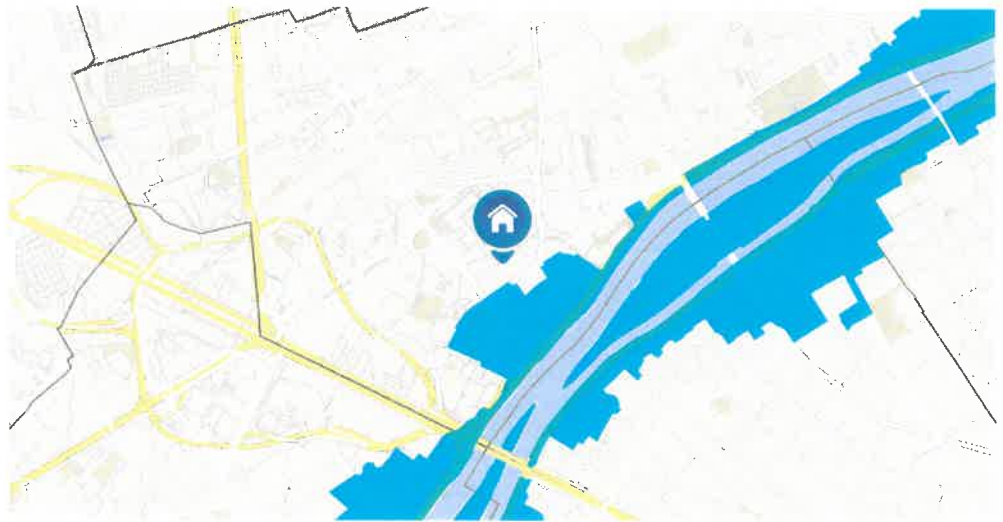
ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES "

En application des articles L.125-5, L. 125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

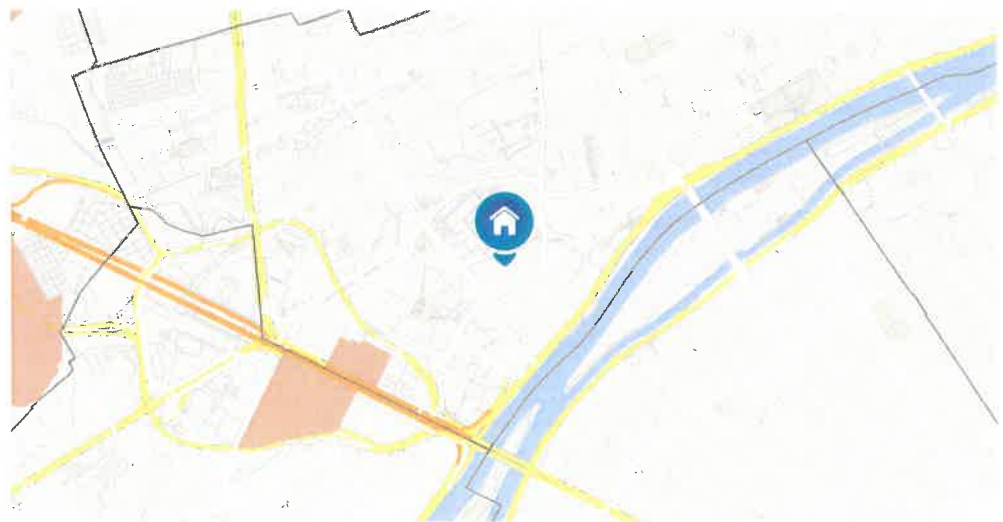
Extrait cartographique du PPR : Inondation de la Seine

Le bien immobilier n'est pas situé à l'intérieur d'une zone à risques



Extrait cartographique du PPR : Carrières

Le bien immobilier n'est pas situé à l'intérieur d'une zone à risques



12-14 rue Carle Hebert

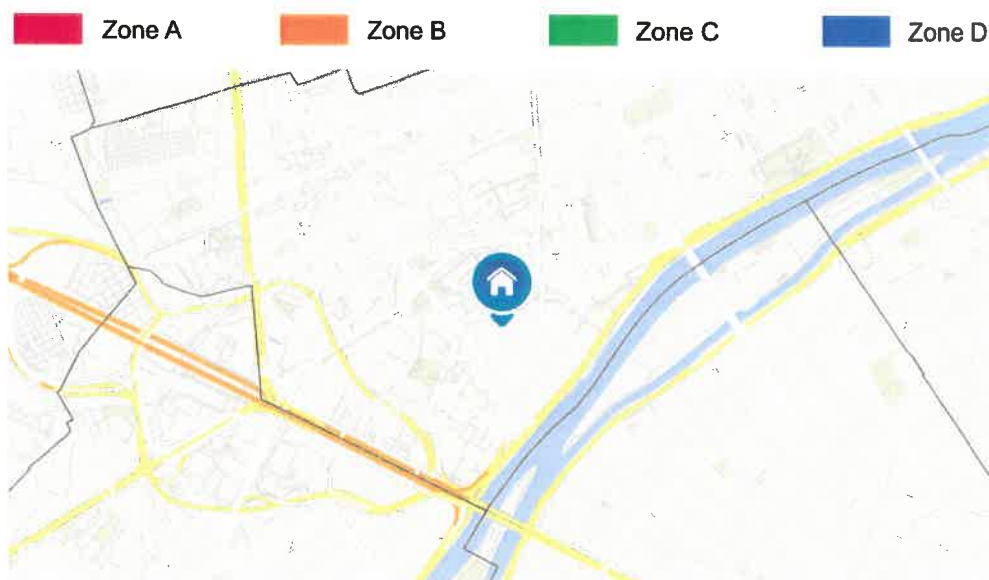
92400 - COURBEVOIE

ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES "

En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Extrait cartographique du Plan d'Exposition au Bruit



12-14 rue Carle Hebert
92400 - COURBEVOIE

ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "

En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Déclaration des sinistres indemnisés

en date du 24/10/2020 sur la commune de COURBEVOIE

Type de catastrophe	Début	Fin	Publication	J.O.	Indemnisation
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Inondations et coulées de boue	26/07/2001	26/07/2001	12/03/2002	28/03/2002	☐

Cochez la case si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'indemnisations suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Etabli le : 24/10/2020

Nom et visa du vendeur :

TABANOU

Nom et visa de l'acquéreur :

12-14 rue Carle Hebert

92400 - COURBEVOIE



PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-091 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/067 du 7 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de COURBEVOIE

**LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006.037 du 2 février 2006 et ses annexes, mis à jour par les arrêtés préfectoraux DDE/SEU/SE n° 2007.274 du 8 juin 2007 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2008.010 du 23 juillet 2008 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 et ses annexes et DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 et son annexe ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/067 du 7 février 2006 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Courbevoie ;

Vu l'arrêté préfectoral DRCT/1 n° 2004-01 du 9 janvier 2004 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine sur le territoire des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Clichy-sur-Seine, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Meudon, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sèvres, Suresnes et Villeneuve-la-Garenne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme sur la commune de Courbevoie ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La commune de Courbevoie est exposée aux risques naturels d'inondation par débordement de la Seine et de mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières souterraines.

ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'établissement du formulaire d'« **état des risques naturels et technologiques** » pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune Courbevoie sont consignés dans le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires est constitué :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de la cartographie des zones réglementées :
 - la carte du périmètre réglementaire sur la commune de Courbevoie du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine ;
 - la carte du périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie de Courbevoie et en Préfecture des Hauts-de-Seine.

Le dossier d'information est accessible sur les sites Internet de la Préfecture et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement.

ARTICLE 3 :

L'obligation d'« **information sur les sinistres** » prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour les communes présentant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en Préfecture des Hauts-de-Seine et mairie de Courbevoie.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement : www.prim.net, rubrique « ma commune face aux risques ».

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont notifiés au maire de la commune de Courbevoie.

Une copie du présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Courbevoie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

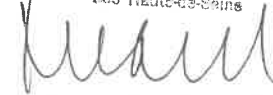
ARTICLE 5 :

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur de Cabinet, M. le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Énergie et de l'Environnement, M. le Directeur l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine et M. le Maire de la commune de Courbevoie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Nanterre, le 14 mai 2011

Le Préfet,

Le Secrétaire Général de la Préfecture
des Hauts-de-Seine



Didier MONTCHAMP



PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

Commune de COURBEVOIE

Informations sur les risques naturels et technologiques
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° DRIEA IDF 2011-2-091 du **11 5 SEP. 2011** mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui ☒ non

<u>approuvé</u>	date	<u>9 janvier 2004</u>	aléa	<u>Inondation</u>
<u>approuvé</u>	date	<u>25 novembre 1985</u>	aléa	<u>Carrières</u>
	date		aléa	
	date		aléa	
	date		aléa	

Les documents de référence sont :

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine en date du 9 janvier 2004

Consultable sur Internet ☒

- Arrêté préfectoral du 25 novembre 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R 111-3 du code de l'urbanisme

Consultable sur Internet ☒

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui non ☒

	date		effet	
	date		effet	
	date		effet	

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte zone 5	Moyenne zone 4	Modérée zone 3	Faible zone 2	Très faible Zone 1
--------------	----------------	----------------	---------------	--------------------

☒

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

- Périmètre réglementaire du PPRI de la Seine dans les Hauts-de-Seine en date du 9 janvier 2004

- Périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de PPR

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

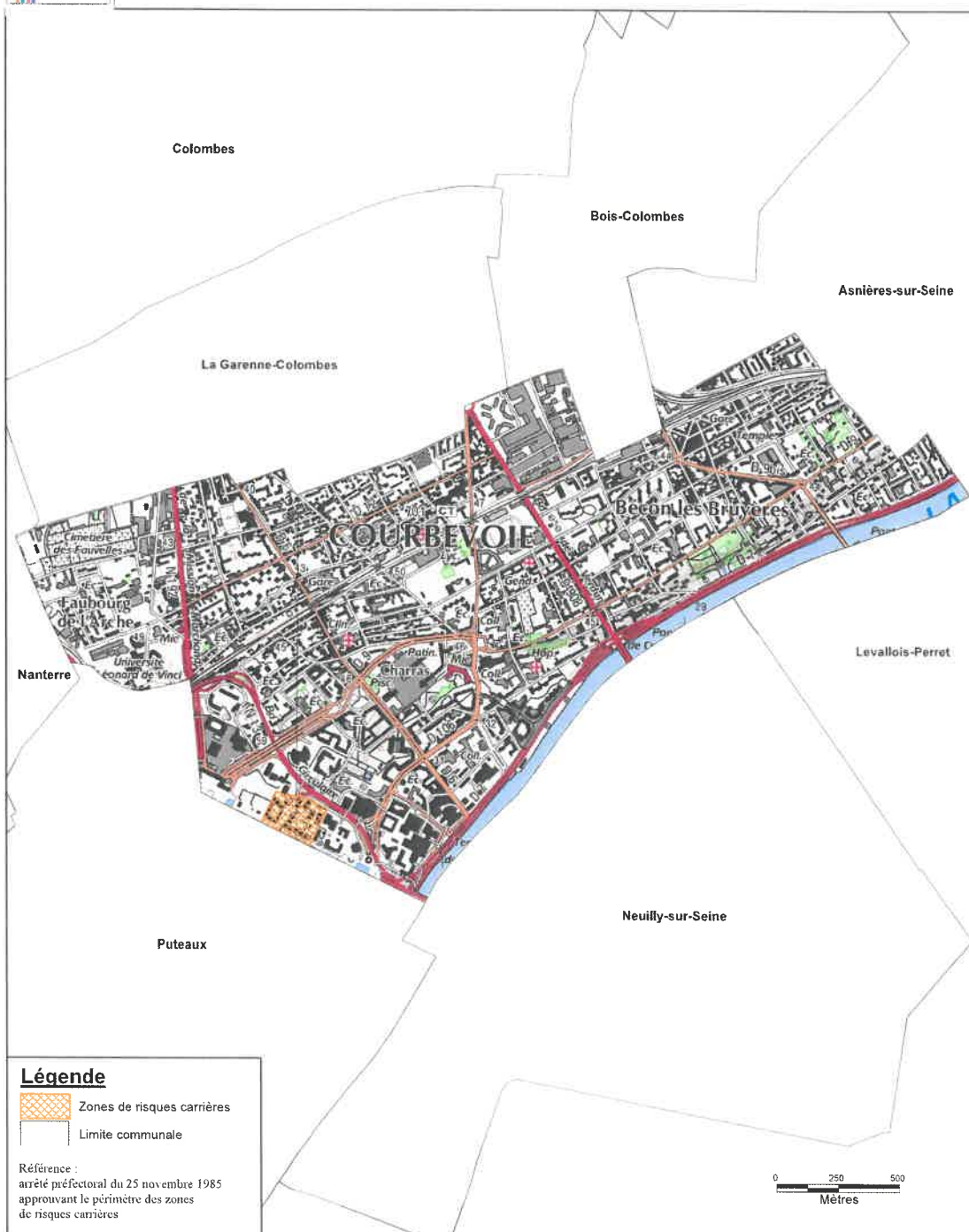
Date **11 5 SEP 2011**

Le préfet de département

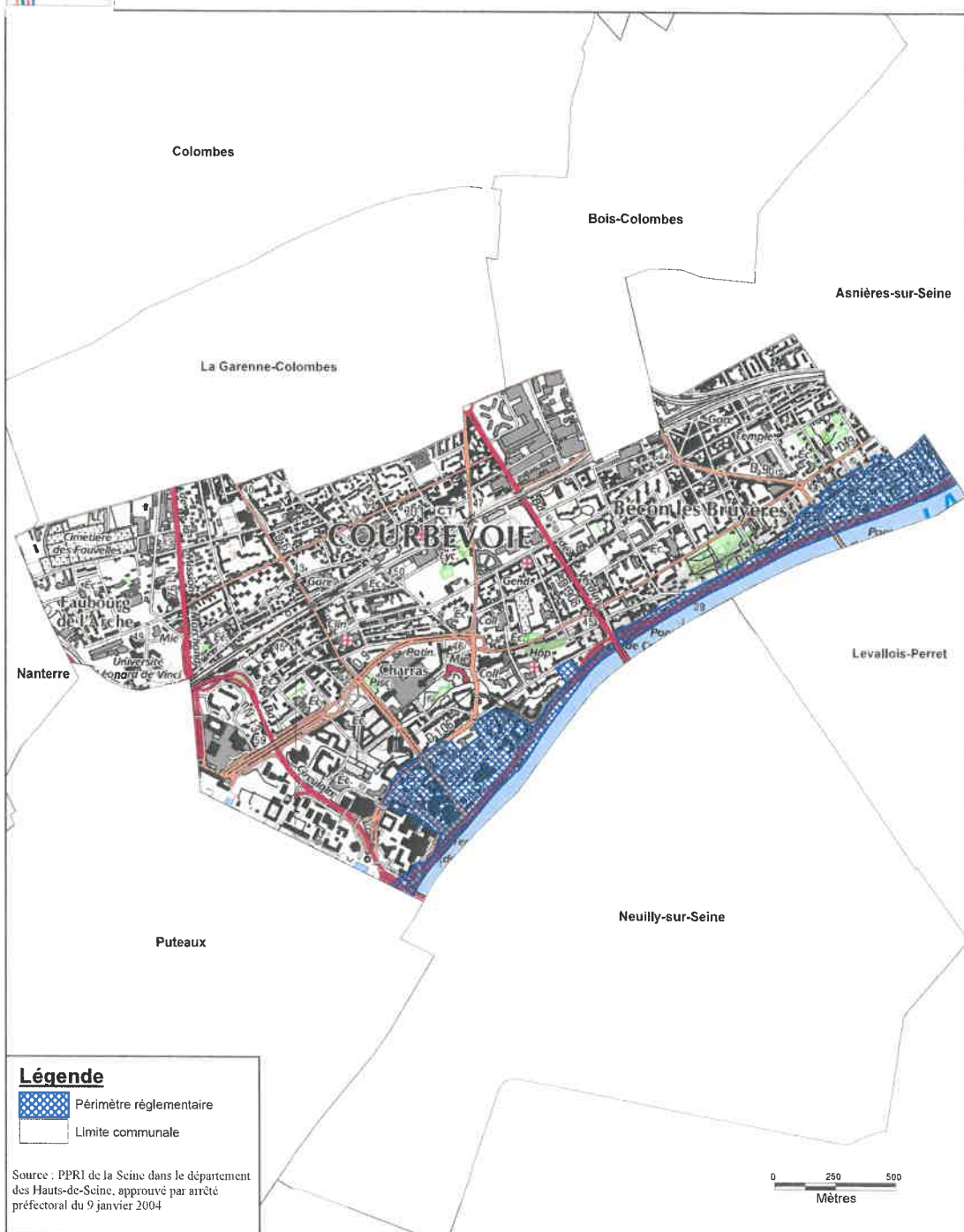
Le Secrétaire Général de la Préfecture
des Hauts-de-Seine

Didier MONTCHAMP

Périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque



Périmètre réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Seine dans le département des Hauts-de-Seine



ANNEXE 3

DIAGNOSTICS – LOTS 3013 ET 1121

La S.C.P. TOULLEC CORDANI, Avocat du CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- les différents diagnostics et certificats techniques établis sur les lots 3013 et 1121 par le Cabinet PAILLARD.

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 20/IMO/TABANOU2258
Date du repérage : 20/10/2020
Heure d'arrivée : 10 h 00
Durée du repérage : 00 h 50

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

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

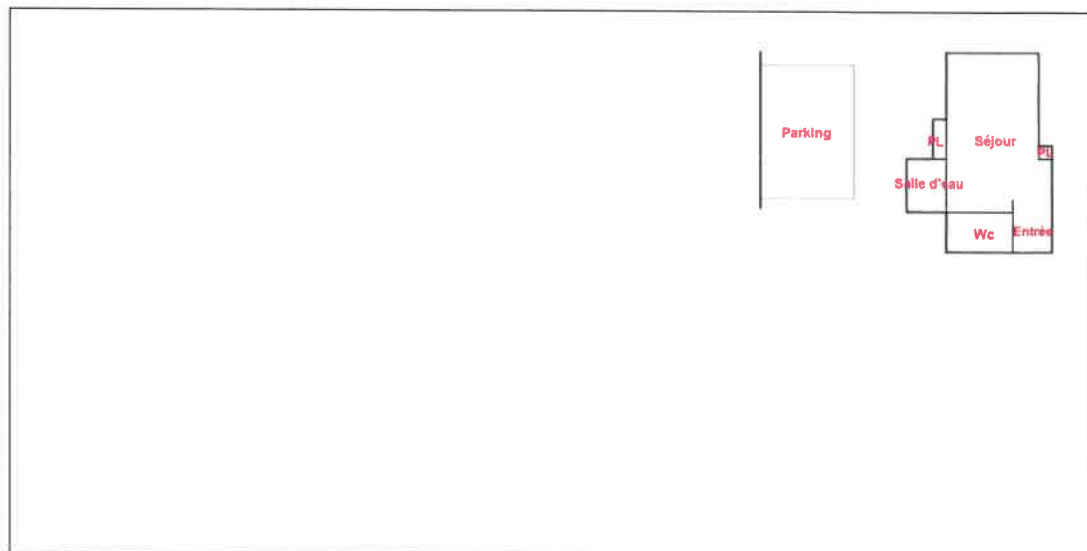
Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Hauts-de-Seine Adresse : Rés. de l'Arche 12-14 rue de Bezons Commune : 92400 COURBEVOIE Désignation et situation du ou des lots de copropriété : 2ème Etage N°201, parking 2ème SOUS SOL Lot numéro 3013, parking 1121,	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . M. TABANOU Adresse :
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : Maitre PINEAU Adresse :	Repérage Périmètre de repérage : appartement, parking
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : CHIERE Jean Louis Raison sociale et nom de l'entreprise : CADIC Adresse : 17 Bis Av Ernest Renan 95210 SAINT GRATIEN Numéro SIRET : 51955971 Désignation de la compagnie d'assurance : ... ALLIANZ Numéro de police et date de validité : 54862353 / 01/01/2016	
Superficie privative en m² du lot Surface loi Carrez totale : 26,42 m² (vingt-six mètres carrés quarante-deux) Surface au sol totale : 26,42 m² (vingt-six mètres carrés quarante-deux)	

Résultat du repérageDate du repérage : **20/10/2020**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maitre PINEAU

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Entrée	2,89	2,89	
Séjour	18,54	18,54	
Wc	1,88	1,88	
Salle d'eau	3,11	3,11	

Superficie privative en m² du lot :**Surface loi Carrez totale : 26,42 m² (vingt-six mètres carrés quarante-deux)****Surface au sol totale : 26,42 m² (vingt-six mètres carrés quarante-deux)**Fait à **SAINT GRATIEN**, le **23/10/2020**

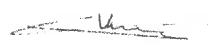




CABINET PAILLARD
HPUC

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

N° : 20/IMO/TABANOU2258
Valable jusqu'au : 22/10/2030
Type de bâtiment : Habitation (parties privatives
d'immeuble collectif)
Année de construction : A partir de 2006
Surface habitable : 26,42 m²
Adresse : Rés. de l'Arche 12-14 rue de
Bezons (2ème Etage N°201, N° de
lot: 3013) 92400 COURBEVOIE

Date (visite) : 20/10/2020
Diagnostic : CHIÈRE Jean Louis
Certification : DEKRA Certification n°DTI2217 obtenue le
25/02/2013
Signature : 

Propriétaire :
Nom : M. TABANOU
Adresse :

Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :
Nom :
Adresse :

Consommations annuelles par énergie

Obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, estimées à l'immeuble / au logement, prix moyens des énergies indexés au 15 Août 2015

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie et par usage en kWh _{EF}	détail par énergie et par usage en kWh _{EP}	
Chauffage	Electricité : 1 743 kWh _{EF}	4 497 kWh _{EP}	241 €
Eau chaude sanitaire	Gaz Naturel : 2 448 kWh _{EF}	2 448 kWh _{EP}	208 €
Refroidissement	-	-	-
CONSUMATION D'ÉNERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS	Electricité : 1 743 kWh _{EF} Gaz Naturel : 2 448 kWh _{EF}	6 945 kWh _{EP}	550 € (dont abonnement: 101 €)

Consommations énergétiques

(En énergie primaire)

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

Consommation conventionnelle : 262 kWh_{EP}/m².an
sur la base d'estimations à l'immeuble / au logement

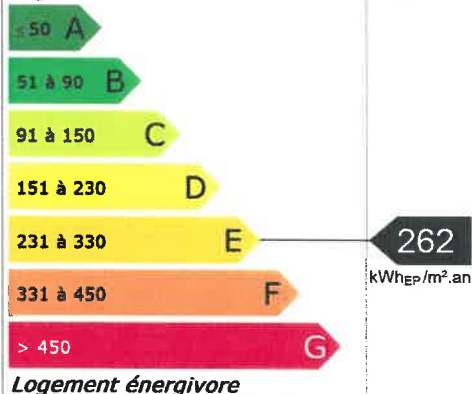
Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

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

Estimation des émissions : 33 kg_{eq}CO₂/m².an

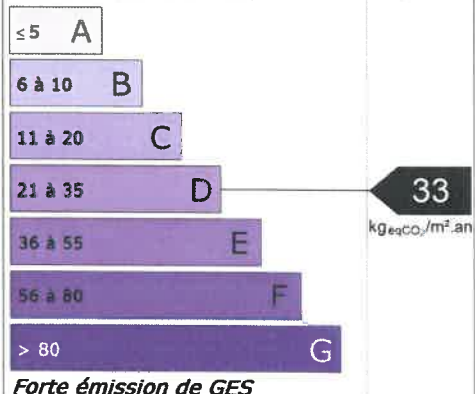
Logement économe



Logement

262
kWh_{EP}/m².an

Faible émission de GES



Logement

33
kg_{eq}CO₂/m².an

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : Bloc béton creux donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006)	Système de chauffage : Radiateur électrique à inertie NFC (système individuel)	Système de production d'ECS : Chauffe-eau gaz installé en 2015 (système collectif)
Toiture : Plafond inconnu (sous terrasse) donnant sur un local chauffé		
Menuiseries : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm à isolation renforcée et volets roulants pvc	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : Naturelle par conduit
Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Énergies renouvelables		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m².an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu.

Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.

Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps.

La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.

- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et de nettoyer régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Éclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres. Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux en vigueur.

Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. Conventionnelle	Effort d'investissement*	Économies	Rapidité du retour sur investissement*	Crédit d'impôt
Installation d'un programmateur	255	€€€	★	◆	30%
Recommandation : Envisager la mise en place d'une horloge de programmation pour le système de chauffage. Détail : On choisira de préférence un programmateur simple d'emploi. Il existe des thermostats à commande radio pour éviter les câbles de liaison et certains ont une commande téléphonique intégrée pour un pilotage à distance.					
Installation ventilation double flux	188	€€€	★★	◆	-
Recommandation : Si un aménagement complet et du bâtiment est prévu étudier la possibilité de mettre en place une ventilation double flux. Détail : Ce système de ventilation permet de réaliser des économies importantes sur le chauffage en récupérant la chaleur de l'air vicié pour la transmettre à l'air qui sera insufflé dans la maison. Les bouches de soufflage et les bouches d'extraction doivent être nettoyées régulièrement. Le caisson de ventilation doit être vérifié tous les 3 ans par un professionnel. La ventilation ne doit jamais être arrêtée.					
Installation d'un programmateur	255	€€€	★	◆	30%
Recommandation : Envisager la mise en place d'une horloge de programmation pour le système de chauffage. Détail : On choisira de préférence un programmateur simple d'emploi. Il existe des thermostats à commande radio pour éviter les câbles de liaison et certains ont une commande téléphonique intégrée pour un pilotage à distance.					
Installation ventilation double flux	188	€€€	★★	◆	-
Recommandation : Si un aménagement complet et du bâtiment est prévu étudier la possibilité de mettre en place une ventilation double flux. Détail : Ce système de ventilation permet de réaliser des économies importantes sur le chauffage en récupérant la chaleur de l'air vicié pour la transmettre à l'air qui sera insufflé dans la maison. Les bouches de soufflage et les bouches d'extraction doivent être nettoyées régulièrement. Le caisson de ventilation doit être vérifié tous les 3 ans par un professionnel. La ventilation ne doit jamais être arrêtée.					

* Calculé sans tenir compte d'un éventuel crédit d'impôt

Légende		
Économies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
★ : moins de 100 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC	◆◆◆◆ : moins de 5 ans
★★ : de 100 à 200 € TTC/an	€€ : de 200 à 1000 € TTC	◆◆◆ : de 5 à 10 ans
★★★ : de 200 à 300 € TTC/an	€€€ : de 1000 à 5000 € TTC	◆◆ : de 10 à 15 ans
★★★★ : plus de 300 € TTC/an	€€€€ : plus de 5000 € TTC	◆ : plus de 15 ans

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 17 octobre 2012, arrêté du 1er décembre 2015, 12 octobre 2020, arrêtés du 8 février 2012, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !

www.impots.gouv.fr

Pour plus d'informations : www.developpement-durable.gouv.fr ou www.ademe.fr

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON** (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Diagnostic de performance énergétique

Fiche Technique

Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique.

En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr).

Catégorie	Données d'entrée	Valeurs renseignées
Généralité	Département	92 Hauts de Seine
	Altitude	100 m
	Type de bâtiment	Appartement
	Année de construction	A partir de 2006
	Surface habitable du lot	26,42 m²
	Nombre de niveau	1
	Hauteur moyenne sous plafond	2,5 m
	Nombre de logement du bâtiment	1
Enveloppe	Caractéristiques des murs	Bloc béton creux donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006) Surface : 5 m², Donnant sur : l'extérieur, U : 0,36 W/m²°C, b : 1
	Caractéristiques des planchers	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé Surface : 26 m², Donnant sur : un local chauffé, U : 2 W/m²°C, b : 0
	Caractéristiques des plafonds	Plafond inconnu (sous terrasse) donnant sur un local chauffé Surface : 26 m², Donnant sur : un local chauffé, U : 0,27 W/m²°C, b : 0
	Caractéristiques des baies	Fenêtres battantes pvc, orientées Est, double vitrage avec lame d'air 16 mm à isolation renforcée et volets roulants pvc Surface : 2 m², Orientation : Est, Inclinaison : > 75 °, Ujn : 1,9 W/m²°C, Uw : 2,2 W/m²°C, b : 1, Masque lointain (30 - 60°)
	Caractéristiques des portes	Porte(s) bois opaque pleine Surface : 2 m², U : 3,5 W/m²°C, b : 1
	Caractéristiques des ponts thermiques	Définition des ponts thermiques Liaison Mur / Fenêtres Est : Psi : 0, Linéaire : 6 m, Liaison Mur / Porte : Psi : 0, Linéaire : 6 m, Liaison Mur / Plafond : Psi : 0,46, Linéaire : 3,5 m, Liaison Mur / Refend : Psi : 0,82, Linéaire : 7 m, Liaison Mur / Plancher : Psi : 0,46, Linéaire : 3,5 m
Système	Caractéristiques de la ventilation	Naturelle par conduit Qvareq : 2,1, Smea : 4, Q4pa/m² : 65,6, Q4pa : 65,6, Hvent : 19,3, Hperm : 1,4
	Caractéristiques du chauffage	Radiateur électrique à inertie NFC (système individuel) Re : 0,97, Rr : 0,99, Rd : 1, Rg : 1, Pn : 0, Fch : 0
	Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Chauffe-eau gaz installé après 2000 (système collectif) Becs : 770, Rd : 0,52, Rg : 0,6, Pn : 21, Iecs : 3,18, Fecs : 0
	Caractéristiques de la climatisation	Néant

Explications personnalisées sur les éléments pouvant mener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Néant

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :							
	Bâtiment à usage principal d'habitation						Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal autre que d'habitation
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel quand un DPE a été réalisé à l'immeuble	DPE non réalisé à l'immeuble		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel	
				Appartement avec systèmes individuels de chauffage et de production d'ECS ou collectifs et équipés comptages individuels			
				Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		
Calcul conventionnel		X	A partir du DPE à l'immeuble		X		
Utilisation des factures	X			X		X	X

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr rubrique performance énergétique

www.ademe.fr

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : 20/IMO/TABANOU2258
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage : 20/10/2020
Heure d'arrivée : 10 h 00
Temps passé sur site : 00 h 50

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Hauts-de-Seine**

Adresse : **Rés. de l'Arche
12-14 rue de Bezons**

Commune : **92400 COURBEVOIE**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

..... **2ème Etage N°201, parking 2ème SOUS SOL Lot numéro 3013, parking 1121,**

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

☐ **Présence de traitements antérieurs contre les termites**

☐ **Présence de termites dans le bâtiment**

☐ **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006**

Documents fournis:

..... **Néant**

Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :

..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**

..... **appartement, parking**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH :

..... **Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral.**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **M. TABANOU**

Adresse :

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Nom et prénom : **Maître PINEAU**

Adresse :

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **CHIERE Jean Louis**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **CADIC**

Adresse : **17 Bis Av Ernest Renan**

..... **95210 SAINT GRATIEN**

Numéro SIRET : **51955971000016**

Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**

Numéro de police et date de validité : **54862353 / 01/01/2016**

Certification de compétence **DTI2217** délivrée par : **DEKRA Certification, le 07/06/2013**

Etat relatif à la présence de termites n° 20/IMO/TABANOUE2258



D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

Entrée,
Séjour,

Wc,
Salle d'eau,
Parking

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Entrée	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Séjour	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Wc	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Parking	Sol - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Ciment	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (*Reticulitermes flavipes*, *reticulitermes lucifugus*, *reticulitermes banyulensis*, *reticulitermes grassei* et *reticulitermes urbis*) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (*Coptotermes* et *heterotermes*),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les *kalotermes flavicollis* présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les *Cryptotermes* présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre *Nasutitermes* présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,

- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 133-5 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Entrée, séjour	sous face du parquet	Impossibilité d'investigation approfondie non destructive
	face arrière des plinthes	Impossibilité d'investigation approfondie non destructive

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	-

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L.133-5, L.133-6, L 271-4 à 6, R133-7 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

- Examen visuel des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Etat relatif à la présence de termites n° 20/IMO/TABANOUE2258



Maître PINEAU

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

J. - VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON** (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)*

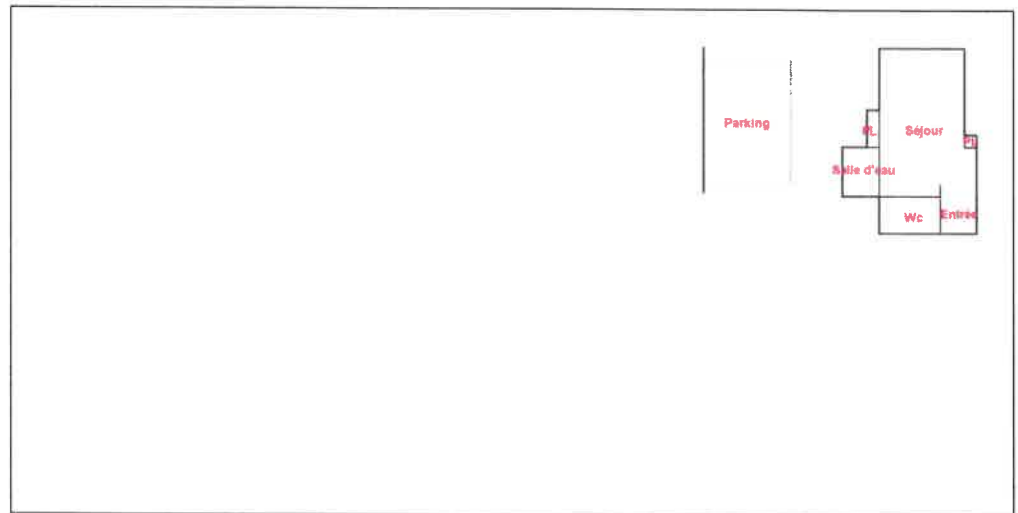
Visite effectuée le **20/10/2020**.

Fait à **SAINT GRATIEN**, le **23/10/2020**

Par : CHIERE Jean Louis

Signature du représentant :

Annexe – Croquis de repérage



Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Aucun document n'a été mis en annexe

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "

En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Date d'édition : 24/10/2020

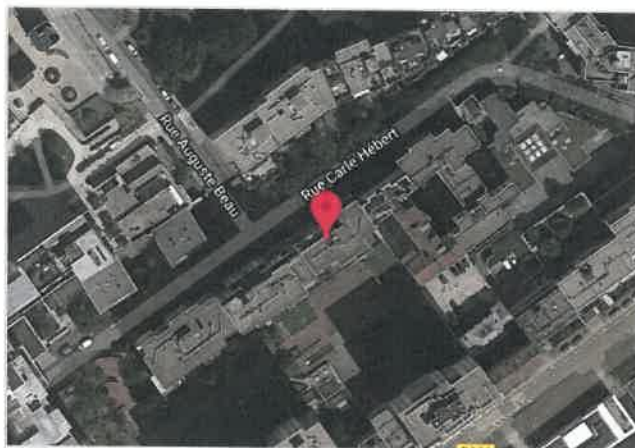
Adresse du bien :

12-14 rue Carle Hebert
92400 COURBEVOIE

Type de transaction : Vente

Nom du vendeur :

TABANOU



Plan de prévention des risques	Etat	Date	Exposition
Inondation de la Seine	Approuvé	09/01/2004	non
Carrières	Approuvé	25/11/1985	non
Zonage sismique : Zone 1 - Très faible	-	-	oui
Potentiel radon : Catégorie 1 - Faible	-	-	oui
Plan d'Exposition au Bruit	-	-	non

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

n° DRIEA IDF 2011-2-091

du 15/09/2011

mis à jour le

12-14 rue Carle Hébert

92400 - COURBEVOIE

>	L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N				oui	non	X
	prescrit	anticipé	approuvé		date		
	Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :						
	Cyclone	Inondation	Mouvement de terrain	Remblais de nappe		Séisme	
	Crise torrentielle	Avalanche	Sécheresse géotechnique	Feux de forêt		Volcan	
	Autres						
>	L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN				oui	non	X
	Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés				oui	non	

>	L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M				oui	non	X
	prescrit	anticipé	approuvé		date		
	Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :						
	Mouvement de terrain	Autres					
>	L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers				oui	non	X
	Si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés				oui	non	

>	L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé	oui	non	X
	effet toxique effet thermique effet de surpression			
>	L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé	oui	non	X
>	L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	oui	non	X
>	L'immeuble est situé en zone de prescription	oui	non	X
	Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	oui	non	
	Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location	oui	non	

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui non **x**

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)	oui	non	X
--	-----	-----	---

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB					
non	X	zone D faible	zone C modérée	zone B forte	zone A très forte

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente:	oui	X	non
--	-----	---	-----

Localisation de l'immeuble

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Extrait cartographique du PPR : Inondation de la Seine

Extrait cartographique du PPR : Carrières

Extrait cartographique du Plan d'Exposition au Bruit

Vendeur / Bailleur

TABANO

Date / Lieu

24/10/2020

COURBEVOIE

Acquéreur / Locataire

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr

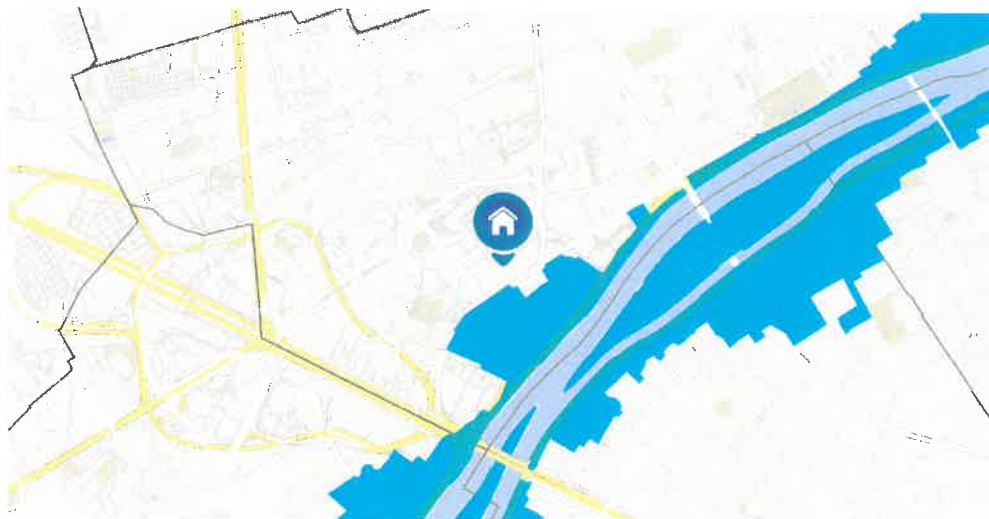
ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES "

En application des articles L.125-5, L. 125-6 et L. 125-7 du Code de l'environnement

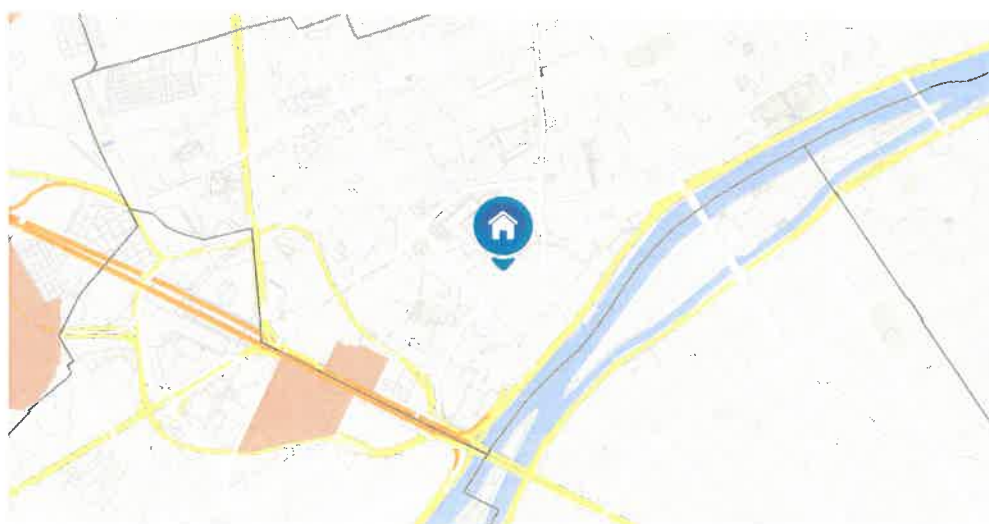
Extrait cartographique du PPR : Inondation de la Seine

Le bien immobilier n'est pas situé à l'intérieur d'une zone à risques



Extrait cartographique du PPR : Carrières

Le bien immobilier n'est pas situé à l'intérieur d'une zone à risques



12-14 rue Carle Hebert

92400 - COURBEVOIE

ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "

En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Déclaration des sinistres indemnisés

en date du 24/10/2020 sur la commune de COURBEVOIE

Type de catastrophe	Début	Fin	Publication	J.O.	Indemnisation
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Inondations et coulées de boue	26/07/2001	26/07/2001	12/03/2002	28/03/2002	☐

Cochez la case si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'indemnisations suite à des dommages consécutifs à chacun des évènements

Etabli le : 24/10/2020

Nom et visa du vendeur :

TABANOU

Nom et visa de l'acquéreur :

12-14 rue Carle Hebert

92400 - COURBEVOIE



PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-091 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/067 du 7 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de COURBEVOIE

LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006.037 du 2 février 2006 et ses annexes, mis à jour par les arrêtés préfectoraux DDE/SEU/SE n° 2007.274 du 8 juin 2007 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2008.010 du 23 juillet 2008 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 et ses annexes et DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 et son annexe ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/067 du 7 février 2006 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Courbevoie ;

Vu l'arrêté préfectoral DRCT/1 n° 2004-01 du 9 janvier 2004 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine sur le territoire des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Clichy-sur-Seine, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Meudon, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sèvres, Suresnes et Villeneuve-la-Garenne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme sur la commune de Courbevoie ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La commune de Courbevoie est exposée aux risques naturels d'inondation par débordement de la Seine et de mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières souterraines.

ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'établissement du formulaire d'« état des risques naturels et technologiques » pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune Courbevoie sont consignés dans le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires est constitué :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de la cartographie des zones réglementées :
 - la carte du périmètre réglementaire sur la commune de Courbevoie du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine ;
 - la carte du périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie de Courbevoie et en Préfecture des Hauts-de-Seine.

Le dossier d'information est accessible sur les sites Internet de la Préfecture et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement.

ARTICLE 3 :

L'obligation d'« information sur les sinistres » prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour les communes présentant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en Préfecture des Hauts-de-Seine et mairie de Courbevoie.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement : www.prim.net, rubrique « ma commune face aux risques ».

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont notifiés au maire de la commune de Courbevoie.

Une copie du présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Courbevoie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

ARTICLE 5 :

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur de Cabinet, M. le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Énergie et de l'Environnement, M. le Directeur l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine et M. le Maire de la commune de Courbevoie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Nanterre, le 11 mai 2011

Le Préfet,

Le Secrétaire Général de la Préfecture
des Hauts-de-Seine



Didier MONTCHAMP



PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

Commune de COURBEVOIE

Informations sur les risques naturels et technologiques
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° DRIEA IDF 2011-2-091 du 15 SEP. 2011 mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui x non

approuvé	date	9 janvier 2004	aléa	Inondation
approuvé	date	25 novembre 1985	aléa	Carrières
	date		aléa	
	date		aléa	
	date		aléa	
	date		aléa	

Les documents de référence sont :

- Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine en date du 9 janvier 2004

Consultable sur Internet x

- Arrêté préfectoral du 25 novembre 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R 111-3 du code de l'urbanisme

Consultable sur Internet x

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui non x

	date		effet	
	date		effet	
	date		effet	

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte	Moyenne	Modérée	Faible	Très faible
zone 5	zone 4	zone 3	zone 2	Zone 1 x

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

- Périmètre réglementaire du PPRI de la Seine dans les Hauts-de-Seine en date du 9 janvier 2004

- Périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de PPR

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

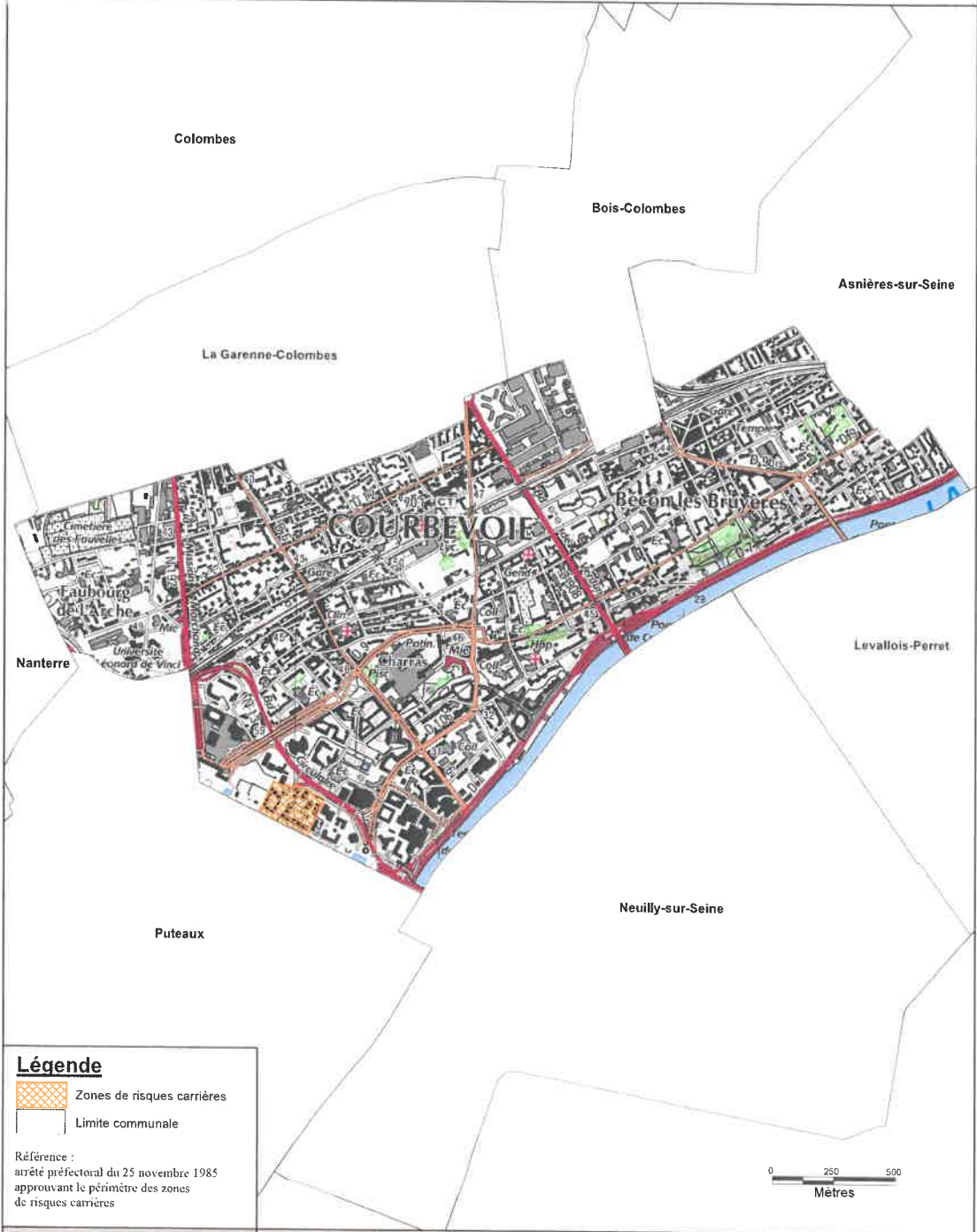
Date 15 SEP 2011

Le préfet de département

Le Secrétaire Général de la Préfecture
des Hauts-de-Seine
Didier MONTCHAMP
Didier MONTCHAMP

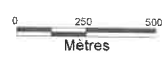


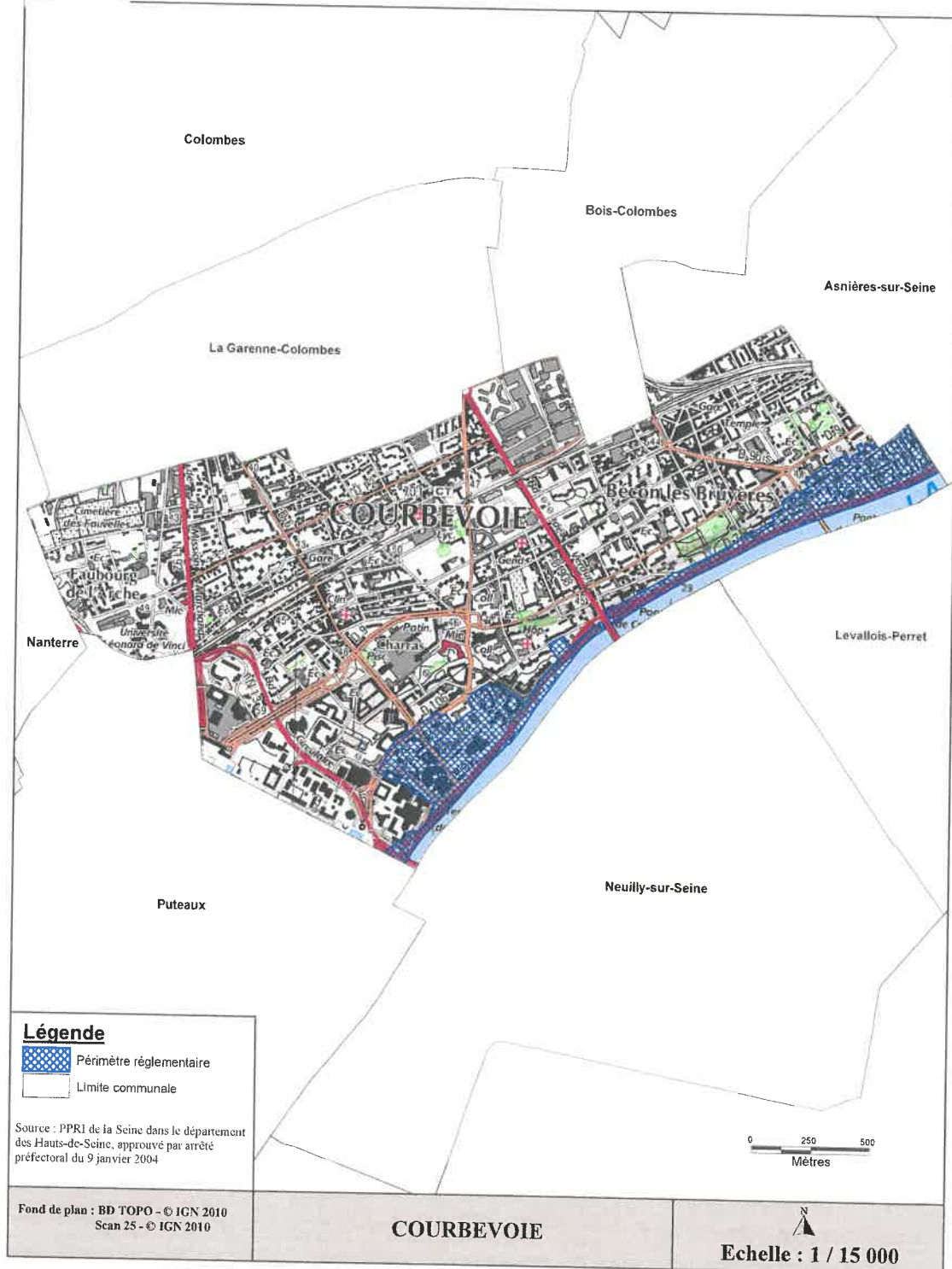
**Périmètre des zones de risques carrières
ayant valeur de Plan de Prévention du Risque**



- Légende**
- Zones de risques carrières
 - Limite communale

Référence :
arrêté préfectoral du 25 novembre 1985
approuvant le périmètre des zones
de risques carrières





ANNEXE 4
CERTIFICATS D'URBANISME

La S.C.P. TOULLEC CORDANI, Avocat du CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- la copie des différents certificats d'urbanisme qu'elle a reçus des autorités administratives compétentes.

Direction de l'Aménagement Urbain
Service urbanisme

Contact : Mme Marie-Annick GANE
Tél. 01.71.05.79.46
Courriel : cadastre@ville-courbevoie.fr
Dossier n° 0042340
Vos réf. : 191555

Cabinet PAILLARD
64, boulevard de Charonne
75020 PARIS

Objet : droit de préemption urbain

Courbevoie, le **31 OCT. 2019**

Le maire, Président du Territoire Paris Ouest La Défense, soussigné, certifie que l'immeuble sis :

2/4, place des Pléiades

10 à 18ter, rue de Bezons

16, rue Auguste Beau

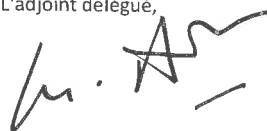
2/3/3bis, rue Carle Hébert

- est situé dans la zone couverte par le droit de préemption urbain institué sur la commune par délibération du conseil municipal du 27 mai 1987 et que cette parcelle est soumise au droit de préemption urbain simple.

- n'est pas inclus :

- dans une zone de rénovation urbaine
- dans un périmètre de restauration immobilière
- dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre
- dans un secteur sauvegardé.

Pour le Maire
Président du Territoire
Paris Ouest La Défense,
L'adjoint délégué,



Bernard ACCART
Adjoint au Maire

HÔTEL DE VILLE
92401 COURBEVOIE CEDEX
ville-courbevoie.fr

Toute correspondance
doit être adressée à
Monsieur le maire

Direction de l'Aménagement Urbain
Service urbanisme

Contact : Mme Marie-Annick GANE
Tél. 01.71.05.79.46
Courriel : cadastre@ville-courbevoie.fr
Dossier n° 0042340
Vos réf. : 191555

Cabinet PAILLARD
64, boulevard de Charonne
75020 PARIS

Courbevoie, le 31 OCT. 2019

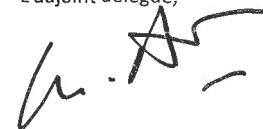
Objet : accessibilité au plomb et périmètre
de délimitation d'une zone contaminée
par les termites
Propriété sise :
2/4, place des Pléiades
10 à 18ter, rue de Bezons
16, rue Auguste Beau
2/3/3bis, rue Carle Hébert

Messieurs,

J'ai l'honneur de vous informer que le Préfet des Hauts-de-Seine a pris un arrêté concernant le risque d'accessibilité au plomb (arrêté du 16 mai 2000 n° SE 2000/20) et un arrêté classant l'ensemble du département en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à compter du 15 janvier 2005 (arrêté du 22 décembre 2004 n° 2004/355).

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire
Président du Territoire
Paris Ouest La Défense,
L'adjoint délégué,



Bernard ACCART
Adjoint au Maire

HÔTEL DE VILLE
92401 COURBEVOIE CEDEX
ville-courbevoie.fr

Toute correspondance
doit être adressée à
Monsieur le maire

Direction de l'Aménagement Urbain
Service urbanisme

Contact : Mme Marie-Annick GANE
Tél. 01.71.05.79.46
Courriel : cadastre@ville-courbevoie.fr
Dossier n° 0042340
Vos réf. : 191555

Cabinet PAILLARD
64, boulevard de Charonne
75020 PARIS

Objet : certificat d'alignement

Courbevoie, le 31 OCT. 2019

Le maire de la ville de Courbevoie, Président du Territoire Paris Ouest La Défense, vu les dispositions prévues au plan local d'urbanisme approuvé le 27 septembre 2010 et dont la dernière évolution est la modification simplifiée n° 3 approuvée le 24 septembre 2019, certifie que l'alignement concernant l'immeuble sis :

2/4, place des Pléiades

10 à 18ter, rue de Bezons

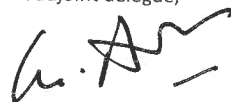
16, rue Auguste Beau

2/3/3bis, rue Carle Hébert

est déterminé par l'alignement actuel conservé en ce qui concerne les 4 voies.

En arrière de l'alignement défini ci-dessus, le demandeur sera tenu de se conformer aux servitudes de zone non aedificandi ou marge de reculement s'il en existe d'établies par le règlement en vigueur lorsqu'il y a édification d'un nouveau bâtiment.

Pour le Maire
Président du Territoire
Paris Ouest La Défense,
L'adjoint délégué,



Bernard ACCART
Adjoint au Maire

P.S. : au PLU, le bien est situé zone :

Zone UA :

Bureaux admis si surface de plancher < 300 m².

Si réalisation d'un programme de logements comportant plus de 20 logements, 30% au moins des logements de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux. Activités autorisées.

Zone UC :

Reconstruction de bureaux admise dans la limite de la surface de plancher de bureaux existante à la date d'approbation du P.L.U.

Réalisation de nouveaux logements admise dans le secteur localisé sur le document graphique n°4a. Hors ce secteur, la reconstruction des logements est admise dans la limite de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. Activités autorisées.

HÔTEL DE VILLE
92401 COURBEVOIE CEDEX
ville-courbevoie.fr

Toute correspondance
doit être adressée à
Monsieur le maire

Direction de l'Aménagement Urbain
Service urbanisme

Contact : Mme Marie-Annick GANE
Tél. 01.71.05.79.46
Courriel : cadastre@ville-courbevoie.fr
Dossier n° 0042340
Vos réf. : 191555

Cabinet PAILLARD
64, boulevard de Charonne
75020 PARIS

Courbevoie, le 31 OCT. 2019

ATTESTATION DE NUMEROTAGE, DE NON-PERIL ET DE SALUBRITÉ

Le maire de la ville de Courbevoie, Président du Territoire Paris Ouest La Défense, soussigné, atteste que la propriété cadastrée :

section AH 345-346-347-348-350-352-354-367-369-380-387

porte les numéros 2/4, place des Pléiades

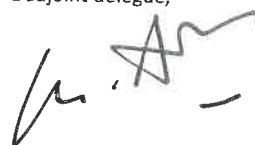
10/12/14/16/16bis/16quater/18/18bis/18ter, rue de Bezons

16, rue Auguste Beau

2/3/3bis, rue Carle Hébert

et ne fait pas l'objet, à ce jour, d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, ni d'une déclaration d'insalubrité.

Pour le Maire
Président du Territoire
Paris Ouest La Défense,
L'adjoint délégué,



Bernard ACCART
Adjoint au Maire

HÔTEL DE VILLE
92401 COURBEVOIE CEDEX
ville-courbevoie.fr

Toute correspondance
doit être adressée à
Monsieur le maire

Commune de **COURBEVOIE** (Département des HAUTS DE SEINE)
Adresse : **12 rue de Bezons, 1 rue Carle Hebert, place des Pléiades
et 14/16 rue Auguste Beau**
Section AH n°345, 346, 347, 348, 350, 352, 354, 367, 369, 380 et 387
Contenance cadastrale : 5197 m²

Dossier n°191555

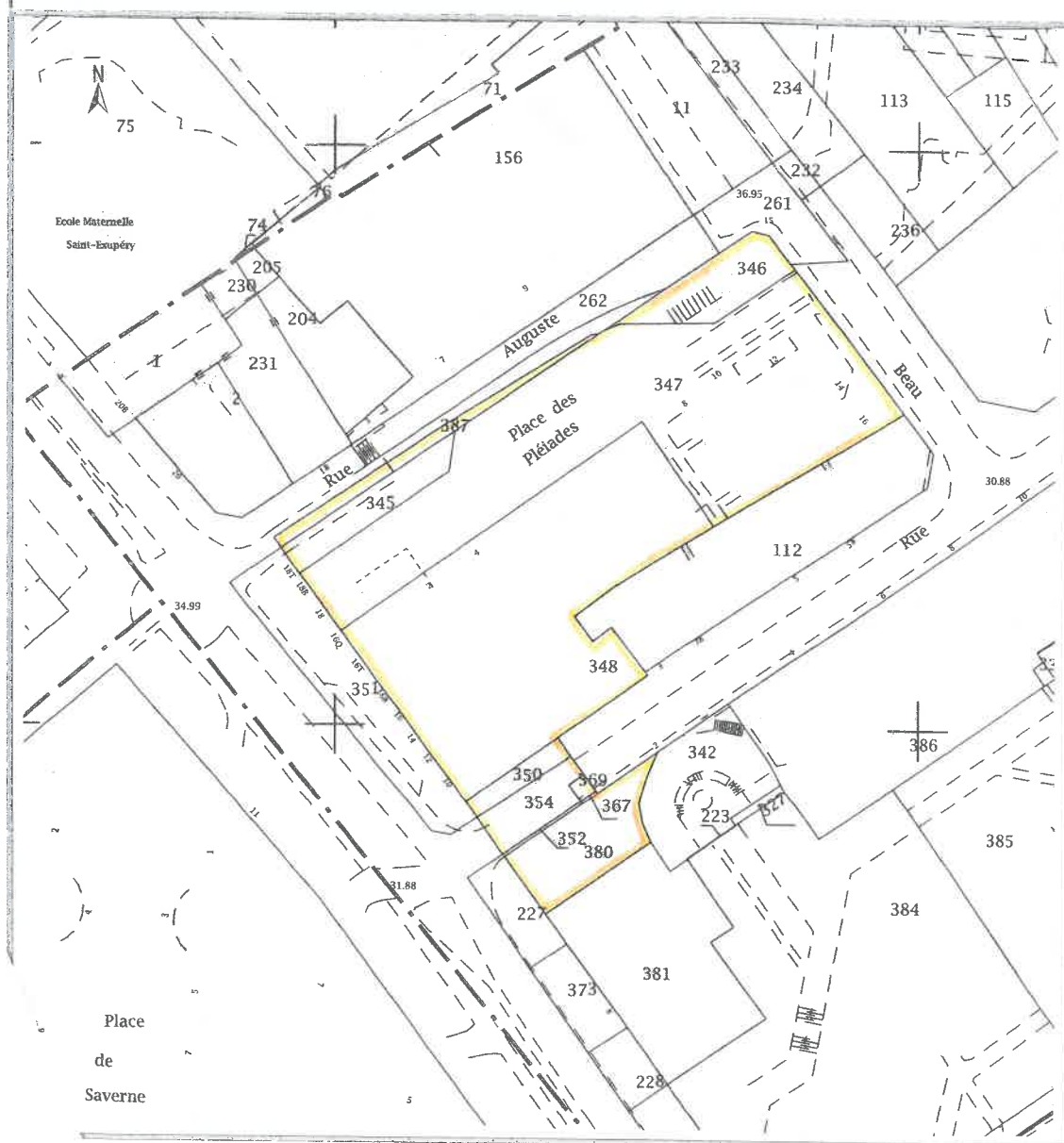
PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/1000

PROPRIETAIRE(S): M. Franck TABANOU

Lot(s) 3013, 3033, 1121 et 1248 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **COURBEVOIE** (Département des HAUTS DE SEINE)
Adresse : **12 rue de Bezons, 1 rue Carle Hebert, place des Pléiades
et 14/16 rue Auguste Beau**
Section AH n°345, 346, 347, 348, 350, 352, 354, 367, 369, 380 et 387
Contenance cadastrale : 5197 m²

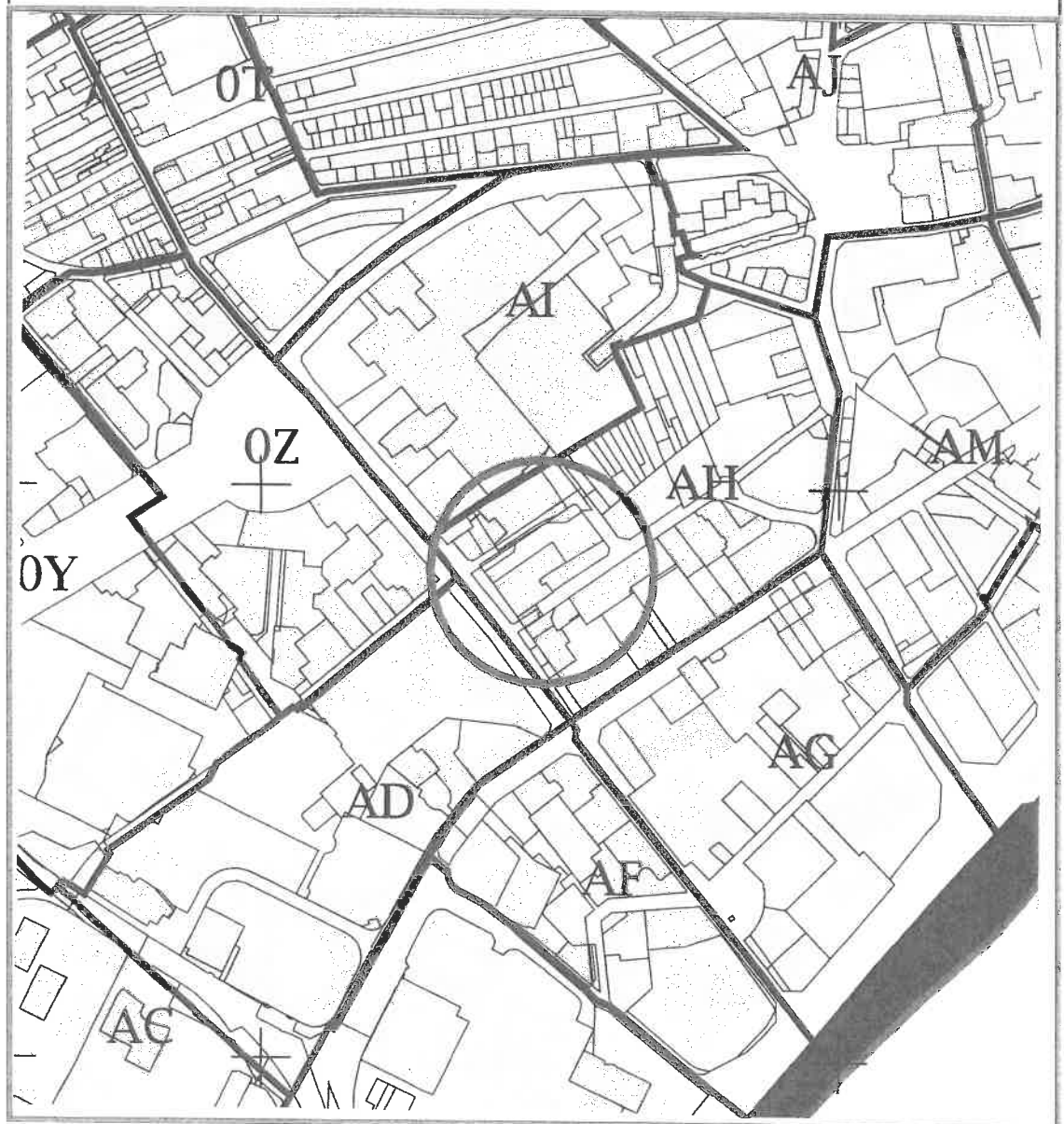
Dossier n°191555

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): M. Franck TABANOU
Lot(s) 3013, 3033, 1121 et 1248 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 10/10/2019
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SERVICE IMPOTS PARTICULIERS SURESNES

SF1904828078

DESIGNATION DES PROPRIETES									
Département : 092				Commune : 026 COURBEVOIE					
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle		
							N° de DA	Section	n° plan
AH	0345			RUE AUGUSTE BEAU	0ha01a80ca				
AH	0346			RUE AUGUSTE BEAU	0ha02a12ca				
AH	0347			14 RUE AUGUSTE BEAU	0ha21a74ca				
AH	0348			16 RUE AUGUSTE BEAU	0ha19a05ca				
AH	0345	002	1121	25/ 10000					
AH	0345	002	1248	24/ 10000					
AH	0350			RUE CARLE HEBERT	0ha00a74ca				
AH	0352			RUE DE BEZONS	0ha00a06ca				
AH	0354			RUE CARLE HEBERT	0ha01a47ca				
AH	0367			RUE DE BEZONS	0ha00a01ca				
AH	0369			RUE CARLE HEBERT	0ha00a12ca				
AH	0350	003	3013	254/ 10000					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

SF1904828078

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 092					Commune : 026 COURBEVOIE					
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AH	0350	003	3033	278/ 10000						

AFFAIRE : CFF / TABANOU



RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL

ADRESSE : 12 rue de Bezons, 1 rue Carle Hebert, place des Pléiades et 14/16 rue Auguste Beau - 92 400 COURBEVOIE

CADASTRE : section AH n°345, 346, 347, 348, 350, 352, 354, 367, 369, 380 et 387

Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

N'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.

Les renseignements ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Paris, le 30 octobre 2019



CABINET PAILLARD
64, Bd de Charonne 75020 Paris – Tél : 01.43.72.53.53 – Télécopie : 09 70 06 56 71

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT

REPUBLIQUE FRANCAISE

A R R E T E

APPROUVANT LA DELIMITATION DU PERIMETRE DES ZONES DE RISQUES
LIES AUX ANCIENNES CARRIERES DANS LA COMMUNE
DE COURBEVOIE

Le Préfet, Commissaire de la République
du département des HAUTS-DE-SEINE
Chevalier de la Légion d'Honneur ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R 111-3 ;

VU le Code de l'Expropriation ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 31 juillet 1984 prescrivant l'enquête publique pour la délimitation du périmètre des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines dans vingt communes du département des HAUTS-de-SEINE ;

VU les résultats de l'enquête publique, ensemble le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 1985 ;

VU le rapport de l'Inspecteur Général des Carrières en date du 25 juillet 1985 ;

CONSIDERANT le danger présenté par l'existence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sans consolidation, et la nécessité de faire procéder à leur confortement, notamment sous les constructions ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le périmètre délimitant les zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées dans la commune de COURBEVOIE est approuvé conformément au plan annexé au présent arrêté.

.../...

A l'intérieur de ce périmètre, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales par l'autorité compétente pour statuer.

ARTICLE 2 : Le plan peut être consulté :

- à la mairie de COURBEVOIE
- dans les locaux de la Direction Départementale de l'Equipement des HAUTS-de-SEINE
- dans les locaux de la Préfecture des HAUTS-DE-SEINE.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera inséré au Recueil des Actes Administratifs de l'Etat et mentionné dans quatre journaux publiés dans le département : "Toutes les Nouvelles des Hauts-de-Seine et de l'Ile-de-France", "Le Courrier des Hauts-de-Seine", "Le Parisien Libéré" et "Le Quotidien de Paris".

Il sera affiché à la mairie, publié par tous autres procédés en usage dans la commune, et annexé au plan d'occupation des sols par arrêté municipal dans un délai d' un mois.

ARTICLE 4 : Des copies du présent arrêté seront adressées :

- au maire de COURBEVOIE
- au Sous-Préfet, Commissaire Adjoint de la République de l'Arrondissement de NANTERRE
- au Directeur Départemental de l'Equipement
- au Ministre de l'Urbanisme, du Logement et des Transports - Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme
- au Préfet, Commissaire de la République de la Région d'Ile-de-France
- à l'Inspecteur Général des Carrières de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine St-Denis et du Val de Marne.

ARTICLE 5 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Maire de la commune de COURBEVOIE, l'Inspecteur Général des Carrières et le Directeur Départemental de l'Equipement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à NANTERRE, le 25 NOV. 1985

Le Préfet, Commissaire de la République,

Jean LORRAVAL

Périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque





PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-091 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/067 du 7 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de COURBEVOIE

LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006.037 du 2 février 2006 et ses annexes, mis à jour par les arrêtés préfectoraux DDE/SEU/SE n° 2007.274 du 8 juin 2007 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2008.010 du 23 juillet 2008 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 et ses annexes et DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 et son annexe ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/067 du 7 février 2006 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Courbevoie ;

Vu l'arrêté préfectoral DRCT/1 n° 2004-01 du 9 janvier 2004 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine sur le territoire des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Clichy-sur-Seine, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Meudon, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sèvres, Suresnes et Villeneuve-la-Garenne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme sur la commune de Courbevoie ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La commune de Courbevoie est exposée aux risques naturels d'inondation par débordement de la Seine et de mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières souterraines.

ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'établissement du formulaire d'« **état des risques naturels et technologiques** » pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune Courbevoie sont consignés dans le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires est constitué :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de la cartographie des zones réglementées :
 - la carte du périmètre réglementaire sur la commune de Courbevoie du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine ;
 - la carte du périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie de Courbevoie et en Préfecture des Hauts-de-Seine.

Le dossier d'information est accessible sur les sites Internet de la Préfecture et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement.

ARTICLE 3 :

L'obligation d'« **information sur les sinistres** » prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour les communes présentant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en Préfecture des Hauts-de-Seine et mairie de Courbevoie.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement : www.prim.net, rubrique « ma commune face aux risques ».

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont notifiés au maire de la commune de Courbevoie.

Une copie du présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Courbevoie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

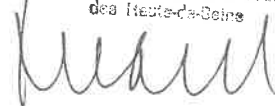
ARTICLE 5 :

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur de Cabinet, M. le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Énergie et de l'Environnement, M. le Directeur l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine et M. le Maire de la commune de Courbevoie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Nanterre, le 1^{er} mai 2011

Le Préfet,

Le Secrétaire Général de la Préfecture
des Hauts-de-Seine



Didier MONTCHAMP



PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

Commune de COURBEVOIE

Informations sur les risques naturels et technologiques
pour l'application des I, II, III de l'article L. 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° DRIEA IDF 2011-2-091 du 11 5 SEP. 2011 mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles
[PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

	oui	x	non
approuvé			
date		9 janvier 2004	
aléa			Inondation
approuvé			
date		25 novembre 1985	
aléa			Carrières

Les documents de référence sont :

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine en date du 9 janvier 2004	Consultable sur Internet	x
- Arrêté préfectoral du 25 novembre 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R 111-3 du code de l'urbanisme	Consultable sur Internet	x

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

	oui	non	x
date			
effet			
date			
effet			
date			
effet			

Les documents de référence sont :

	Consultable sur Internet	
	Consultable sur Internet	
	Consultable sur Internet	

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte zone 5	Moyenne zone 4	Modérée zone 3	Faible zone 2	Très faible Zone 1
				x

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

- Périmètre réglementaire du PPRI de la Seine dans les Hauts-de-Seine en date du 9 janvier 2004

- Périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de PPR

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date

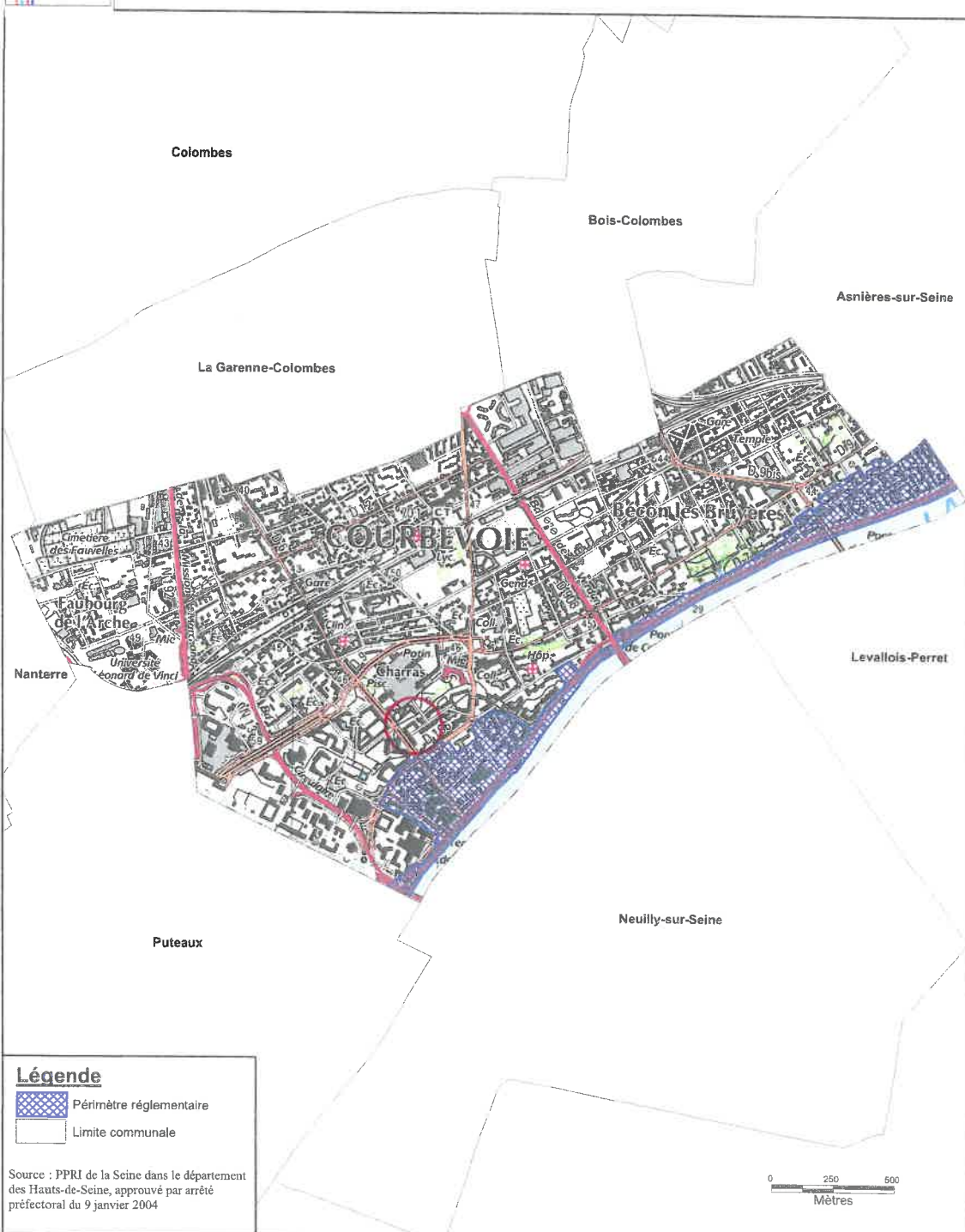
11 5 SEP. 2011

Le préfet de département

Le Préfet de département
des Hauts-de-Seine
DRIEA MONTMARAIS



Périmètre réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Seine dans le département des Hauts-de-Seine



Légende

- Périmètre réglementaire
- Limite communale

Source : PPRI de la Seine dans le département des Hauts-de-Seine, approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004

Fond de plan : BD TOPO - © IGN 2010
Scan 25 - © IGN 2010

COURBEVOIE

Echelle : 1 / 15 000

ANNEXE 5

ACTE DE CESSION

La S.C.P. TOULLEC CORDANI, Avocat du CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- l'acte de cession partielle de contrat de vente en état futur d'achèvement reçu par Maître RENUCCI, notaire à PARIS, le 28 décembre 2012.

CREANCIER : CREDIT FONCIER

Numéro de compte : 292240a

Clerc : 182

Code acte : 416067 04

S.P.F. : NANTERRE 1

Le 28 Décembre 2012

VENTE

Par

PERL

Au profit de

Monsieur Franck TABANOU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

41606704



/182/SP

Compte n° 292240A

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

L'AN DEUX MILLE DOUZE
Le VINGT HUIT DÉCEMBRE

A PARIS, en l'Office Notarial

Maître Jacques-Laurent RENUCCI

Notaire associé de la « SCP THIBIERGE ET ASSOCIES, Notaires, associés d'une société civile titulaire d'un Office notarial », dont le siège est à PARIS (huitième arrondissement), 9 rue d'Astorg.

Avec la participation de Maître Sylvain GUILLAUD-BATAILLE, Notaire à PARIS 9EME ARRONDISSEMENT, Square Motholon, 6, Rue Riboutté, pour le compte DU CESSIONNAIRE,

A reçu en la forme authentique, le présent acte, comprenant deux parties :

- une première partie relatant les éléments nécessaires à la publicité foncière,
- une deuxième partie précisant le contexte juridique et administratif de la cession et toutes autres conventions des parties.

**CESSION PARTIELLE DE CONTRAT DE VENTE
EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

A LA REQUETE DE :

La société dénommée **PERL**, société par actions simplifiée, dont le siège est à **PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT**, 37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, identifiée sous le numéro **SIREN 438 411 035 RCS PARIS**, est représentée par

Madame Charlotte **HUON** de **KERMADEC** clerc de Notaire domicilié(e) professionnellement à **PARIS (8^{ème} art)** 9 rue d'Astorg,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes par Monsieur Nicolas **BARIC**, ci-après nommé, qualifié et domicilié, suivant acte sous seing privé en date à **PARIS** du 16 novembre 2012, dont l'original a été déposé le 11 décembre 2012, au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes,

Dans lesquels pouvoirs Monsieur Nicolas **BARIC**, domicilié professionnellement à **PARIS (8^{ème} Art)**, 37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, a lui-même agi au nom, pour le compte et en sa qualité de Directeur Général de la société « **PERL** », fonction à laquelle il a été nommé suivant délibération des associés de ladite société en date du 23 septembre 2010 (alors que la société avait pour dénomination **INFINIMMO**), dont une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal a été déposée le 11 juillet 2011 au rang des minutes de Maître André **PÔNE**, Notaire à **PARIS**; lequel Monsieur Nicolas **BARIC** ayant en ladite qualité tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu de la loi que des statuts de la société « **PERL** »,

Laquelle société « **PERL** » désignée dans le corps du présent acte le «**CEDANT**», à moins qu'elle ne soit nommément désignée.

DE PREMIERE PART

Monsieur Franck Pascal Paul **TABANOU**. Sportif professionnel, demeurant à **TOULOUSE (HAUTE-GARONNE)** 5 rue Paul Estival - C03.
Né à **THIAIS (VAL-DE-MARNE)** le 30 janvier 1989...
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Non engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité ainsi qu'il le déclare.

A ce non présent, représenté par :

Mademoiselle Nadège **FAUCHER** Clerc de Notaire, domicilié professionnellement au 9 rue d'Astorg à **PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant procuration authentique reçue par Maître Sophie **URNOUS-CABOT**, Notaire à **TOULOUSE (HAUTE-GARONNE)**, en date du 3 décembre 2012, dont le brevet original est demeurée ci-joint et annexé après mention.

Cette personne dénommée dans le corps du présent acte «**LE CESSIONNAIRE**».

DE DEUXIEME PART

La société dénommée **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme, dont le siège social est à PARIS 1ER ARRONDISSEMENT, 19 rue des Capucines, identifiée sous le numéro SIREN 542 029 848 RCS PARIS.

est représentée par :

Mademoiselle Arlette SENAC Clerc de Notaire, domicilié à PARIS (8^{ème}) 9 rue d'Astorg.

Agissant à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Madame Anne-Marguerite GASCARD, suivant une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à PARIS du 9 août 2012, dont l'original est demeuré annexé aux présentes.

Ci-après dénommée la « **BANQUE** » ou « **LE PRETEUR** ».

DE TROISIEME PART

ARTICLE LIMINAIRE - DEFINITIONS

Pour la parfaite compréhension des présentes, les parties conviennent, qu'au sens du présent acte, certaines dénominations correspondent à des définitions précises, savoir :

« **Acquéreur en Etat Futur d'Achèvement** » ou « **ACQUEREUR** » : ces termes désignent la société « **PERL** » ci-dessus dénommée, considérée en tant qu'acquéreur en état futur d'achèvement en vertu du contrat de vente en état futur d'achèvement qui lui a été consenti suivant acte reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, notaire à PARIS, le 13 novembre 2012.

« **BIENS** » : ce terme désigne les lots de copropriété constituant l'assiette du droit réel immobilier transféré au **CESSIONNAIRE** en vertu de la présente convention et dont la désignation est ci-après littéralement rapportée sous l'article 2.2.2.

« **CEDANT** » : ce terme désigne la société « **PERL** » ci-dessus dénommée, considérée en qualité de cédant partiel du contrat de vente en état futur d'achèvement susvisé.

« **Cession de Contrat** » ou « **Cession Partielle de Contrat** » : ces termes désignent le présent acte de cession partielle du contrat de vente en état futur d'achèvement ci-dessus visé ; laquelle cession portant uniquement sur la nue-propriété des **BIENS**, grevés de l'usufruit temporaire constitué pour la durée ci-après mentionnée sous l'article 2.1.

« **CESSIONNAIRE** » : ce terme désigne le ou les comparants de deuxième part ci-dessus dénommés, agissant, en cas de pluralité de personnes répondant à cette dénomination, solidairement entre elles pour toutes les obligations mises à leur charge aux termes des présentes, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois.

« **Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement** » ou « **Vente en Etat Futur d'Achèvement** » : ces termes désignent le contrat de vente en état futur d'achèvement consenti par le **PROMOTEUR** au **CEDANT**, ayant notamment pour

objet la pleine propriété des BIENS, établi suivant acte reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, notaire à PARIS, le 13 novembre 2012.

« **ENSEMBLE IMMOBILIER** » ou « **Programme de Construction** » : ces termes désignent le programme de réhabilitation-construction dont dépendent les BIENS, actuellement en cours de réalisation par le PROMOTEUR, sur le terrain sis à COURBEVOIE (Hauts-de-Seine) Rue de Bezons, rue Carla Hébert, Place des Pléiades et rue Auguste Beau, ayant fait l'objet de trois (3) divisions volumétriques distinctes ainsi qu'il sera dit plus amplement sous l'article 2.2.1 ci-après.

« **L'ENSEMBLE IMMOBILIER PARKING** » : ces termes désignent le bâtiment d'infrastructure à usage de parc de stationnement dépendant de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, devant être réhabilité par le PROMOTEUR, compris au sein du volume 119 de l'EDDV 1, et ayant été soumis au statut juridique de la copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, Notaire à PARIS, le 24 septembre 2012.

« **L'EDDV 1** » : ces termes désignent la volumétrie établie en vertu de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Jacques JUSOT, Notaire à PARIS, le 29 avril 1987, ayant fait l'objet d'un acte rectificatif reçu par Maître Christian PISANI, Notaire à PARIS, le 21 juin 2012 et des modificatifs reçus par Maître Yannick LE MAGUERESSE, Notaire à PARIS, le 21 septembre 2012 et par Maître Jean-Marie GUIBERT, notaire susnommé le 24 septembre 2012, ayant pour assiette foncière le terrain cadastré section AH numéros 345, 346, 347, 348 et 387.

« **L'EDDV 2** » : ces termes désignent la volumétrie établie en vertu de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Jacques JUSOT, Notaire à PARIS, le 29 avril 1987, ayant fait l'objet des modificatifs reçus par Maître Yannick LE MAGUERESSE, Notaire à PARIS, le 21 septembre 2012 et par Maître Jean-Marie GUIBERT, notaire susnommé le 24 septembre 2012, ayant pour assiette foncière le terrain cadastré section AH numéros 350, 352, 354, 367 et 369.

« **L'EDDV 3** » : ces termes désignent la volumétrie établie en vertu de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Jacques JUSOT, Notaire à PARIS, le 29 avril 1987, ayant fait l'objet des modificatifs reçus par Maître Yannick LE MAGUERESSE, Notaire à PARIS, le 21 septembre 2012 et par Maître Jean-Marie GUIBERT, notaire susnommé le 24 septembre 2012, ayant pour assiette foncière le terrain cadastré section AH numéro 380.

« **NUE-PROPRIETE** » : ce terme désigne le droit réel immobilier portant sur les BIENS, cédé par le CEDANT au CESSIONNAIRE en vertu de la Cession Partielle de Contrat.

« **NU(S)-PROPRIETAIRE(S)** » : ce terme désigne le ou les titulaires actuels ou futurs de la NUE-PROPRIETE des BIENS.

« **Parties** » : ce terme désigne conjointement le CEDANT et le CESSIONNAIRE ci-dessus dénommés.

« **Présentes** » : ce terme désigne le présent acte emportant Cession Partielle du Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement.

« **PRIX** » : ce terme désigne la contrepartie financière à la Cession Partielle du Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement.

«**Prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement**» : ces termes désignent le montant du prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement.

«**PROMOTEUR**» ou «**Vendeur en Etat Futur d'Achèvement**» ou «**VENDEUR**» : ces termes désignent la société ci-après dénommée sous l'article 1 ayant consentie au CEDANT la Vente en Etat Futur d'Achèvement.

«**SHON**» : désigne la Surface Hors Œuvre Nette telle que définie à l'ancien article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

«**Surface Habitable**» : désigne conformément à l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ;

«**USUFRUIT**» ou «**USUFRUIT TEMPORAIRE**» : ces termes désignent le droit réel immobilier portant notamment sur les BIENS, cédé par le CEDANT dès avant les Présentes à la société dénommée "SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DU MOULIN VERT", société anonyme d'habitations à loyer modéré, dont le siège social est à PARIS (9^{ème} arrondissement), 19 rue Saulnier, identifié au SIREN sous le numéro 572 161 321 – RCS PARIS, pour la durée ci-après mentionnée sous l'article 2.1.

«**USUFRUITIER**» : ce terme désigne la société "MOULIN VERT" susnommée, ainsi que ses éventuels ayants droit ou ayants cause, en tant que titulaire notamment de l'USUFRUIT TEMPORAIRE des BIENS.

ARTICLE 1 – CESSION PARTIELLE DU CONTRAT DE VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

APRES AVOIR RAPPELÉ :

1^{er}/ qu'en vertu d'un acte reçu 13 novembre 2012, par Maître Jean-Marie GUIBERT, notaire à PARIS, il a été constaté la vente en état futur d'achèvement consentie au CEDANT, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code Civil

- par la société dénommée "**MB TRANSACTIONS**", Société par actions simplifiée à associé unique, dont le siège social est à PARIS (8^{ème} art) 8, Avenue Delcassé, identifiée sous le numéro SIREN 425 039 138 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS (dénommée aux présentes le « **PROMOTEUR** »),
- de la pleine propriété de la résidence pour étudiants composée de quarante-six (46) studios, et de quarante-six (46) emplacements de stationnement dépendant de l'ENSEMBLE IMMOBILIER actuellement en cours de réhabilitation par le PROMOTEUR, au sein du Volume cent quatre (104) de l'EDDV2 et du volume cent six (106) de l'EDDV3 pour les appartements et au sein du volume cent dix-neuf (119) de l'EDDV3 pour les parkings, ayant pour assiette foncière le terrain sis à

COURBEVOIE (Hauts-de-Seine) Rue de Bezons, Rue Carle Hébert,
Place des Pléiades et Rue Auguste Beau,

Étant précisé que les modalités de la Vente en Etat Futur d'Achèvement sont rappelées en DEUXIEME PARTIE du présent acte.

2ent/ que le CEDANT a cédé dès avant les Présentes à l'USUFRUITIER le Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement, mais en tant seulement que ce contrat porte sur l'USUFRUIT TEMPORAIRE des biens en constituant l'objet, ainsi qu'il sera dit plus amplement en DEUXIEME PARTIE des Présentes,

Lequel USUFRUIT TEMPORAIRE, soumis aux charges et conditions ci-après définies sous l'article 4.2, a été constitué pour la durée définie sous l'article 2.1 ci-après.

Le CEDANT cède, dans le cadre des dispositions de l'article 1601-4 du Code Civil, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, et sous les conditions particulières du présent acte,

Au **CESSIONNAIRE**, qui accepte,

Le CONTRAT DE VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT susvisé, mais en tant seulement qu'il porte sur la NUE-PROPRIETE des BIENS ci-après décrits sous l'article 2.2.2, ceux-ci étant grevés de l'USUFRUIT TEMPORAIRE dont il est fait état ci-dessus.

En conséquence, la présente Cession Partielle de Contrat emporte :

- transfert au **CESSIONNAIRE** des droits réels immobiliers de NUE-PROPRIETE que le CEDANT détient actuellement sur les BIENS en vertu de la Vente en Etat Futur d'Achèvement qui lui a été consentie par le PROMOTEUR,
- transfert au **CESSIONNAIRE** du bénéfice des obligations de faire et de construire les BIENS, telles que contractées par le PROMOTEUR envers le CEDANT, aux termes du Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement, avec toutes les garanties qui sont prévues à ladite Vente en Etat Futur d'Achèvement,
- et substitue le **CESSIONNAIRE** dans l'obligation souscrite par le CEDANT à l'égard du PROMOTEUR de payer le solde du Prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, mais uniquement pour la fraction de ce prix se rapportant à la NUE-PROPRIETE des BIENS et sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 6.2.2 ci-après.

ARTICLE 2 – NATURE ET OBJET DES DROITS IMMOBILIERS TRANSFERES AU CESSIONNAIRE EN VERTU DE LA PRESENTE CESSION DE CONTRAT

2.1. Nature des droits immobiliers transférés en vertu des Présentes

Les droits réels immobiliers transférés au **CESSIONNAIRE** en vertu de la présente Cession Partielle de Contrat consistent en la **NUE-PROPRIETE DES BIENS** ci-après désignés sous l'article 2.2.2 dépendant de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, ci-après plus amplement désigné sous l'article 2.2.1, dont le

PROMOTEUR a entrepris la réhabilitation sur le terrain sis à COURBEVOIE (Hauts-de-Seine) rue de Bezons, rue Carle Hébert, Place des Pléiades et rue Auguste Beau.

Eu égard à l'objet de la présente Cession Partielle de Contrat portant sur la seule NUE-PROPRIETE des BIENS, le **CESSIONNAIRE** deviendra propriétaire des BIENS ci-après désignés sous l'article 2.2.2 dans les conditions suivantes :

- il en aura tout d'abord la NUE-PROPRIETE jusqu'à la date d'expiration de l'USUFRUIT TEMPORAIRE cédé préalablement aux Présentes à l'USUFRUITIER, soit jusqu'à la première date du 30 juin venant à survenir après que soit écoulée une période de QUINZE (15) ANNÉES entières et consécutives après la date de livraison à l'USUFRUITIER des biens constituant l'objet de la Vente en Etat Futur d'Achèvement consentie par le PROMOTEUR au **CEDANT** (ou de la date à laquelle cette livraison sera réputée être intervenue dans les conditions de la Vente en Etat Futur d'Achèvement), soit à titre prévisionnel jusqu'au 30 JUIN 2030 compte tenu de la date prévisionnelle de livraison desdits biens fixée au 31 décembre 2014.

Durant cette période, le **CESSIONNAIRE** ne pourra pas prétendre à la jouissance des BIENS, que ce soit par une prise de possession réelle ou par la perception des revenus locatifs, cette jouissance profitant exclusivement à l'USUFRUITIER jusqu'à la date d'expiration de l'USUFRUIT TEMPORAIRE,

- il deviendra de plein droit pleinement propriétaire des BIENS à compter de l'expiration de cet USUFRUIT TEMPORAIRE.

Spécialement, le **CESSIONNAIRE** reconnaît être informé qu'aux termes de l'acte emportant transfert à l'USUFRUITIER de l'USUFRUIT TEMPORAIRE des biens constituant l'objet de la Vente en Etat Futur d'Achèvement (au nombre desquels figurent les BIENS), il a été notamment stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

*« Cet USUFRUIT TEMPORAIRE est cédé pour une durée expirant à la première date du 30 juin venant à survenir après que soit écoulée une période de QUINZE (15) ANNÉES entières et consécutives après la date de la livraison des BIENS au **CESSIONNAIRE** (ou après la date à laquelle cette livraison serait réputée être intervenue dans les conditions rappelées à l'article 13 ci-après, en cas de défaillance du **CESSIONNAIRE** à prendre livraison).*

En considération de la date prévisionnelle de livraison des BIENS stipulée à la Vente en Etat Futur d'Achèvement fixée au 31 décembre 2014, la date d'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE cédé en vertu des Présentes est fixée au 30 juin 2030.

*Toutefois, si à la date normalement prévue pour la livraison des BIENS (soit le 31 décembre 2014), les BIENS n'étaient pas encore achevés et livrés au **CESSIONNAIRE**, il sera fait application des dispositions suivantes :*

- si la livraison des BIENS intervient entre la date prévisionnelle de livraison du 31 décembre 2014 et le 30 juin 2015 au plus tard, l'USUFRUIT TEMPORAIRE s'éteindra au 30 Juin 2030, de sorte que l'USUFRUIT TEMPORAIRE soit toujours d'une durée minimale de quinze (15) ans.

- si la livraison des BIENS intervient au-delà du 30 juin 2015, la date d'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE sera reportée de plein droit d'une durée expirant au

30 juin suivant la période de quinze (15) années entières et consécutives à compter de ladite livraison, de sorte que la durée de l'USUFRUIT TEMPORAIRE soit toujours d'une durée minimale de quinze (15) ans et inférieure à seize (16) ans.

Pour le cas de livraison anticipée des BIENS au CESSIONNAIRE, la date d'expiration de cet USUFRUIT TEMPORAIRE sera en tout état de cause, maintenue au 30 juin 2030.

Il sera alors établi, aux frais partagés entre les Parties, un acte notarié complémentaire à la Cession Partielle de Contrat visant à préciser la date effective de livraison des BIENS à l'USUFRUITIER, et par suite la date précise de l'extinction de cet USUFRUIT TEMPORAIRE.

A l'expiration de cet USUFRUIT TEMPORAIRE, le ou les NU(S)-PROPRIETAIRE(S) recouvreront la pleine propriété des BIENS, objet du démembrement de propriété susvisé. »

Pour la parfaite compréhension des dispositions ci-dessus littéralement rapportées en caractère italique, il est précisé qu'au sens de celles-ci, le terme « CESSIONNAIRE » s'entend de l'USUFRUITIER.

Par suite, la date à laquelle le CESSIONNAIRE deviendra PLEINEMENT PROPRIETAIRE des BIENS ci-après décrits sous l'article 2.2.2 (par suite de l'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE les grevant) variera conformément aux dispositions ci-dessus littéralement rapportées.

En tout état de cause, il sera établi, sans frais pour le CESSIONNAIRE, un acte notarié complémentaire à la cession intervenue au profit de l'USUFRUITIER, visant à préciser la date de livraison des biens susvisés à l'USUFRUITIER, et par suite la date précise d'extinction de son droit d'USUFRUIT TEMPORAIRE. Une copie de cet acte complémentaire, qui fera l'objet d'une publication à la Conservation des Hypothèques compétente, sera adressée au CESSIONNAIRE sans frais pour celui-ci.

2.2. Objet des droits immobiliers transférés en vertu des Présentes

La présente Cession Partielle de Contrat porte sur la NUE-PROPRIETE des BIENS ci-après décrits sous l'article 2.2.2, dépendant de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ci-après désigné sous l'article 2.2.1.

2.2.1. Désignation générale de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS ci-après désignés sous l'article 2.2.2 s'inscrit au sein de divers volumes immobiliers dépendant des trois (3) volumétries dénommées EDDV 1, EDDV2 et EDDV3, ayant pour assiette foncière des terrains contigus situées sur la Commune de COURBEVOIE (Hauts-de-Seine) Rue de Bezons, Rue Carlé Hebert, Place des Pléiades et Rue Auguste Beau.

Lequel ENSEMBLE IMMOBILIER doit comprendre après achèvement, savoir :

- un bâtiment à usage d'habitation élevé d'un rez-de-chaussée, d'un rez-de-jardin et de 15 étages, composé d'un immeuble d'habitation en accession

libre à la propriété (comprenant 184 logements) et d'une résidence pour étudiants (comprenant 46 logements sociaux conventionnés),

- des commerces en rez-de-chaussée de ce bâtiment d'habitation,
- une résidence de tourisme élevée d'un rez-de-chaussée et de 9 étages,
- un parc de stationnement situé en sous-sol de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et se développant sur trois (3) niveaux d'infrastructure, comprenant outre des locaux techniques, trois cent cinquante six (356) emplacements pour véhicules automobiles et des emplacements pour deux roues,
- une surface commerciale,
- et une crèche.

Etant ici précisé que :

- l'accès piéton à la résidence pour étudiants dont dépendent les logements ci-après désignés se fera par la rue Carle Hébert au niveau rez-de-jardin,
- l'accès au parc de stationnement dont dépendent les parkings ci-après désignés se fera par une rampe d'entrée et de sortie situé en rez-de-jardin donnant sur la rue Carle Hébert.

Cet ENSEMBLE IMMOBILIER figure au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Assiette foncière de l'EDDV 1, constitué sur les parcelles cadastrées :

- **Section AH numéro 345**, lieudit « Rue Auguste Beau sans numéro » pour une contenance de 01 ares 80 centiares,
- **Section AH numéro 346**, lieudit « Rue Auguste Beau sans numéro » pour une contenance de 02 ares 12 centiares,
- **Section AH numéro 347**, lieudit « 8 Place des Pléiades » pour une contenance de 21 ares 74 centiares,
- **Section AH numéro 348**, lieudit « Place des Pléiades » pour une contenance de 19 ares 05 centiares,
- **Section AH numéro 387**, lieudit « domaine non cadastré » pour une contenance de 01 ares 08 centiares,

Contenance totale = 45 a 79 ca

Etant ici précisé que le ou les emplacements de stationnement ci-après désignés sous l'article 2.2.2 B dépendent de la copropriété s'inscrivant au sein du volume numéro CENT DIX NEUF (119) de l'EDDV1.

Assiette foncière de l'EDDV 2, constitué sur les parcelles cadastrées :

- **Section AH numéro 350**, lieudit « Rue Carle Hébert sans numéro » pour une contenance de 00 ares 74 centiares,
- **Section AH numéro 352**, lieudit « Rue de Bezons sans numéro » pour une contenance de 00 ares 06 centiares,
- **Section AH numéro 354**, lieudit « Rue Carle Hébert sans numéro » pour une contenance de 01 ares 47 centiares,
- **Section AH numéro 367**, lieudit « Rue de Bezons sans numéro » pour une contenance de 00 ares 01 centiares,
- **Section AH numéro 369**, lieudit « Rue Carle Hébert sans numéro » pour une contenance de 00 ares 12 centiares,

Contenance totale = 02 a 40 ca

Assiette foncière de l'EDDV 3, constitué sur la parcelle cadastrée :

- **Section AH numéro 380**, lieudit « Rue de Bezons sans numéro » pour une contenance de 03 ares 78 centiares,

Contenance totale = 03 a 78 ca

Etant ici précisé que le ou les logements ci-après désignés sous l'article 2.2.2 A dépendent de la résidence pour étudiants soumise au régime de la copropriété, ayant pour assiette le volume numéro CENT QUATRE (104) de l'EDDV2 et le volume numéro CENT SIX (106) de l'EDDV3.

2.2.2. Désignation des BIENS

La présente Cession Partielle de Contrat porte exclusivement sur la **NUE-PROPRIETE** des lots de copropriété ci-après décrits (ceux-ci étant grevés de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** susvisé) composant les BIENS.

A / Désignation des BIENS dépendant de la copropriété ayant pour assiette les Volume 104 (EDDV2) et 106 (EDDV3)

Lot numéro trois mille treize (3013) :

Situé au 2ème étage, accès par l'escalier et l'ascenseur, porte n°21 dans le dégagement commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°21, comprenant :

Séjour avec coin cuisine, salle d'eau et WC.

Et les deux cent cinquante-quatre /dix millièmes (254 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois mille trente-trois (3033) :

Situé au 4ème étage, accès par l'escalier et l'ascenseur, porte n°47 dans le dégagement commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°47, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, salle d'eau et WC.

Et les deux cent soixante-dix-huit /dix millièmes (278 /10000 èmes) des parties communes générales.

B / Désignation des BIENS dépendant de la copropriété ayant pour assiette le Volume 119 (EDDV1)

Lot numéro mille cent vingt et un (1121) :

Situé au 2ème sous-sol, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE N°P2033.

Et les vingt-cinq /dix millièmes (25 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro mille deux cent quarante-huit (1248) :

Situé au 3ème sous-sol, ce lot consiste en :
L'EMPLACEMENT DE VOITURE N°P3040.

Et les vingt-quatre /dix millièmes (24 /10000 èmes) des parties communes générales.

Tels que ces BIENS :

- résultent des états descriptifs de division et règlements de copropriété ci-après énoncés,
- existeront, se poursuivront et comporteront, avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits y attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination,
- figurent et sont définis sur les plans et à la notice descriptive annexés au Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement.

Observation étant ici faite que la présente cession, qui porte sur des biens considérés en l'état futur d'achèvement, n'entre pas dans le champ d'application de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, résultant de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 (loi dite « Carrez »).

ARTICLE 3 - REFERENCES DE PUBLICATION NECESSAIRES A LA PUBLICITE FONCIERE

3.1. Etat descriptif de division en volumes

L'ENSEMBLE IMMOBILIER décrit aux Présentes a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes constituant les EDDV1, EDDV2 et EDDV3, établi suivant acte reçu par Maître Jacques JUSOT, Notaire à PARIS (8ème art) le 29 avril 1987, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 6 mai 1987, Volume 1987P numéro 2897:

Lequel état descriptif de division en volumes a fait l'objet :

- d'un acte rectificatif reçu par Maître Christian PISANI, Notaire à PARIS (8ème art) le 21 juin 2012, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 19 juillet 2012, Volume 2012P numéro 5089 (contenant correction de l'assiette foncière de l'EDDV1) ;
- d'un acte modificatif à l'EDDV1 reçu par Maître Yannick LE MAGUERESSE, Notaire à PARIS le 21 septembre 2012 dont une copie authentique a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques de NANTERRE le 2 octobre 2012 volume 2012P numéro 6827 ;
- d'un acte modificatif à l'EDDV2 reçu par Maître Yannick LE MAGUERESSE, Notaire à PARIS le 21 septembre 2012 dont une copie authentique a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques de NANTERRE le 2 octobre 2012 volume 2012P numéro 6828 ;
- d'un acte modificatif à l'EDDV3 reçu par Maître Yannick LE MAGUERESSE, Notaire à PARIS le 21 septembre 2012 dont une copie authentique a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques de NANTERRE le 2 octobre 2012 volume 2012P numéro 6832 ;
- d'un acte modificatif reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, Notaire à PARIS, le 24 septembre 2012, contenant également les statuts de

l'Association Foncière Urbaine Libre dont il est fait état ci-après, et dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 11 octobre 2012 volume 2012P numéro 7139.

3.2. Etat descriptif de division et règlement de copropriété

La Résidence pour étudiants ayant pour assiette le volume 104 de l'EDDV2 et le volume 106 de l'EDDV3, dont dépend(ent) le(s) logement(s) ci-dessus désignés sous l'article 2.2.2 a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître André PÔNE, notaire à PARIS le 13 novembre 2012, dont une copie authentique est en cours de publication au Premier bureau des Hypothèques de NANTERRE.

Le parc de stationnement ayant pour assiette le volume 119 de l'EDDV1, dont dépend(ent) le(s) emplacement(s) de stationnement ci-dessus désignés sous l'article 2.2.2 a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, notaire à PARIS le 24 septembre 2012, dont une copie authentique a été publiée au Premier bureau des Hypothèques de NANTERRE le 11 octobre 2012 volume 2012P numéro 7140.

3.3. Effet relatif

Les BIENS dont la NUE-PROPRIETE est cédée en vertu des Présentes appartiennent au CEDANT pour les avoir acquis en état futur d'achèvement, avec d'autres biens, suivant contrat reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, notaire à PARIS, le 13 novembre 2012, dont une copie authentique est en cours de publication au Premier bureau des Hypothèques de NANTERRE.

ARTICLE 4 -CHARGES ET CONDITIONS DE LA CESSIION DE CONTRAT

La Cession Partielle de Contrat est consentie sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, ainsi que sous celles stipulées au présent acte destinées notamment à définir les relations juridiques entre l'USUFRUITIER et le ou les NU(S)-PROPRIETAIRE(S) pendant toute la durée de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, le tout développé dans la PARTIE DEVELOPEE des Présentes.

Il est précisé, au titre de la normalisation des actes en deux parties, qu'aucune des charges, conditions, déclarations et garanties figurant dans la PARTIE DEVELOPEE ne donnent lieu à taxation ou à publicité foncière.

ARTICLE 5 - TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE devient à compter de ce jour, par la seule signature des Présentes, titulaire des droits réels immobiliers ci-dessus désignés sous l'article 2.1 ; il devient par suite NU-PROPRIETAIRE, à compter de ce jour, par la seule signature des Présentes :

- des droits que le CEDANT détient sur les parties communes générales (en ce compris les droits portant sur les volumes d'assiette des BIENS) de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS,
- et des droits que détient le CEDANT sur les ouvrages à ce jour existants

composant les BIENS.

Le **CESSIONNAIRE** deviendra **NU-PROPRIETAIRE** des ouvrages à venir composant les BIENS, par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution.

Le **CESSIONNAIRE** deviendra **PLEINEMENT PROPRIETAIRE** des BIENS ci-dessus décrits sous l'article 2.2.2, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité, lors de l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** grevant lesdits BIENS, devant intervenir à titre prévisionnel le **TRENTE JUIN DEUX MILLE TRENTE (30 juin 2030)**, sans préjudice de l'éventuel report de la date d'extinction de cet **USUFRUIT** dans les conditions rappelées sous l'article 2.1 ci-dessus.

Le **CESSIONNAIRE** en aura alors la jouissance et les fruits à compter de l'extinction de cet **USUFRUIT TEMPORAIRE** de par sa seule qualité de propriétaire.

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît en conséquence avoir été parfaitement informé qu'il deviendra **PLEINEMENT PROPRIETAIRE** des BIENS, aura la jouissance et le droit à la perception des fruits des BIENS à compter seulement de l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** les grevant.

ARTICLE 6 - CONTREPARTIE DE LA PRESENTE CESSION DE CONTRAT

6.1. Prix de la présente Cession Partielle de Contrat

La Cession de contrat objet des Présentes, en ce que ladite cession porte sur la **NUE-PROPRIETE** des BIENS ci-dessus désignées sous l'article 2.2.2, est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif, Taxe à la Valeur Ajoutée incluse de **DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE SIX CENTS EUROS (275.600,00 EUR)**,

Ci 275.600,00 €

S'appliquant :

- au prix hors taxe à hauteur de : **DEUX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET NEUF CENTIMES (257.570,09 EUR)**,

ci 257.570,09 €

- à la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux réduit de 7 %, à hauteur de : **DIX-HUIT MILLE VINGT-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES (18.029,91 EUR)**

ci 18.029,91 €

Etant ici déclaré par le **CEDANT** que la Cession de Contrat objet des Présentes est assujettie au taux réduit de la TVA tel que visé à l'article 278 sexiès I 10° du Code Général des Impôts.

Il est expressément convenu entre les Parties :

A/ que le **PRIX** ci-dessus comprend notamment la quote-part du Prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement se rapportant aux droits réels immobiliers cédés en vertu des Présentes au **CESSIONNAIRE**, tant pour ses fractions d'ores et déjà acquittées par le **CEDANT** au **PROMOTEUR** que pour les fractions restant

à ce jour dues à ce dernier ; fractions payables à terme que le **CEDANT** paiera pour le compte du **CESSIONNAIRE** qui s'en trouve de plein droit débiteur en vertu des dispositions de l'article 1601-4 du Code Civil, le tout dans les conditions ci-après plus amplement convenues,

Rappel étant ici fait :

- que le Prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement porte sur la pleine propriété des BIENS, de sorte que seule une quote-part de ce prix s'applique à la NUE-PROPRIETE des BIENS, objet de la présente Cession Partielle de Contrat,
- que le Prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement comprend notamment la totalité des impôts, taxes, redevances, primes d'assurances « dommages ouvrage » - « constructeur non réalisateur », et « Responsabilité civile », la totalité des participations mises à la charge des constructeurs et maître d'ouvrages, toutes les taxes et participations dont le fait générateur est ou sera le permis de construire et/ou tout permis de construire modificatif, ou encore, l'opération de construction et notamment la taxe locale d'équipement, taxes complémentaires, taxe pour financer le CAUE, toutes contributions ou participations aux dépenses d'équipement public, taxe et frais de raccordement et de branchement à tous réseaux utiles à la desserte de l'ENSEMBLE IMMOBILIER prévu au descriptif, impôts fonciers jusqu'à la prise de possession.

B/ que toute variation du montant du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée sera supportée par le **CESSIONNAIRE**, ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait à la présente Cession de Contrat,

C/ que la taxe sur la valeur ajoutée sera payée par le **CESSIONNAIRE** en même temps que chacune des fractions du PRIX hors taxe, conformément à l'échéancier ci-après.

D/ que le PRIX ci-dessus exprimé ne comprend pas :

- les frais divers et charges des prêts pouvant être sollicités par le **CESSIONNAIRE**,
- les frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière, à la charge du **CESSIONNAIRE**,
- les frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions du Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement qui pourraient être demandés, le cas échéant, par le **CESSIONNAIRE**, en accord avec l'**USUFRUITIER** par rapport aux plans et à la notice descriptive annexés aux Présentes.

Le PRIX stipulé aux Présentes est ferme et définitif comme n'étant soumis à aucune indexation ou révision.

FINANCEMENT PAR UN EMPRUNT

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et le **CESSIONNAIRE** sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par les articles L 312-7 et suivants du Code de la Consommation en date du 15 juin 2012, reçue par voie postale le 22 juin 2012, et acceptée le 5 juillet 2012 dont un exemplaire demeurera ci-annexé après mention, ainsi qu'un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital. Etant fait observer au **CESSIONNAIRE** que l'Etablissement prêteur devra lui remettre un échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

Le **CESSIONNAIRE** est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au **PRETEUR** qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

Le **CESSIONNAIRE** est également avisé qu'un privilège immobilier au profit du **PRETEUR** sera inscrit au Bureau des Hypothèques sur la nue-propriété des **BIENS**, avec effet jusqu'à la date indiquée ci-après. Après cette date le privilège sera périmé de plein droit s'il n'a pas été renouvelé en temps utile à la diligence du créancier en cas de non remboursement au terme prévu.

CARACTERISTIQUES DU PRÊT

Le **CESSIONNAIRE** déclare qu'il finance le prix de la présente Cession Partielle de Contrat au moyen du prêt dont les conditions sont établies en **DEUXIEME PARTIE** du présent acte. Les caractéristiques principales de ce prêt et des inscriptions garantissant les remboursements sont les suivantes :

- > Nom du prêteur : **CREDIT FONCIER DE FRANCE**
- > Nature du prêt : **FONCIER LIBERTE**
- > Montant en principal : **DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS (296.986,00 EUR)**
- > Durée totale du prêt : **120 MOIS + 60 MOIS DE FACULTE D'ALLONGEMENT**

Etant ici précisé que le crédit foncier de France a limité sa garantie hypothécaire à la somme de **DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE SIX CENTS EUROS (275.600,00 EUR)**.

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers :
QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (96.460,00 EUR)

Nature du prêt : **FONCIER LIBERTE**

Durée : **120 MOIS + 60 MOIS DE FACULTE D'ALLONGEMENT**

Remboursement : **MENSUEL**

Echéances :

- première échéance le : **5 août 2012**

- dernière échéance au plus tard le : **5 juillet 2027**

Date d'effet de péremption de l'inscription : **CINQ JUILLET DEUX MIL VINGT-HUIT**

Taux, hors assurance, de **3,50 % l'an**

Montant des Accessoires : **20 %**

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle :
CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE CENT QUARANTE EUROS (179.140,00 EUR)

Nature du prêt : **FONCIER LIBERTE**

Durée : **120 MOIS + 60 MOIS DE FACULTE D'ALLONGEMENT**

Remboursement : **MENSUEL**

Etant précisé :

- que la première échéance interviendra le : **5 août 2012**

- et la dernière au plus tard le : **5 juillet 2027**

Date d'effet de péremption de l'inscription : **CINQ JUILLET DEUX MIL VINGT-HUIT**

Au taux, hors assurance, de **3,50 % l'an**.

Montant des Accessoires : **20 %**

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 4,13 % l'an.

PROMESSE D'EMPLOI

Sur la somme de DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS (296.986,00 EUR), montant du prêt ci-dessus consenti, il a été remis par la **BANQUE** au **CESSIONNAIRE**, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, celle de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (96.460,00 EUR) représentant une partie du prêt.

Le solde du prêt, soit la somme de CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE CENT QUARANTE EUROS (179.140,00 EUR) étant destiné à financer la partie du prix stipulée payable à terme, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le **CESSIONNAIRE-EMPRUNTEUR** s'engage à employer immédiatement la somme de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (96.460,00 EUR) qui vient de lui être remise au paiement à due concurrence de la fraction du prix de la présente Cession Partielle de Contrat exigible comptant afin que la **BANQUE** bénéficie pour cette somme du privilège de prêteur de deniers institué par l'article 2374 2° du Code Civil.

Il est ici précisé que le solde du prêt, soit la somme de CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE CENT QUARANTE EUROS (179.140,00 EUR) sera garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle complémentaire.

6.2. Exigibilité du prix

Le PRIX ci-dessus stipulé sous l'article 6.1 sera payable conformément à l'échéancier suivant :

6.2.1. Fraction du PRIX payable comptant

Sur le prix, Toutes Taxes Comprises, il est exigible comptant ce jour, la somme toutes taxes comprises de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (96.460,00 EUR) (représentant 35 % du PRIX toutes taxes comprises ci-dessus exprimé).

Etant ici précisé par le **CEDANT** que la somme ci-dessus indiquée comprend, pour partie, la fraction se rapportant aux droits réels immobiliers cédés en vertu des Présentes dans les échéances du Prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement qu'il a acquittées, dès avant les Présentes, au **PROMOTEUR** ; laquelle fraction devant être déterminée en tenant compte du démembrement de propriété opéré.

Le **CESSIONNAIRE** paye donc comptant ce jour la somme de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (96.460,00 EUR). Laquelle somme a été payée à l'instant même par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT**, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné et que le représentant du **CEDANT** le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance d'autant.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

Il est ici précisé que la fraction du PRIX de la présente Cession Partielle de Contrat passant par la comptabilité du notaire soussigné, sera versée par les soins dudit notaire par chèque ou virement à l'ordre de la BANQUE PALATINE, sur le compte numéro 40978 00022 1364258E690 32, pour être porté au crédit du compte ouvert au nom du **CEDANT** dans les livres de l'établissement susnommé.

6.2.2. Paiement du solde du PRIX – Convention particulière de paiement

Quant au solde du PRIX, il s'établit à la somme toutes taxes comprises de CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE CENT QUARANTE EUROS (179.140,00 EUR), (sur la base d'une TVA au taux réduit de 7%), et sera payable selon l'échéancier et les modalités ci-après.

Le **CEDANT** déclare au préalable que les fractions du Prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement restant dues par le **CESSIONNAIRE** au **PROMOTEUR**, au résultat de la présente Cession Partielle de Contrat et de la substitution résultant des dispositions de l'article 1601-4 du Code Civil, sont comprises dans les échéances ci-après, et seront payées directement par le **CEDANT**, qui s'y oblige irrévocablement pour le compte du **CESSIONNAIRE**, au **PROMOTEUR** dans les conditions ci-après stipulées.

Conformément aux dispositions de l'article 1601-4 du Code Civil, la présente Cession Partielle de Contrat substitue de plein droit le **CESSIONNAIRE** dans les obligations du **CEDANT** vis-à-vis du **PROMOTEUR**, notamment en ce qui concerne l'obligation du **CEDANT** de payer le Prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement qui lui a été consentie par le **PROMOTEUR**, mais uniquement pour la fraction de ce prix se rapportant aux droits réels immobiliers désignés sous l'article 2 ci-dessus, transférés au **CESSIONNAIRE** en vertu des Présentes.

Par conséquent, dans la mesure où les droits cédés par le **CEDANT** au **CESSIONNAIRE** ne portent que sur la NUE-PROPRIETE des BIENS ci-dessus désignés sous l'article 2.2.2, le **CESSIONNAIRE** ne sera redevable en tout état de cause à l'égard du **PROMOTEUR** au résultat des dispositions de l'article 1601-4 du Code Civil, que d'une fraction du montant de chacune des échéances composant le Prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement restant dues par le **CEDANT** au **PROMOTEUR**, le tout sans préjudice des modalités particulières de paiement de ces fractions de prix ci-après convenues.

De convention expresse entre les Parties, le **CESSIONNAIRE** sera redevable du solde du PRIX de la présente Cession Partielle de Contrat, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, conformément à l'échéancier suivant :

N°	Stade d'avancement des travaux	Fraction des appels de fonds	Fractions cumulées des appels de fonds
1	A la fin du curage et du désamiantage des BIENS	15%	50%
2	Onze (11) mois après le début des travaux	10%	60%
3	A la mise hors d'eau de la Résidence pour étudiants	10%	70%
4	Deux (2) mois après le stade "hors d'eau" de la Résidence pour étudiants	10%	80%

5	Quatre (4) mois après le stade "hors d'eau" de la Résidence pour étudiants	10%	90%
6	Déclaration d'achèvement des travaux de l'ENSEMBLE IMMOBILIER	5%	95%
7	Livraison des BIENS	5%	100%

Le CEDANT :

- reconnaît expressément que les échéances ci-dessus mentionnées comprennent notamment les fractions du Prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement correspondant aux droits réels immobiliers cédés aux Présentes ; lesquelles fractions de prix à la charge du **CESSIONNAIRE** (au résultat de la substitution résultant des dispositions de l'article 1601-4 du code Civil) seront payées directement par le **CEDANT** qui s'y oblige irrévocablement, pour le compte du **CESSIONNAIRE**, au **PROMOTEUR** dans les conditions ci-après stipulées,

- et déclare qu'en tout état de cause, les paiements qu'il effectuera au profit du **PROMOTEUR**, pour le compte du **CESSIONNAIRE**, au titre de l'échéancier ci-dessus, n'excéderont pas :

- à l'achèvement des fondations des BIENS, 35 % de la quote-part du prix dû au **PROMOTEUR**, s'appliquant à la **NUE-PROPRIETE** des BIENS désignés sous l'article 2.2.2 ci-dessus,

- à la mise hors d'eau des BIENS, 70 % de cette quote-part,

- à l'achèvement des BIENS, 95 % de cette quote-part,

Le tout, conformément aux dispositions de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est en outre expressément convenu entre les Parties qu'il devra être versé par le **CESSIONNAIRE**, qui s'y oblige, au **CEDANT**, en sus de chacune des échéances hors taxe devenues exigibles, le montant de la TVA s'y rapportant au taux alors en vigueur,

Etant précisé :

1) qu'aux termes du Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement consenti par le **PROMOTEUR** au **CEDANT**, portant sur la pleine propriété des BIENS, il a été notamment stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

* Cession du Contrat de vente en état futur d'achèvement

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de revendre les biens objet des présentes, par lots, et dans le cadre d'un démembrement de propriété USUFRUIT/NUE-PROPRIETE, avant l'achèvement des constructions dans le cadre des dispositions de l'article 1601-4 du Code Civil. Il l'informe également de son projet de céder, par bordereau dailly, les créances qu'il pourra détenir à l'encontre de ses propres cessionnaires, au titre des prix de cession.

Il est, à cet égard, dès à présent convenu :

1°/ que l'ACQUEREUR paiera, au nom et pour le compte de ses cessionnaires, les fractions du prix de vente devenant exigibles postérieurement aux cessions de contrat qu'il leur consentira et sera, par suite, fondé à demander à ses sous-acquéreurs à lui verser leur propre prix d'acquisition. L'ACQUEREUR versera pour le compte de ses sous-acquéreurs les fractions du prix dont ils seront redevables envers le VENDEUR en raison de la substitution légale prévue par l'article 1601-4

du Code Civil.

Par suite, le VENDEUR renonce irrévocablement, à titre de stipulation pour autrui, à tous recours à l'égard des sous-acquéreurs qui se seront régulièrement acquittés de leur prix d'achat entre les mains de l'ACQUEREUR aux échéances convenues avec celui-ci, mais conserve toute action en recouvrement du prix à l'encontre de l'ACQUEREUR qui l'accepte expressément et qui s'oblige à payer ledit prix au VENDEUR.

2°/ que l'ACQUEREUR pourra répartir librement le prix d'acquisition entre les différentes fractions composant les BIENS et entre leur USUFRUIT et leur NUE PROPRIETE.

L'ACQUEREUR fera en conséquence son affaire personnelle des relations avec ses éventuels cessionnaires, et ce, jusqu'à complète exécution des obligations résultant de la présente vente.

Le VENDEUR dispense irrévocablement, en tant que de besoin, l'ACQUEREUR de lui notifier conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, les cessions de droits en état futur d'achèvement qu'il pourra consentir dans les conditions visées au présent article. Il s'oblige en outre à réitérer, sous toute forme requise par l'ACQUEREUR, les obligations ci-dessus mises à sa charge.

Pour le cas où l'ACQUEREUR procéderait aux cessions de droits démembreés ci-dessus visées, il est convenu que celui-ci devra être le mandataire commun des sous-acquéreurs de la NUE-PROPRIETE des BIENS VENDUS à l'effet de représenter ceux-ci :

- aux opérations de constatation de l'achèvement desdits biens, sans toutefois que ces mandats puissent préjudicier aux droits desdits sous-acquéreurs d'assister personnellement aux opérations de constat de l'achèvement,
- en ce qui concerne tout éventuel accord à donner au VENDEUR dans l'hypothèse d'éventuelles modifications à la notice descriptive ou aux plans annexés,
- en ce qui concerne toutes éventuelles demandes de travaux modificatifs ou supplémentaires.

Enfin, seul l'ACQUEREUR pourra se prévaloir (tant en son nom qu'au nom et pour le compte de ses sous-acquéreurs de la NUE-PROPRIETE) à l'encontre du VENDEUR des dispositions figurant sous les articles « Comité de coordination et visites de chantier », « Documents à remettre à l'ACQUEREUR » et « Appartement témoin ».

Pour la parfaite compréhension des dispositions ci-dessus littéralement rapportées en caractère italique, il est précisé qu'au sens de celles-ci, le terme « VENDEUR » s'entend du PROMOTEUR et le terme « ACQUEREUR » de la société « PERL ».

En conséquence des dispositions ci-dessus rappelées, le PROMOTEUR notifiera au seul CEDANT la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du Prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement payables à terme, et le CEDANT s'oblige à régler au Vendeur en Etat Futur d'Achèvement la totalité de du solde exigible à terme de ce Prix, nonobstant les cessions de contrat qu'il aura pu régulariser et portant sur tout ou partie des droits qu'il tient de la Vente en Etat Futur d'Achèvement intervenue ; le CEDANT supportera toutes éventuelles pénalités dues au PROMOTEUR dans l'hypothèse d'un quelconque retard de paiement de sa part.

Le **CEDANT** fera son affaire personnelle des relations avec ses éventuels cessionnaires, et ce, jusqu'à complète exécution des obligations résultant de la présente Cession Partielle de Contrat.

2) que, pour sûreté du paiement par le **CEDANT** de la partie payable à terme du Prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement qui lui a été consentie par le **PROMOTEUR**, le **CEDANT** a remis au **PROMOTEUR**, à titre de stipulation pour autrui, l'exemplaire original d'un cautionnement bancaire solidaire délivré par la **BANQUE PALATINE**, dont le siège est à **PARIS (8^{ème} art) 42 rue d'Anjou**, le 13 novembre 2012, destinée à garantir au **PROMOTEUR** le paiement :

- tant des sommes que le **CEDANT** devra verser à celui-ci, au nom et pour le compte du **CESSIONNAIRE** et au nom et pour le compte de ses autres cessionnaires, en application des dispositions stipulées sous l'alinéa 1) ci-dessus,
- que des sommes dont le **CEDANT** reste à ce jour le cas échéant devoir personnellement au **PROMOTEUR** et correspondant à la quote-part du Prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement s'appliquant aux droits réels en **NUE-PROPRIETE** dont le **CEDANT** reste à ce jour titulaire et d'autre part au différentiel de TVA applicable à la Vente en Etat Futur d'Achèvement et à la Cession de Contrat.

3) qu'en conséquence de la remise de cette garantie de paiement, le **PROMOTEUR** a déclaré accepter la garantie et se désister irrévocablement du privilège de vendeur et du bénéfice de l'action résolutoire, pour toutes charges quelconques imposées au **CEDANT**.

4) En considération des conventions ci-dessus rappelées, il est convenu que le **CESSIONNAIRE** acquittera la totalité de son prix d'acquisition (y compris les fractions de celui-ci stipulées payables postérieurement à la signature des Présentes), directement entre les mains du **CEDANT**, à charge pour ce dernier d'effectuer entre les mains du **PROMOTEUR** et pour le compte du **CESSIONNAIRE**, le versement de la quote-part du Prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement dont le **CESSIONNAIRE** lui est redevable en conséquence de la substitution stipulée à l'article 1601-4 du Code Civil, et d'une manière plus générale à charge pour le **CEDANT** d'assumer le paiement de la totalité du Prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, en principal et tous intérêts de retard éventuels.

En conséquence de ce qui précède, le **CESSIONNAIRE** versera la totalité du solde du **PRIX** de la présente Cession de Contrat entre les mains du seul **CEDANT**.

Le **CESSIONNAIRE** prend acte et accepte la renonciation par le **PROMOTEUR** à tous recours à son égard, dès lors qu'il se sera acquitté régulièrement du **PRIX** de la présente Cession de Contrat entre les mains du **CEDANT** aux échéances ci-dessus convenues.

PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du solde du **PRIX** de la présente Cession de Contrat et de tous les intérêts et accessoires, la **NUE-PROPRIETE** des biens vendus demeure affectée par privilège, lequel est expressément réservé par le **CEDANT**, indépendamment de l'action résolutoire, également réservée au profit du **CEDANT**.

Toutefois le **CEDANT** consent à ne pas exercer l'action résolutoire prévue par l'article 1654 du Code Civil, contre le **CESSIONNAIRE**, sans l'accord préalable du **PRETEUR**.

En outre, cette inscription sera prise pour une durée expirant **UNE ANNEE** après la date prévisionnelle d'achèvement des locaux vendus, sauf renouvellement.

RESOLUTION DE PLEIN DROIT

FAUTE DE PAIEMENT DU PRIX A SON ECHEANCE

En outre, il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du **PRIX** de la présente Cession Partielle de Contrat, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au **CEDANT**, un mois après un commandement de payer demeuré infructueux, délivré au domicile ci-après élu par le **CESSIONNAIRE** et indiquant l'intention du **CEDANT** de se prévaloir de la présente clause.

Toutefois le **CEDANT** consent à ne pas exercer cette action résolutoire contre le **CESSIONNAIRE** sans l'accord préalable du **PRETEUR**.

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

Pour se conformer aux engagements qu'il vient de prendre envers la **BANQUE**, le **CESSIONNAIRE** déclare que la somme ci-dessus payée et quittancée lui provient d'une partie du prêt que le **PRETEUR** vient de lui consentir à cet effet aux termes des présentes.

Par suite, la **BANQUE** bénéficie pour la somme de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (96.460,00 EUR) du privilège institué par l'article 2374 2° du Code Civil ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE COMPLEMENTAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement du solde du prêt, soit la somme de CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE CENT QUARANTE EUROS (179.140,00 EUR), en principal, intérêts, commission, frais et accessoires, et d'une manière générale à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant pour la **BANQUE** du présent acte, le **CESSIONNAIRE** affecte et hypothèque au profit du **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant ès-qualités, la **NUE-PROPRIETE** des biens et droits immobiliers qu'il vient d'acquérir.

Est comprise dans la présente affectation hypothécaire, la **NUE-PROPRIETE** des biens ci-dessus désignés, tels qu'ils existent, y compris toutes dépendances, tous droits rattachés, même omis dans la désignation, tous immeubles par destination qui peuvent en dépendre et toutes améliorations et augmentations qui pourront y être faites.

INSCRIPTION DE PRIVILEGE ET D'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

BENEFICIAIRE AU PRETEUR ET AU CEDANT

1°) Privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle bénéficiant au PRETEUR

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt constaté par les présentes et dans la quittance figurant au présent acte, le **PRETEUR** se trouve investi par la loi, pour la somme de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (96.460,00 EUR) du privilège prévu par l'article 2374 2° du Code Civil, lequel garantit le principal de la partie du prêt débloqué ce jour, ses intérêts et accessoires.

La somme de CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE CENT QUARANTE EUROS (179.140,00 EUR) faisant l'objet de l'affectation hypothécaire complémentaire ci-dessus, se trouve garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle.

2°) Privilège restant bénéficiaire au CEDANT

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, le représentant du **CEDANT** es-qualités fait réserve à son profit, du privilège prévu par l'article 2374 1° du Code Civil, pour sûreté de la partie du prix stipulée payable à terme soit pour celle de CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE CENT QUARANTE EUROS (179 140,00 EUR) des intérêts dont elle est productive et de ses accessoires.

3°) Conservation des privilèges

Les privilèges bénéficiant au **CEDANT** et au **PRETEUR** seront, conformément à l'article 2379 du Code Civil, conservés par les inscriptions qui seront prises à leur profit respectif dans le délai de deux mois à compter des présentes.

DUREE DES INSCRIPTIONS

Conformément aux dispositions du Code Civil, les inscriptions de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle à prendre en vertu des présentes au profit du **PRETEUR** auront effet jusqu'à l'expiration d'un délai d'UN AN, à compter de la date de dernière échéance du prêt, sauf renouvellement, soit jusqu'au 5 juillet 2028, pour le prêt d'un montant de DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS (296.986,00 EUR).

6.3. Dispositions relatives aux fractions du prix stipulées payables à terme

Modalités de paiement

Le **CEDANT** devra notifier au **CESSIONNAIRE** par lettre recommandée avec accusé de réception ou par pli remis contre récépissé, l'exigibilité des diverses fractions du solde du PRIX ; cette notification devra être accompagnée, pour les échéances dont l'exigibilité est liée à un stade de construction, d'une copie de l'attestation du Maître d'œuvre en justifiant.

Etant précisé qu'aux termes de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, le **PROMOTEUR** a précisé ce qui suit littéralement rapporté :

« Chaque appel de fond des stades 3, 5 et 6 sera accompagné d'une attestation du maître d'œuvre de l'opération précisant, à titre indicatif, l'avancement significatif des travaux par rapport à l'appel de fond précédent. »

Dont le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir parfaite connaissance ; étant précisé que les appels de fonds visés pour les stades 3, 5, et 6 aux termes de la Vente en Etat Futur d'Achèvement correspondent aux échéances 2, 4 et 5 de l'échéancier ci-dessus.

De convention expresse entre les parties, le **CEDANT** adressera une copie de cet appel de fonds, accompagnée d'une copie de l'attestation du Maître d'œuvre susvisée, à l'établissement ou aux établissements bancaire(s) ayant accordé au **CESSIONNAIRE** le ou les prêts ou concours financiers qui lui sont nécessaires pour le paiement du solde du **PRIX** payable à terme de la présente Cession de Contrat, dont les coordonnées indiquées par le **CESSIONNAIRE** sont les suivantes :

En considération de l'obligation à laquelle reste tenu en vertu des Présentes le **CEDANT** de payer au **PROMOTEUR** le solde du **Prix** de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, le **CESSIONNAIRE** s'oblige à donner irrévocablement à l'établissement ou aux établissements prêteurs dont les coordonnées sont ci-dessus indiquées, l'instruction de payer le montant des appels de fonds émis dans les conditions et délais ci-après stipulés.

Chacune des fractions du prix de la présente cession devra être payée par le **CESSIONNAIRE** dans les **DIX (10) JOURS** calendaires de la réception de la notification susvisée. Lorsqu'une fraction du prix viendra à échéance un jour non ouvré, son exigibilité sera avancée au dernier jour ouvré. Par jour ouvré, il faut entendre tout jour entier où les Banques sont ouvertes à **PARIS** et où fonctionne le marché interbancaire.

Les sommes dues seront payables au **CEDANT** par chèque ou virements établis à l'ordre de la **BANQUE PALATINE**, pour être porté au crédit du compte ouvert dans ledit établissement sous le numéro 40978 00022 1364258E690 32, au nom du **CEDANT**.

Pénalités de retard

Toutes sommes formant partie du **PRIX** de la présente Cession de Contrat qui ne seraient pas payées par le **CESSIONNAIRE** dans le délai sus indiqué seraient de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'une pénalité calculée au taux de **UN POUR CENT (1 %)** par mois de retard et proportionnellement au nombre de jour de retard. Le versement de cette pénalité ne saurait valoir de la part du **CEDANT** accord de délai de règlement.

Indemnité en cas de résolution de la vente ou de vente forcée

En cas de résolution de la Cession de Contrat faute de paiement du **PRIX** ou en cas de mise en vente forcée engagée par le **CEDANT** pour recouvrir tout ou partie du **PRIX**, celui-ci aura droit en sus des pénalités de retard ci-dessus fixées à une indemnité forfaitairement fixée à **10 %** du prix dès que le **CEDANT** aura dû faire délivrer assignation.

ARTICLE 7

APPLICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.312.15 à L.312.20 DU CODE DE LA CONSOMMATION

Pour se conformer aux dispositions de l'article L.312.15 du Code de la Consommation, le cessionnaire déclare que :

1) La partie du PRIX de cession exigible comptant, dont le montant s'élève à QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (96.460,00 EUR) est financée en totalité au moyen de deniers lui provenant d'une partie du prêt sus-énoncé.

2) La partie du PRIX de cession, dont le montant s'élève à CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE CENT QUARANTE EUROS (179.140,00 EUR) exigible au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux, sera financée au moyen de deniers lui provenant du solde du prêt sus-énoncé.

De ce qui précède, il résulte que les dispositions de l'article L.312.15 dudit Code ne sont pas applicables à la présente cession, du chef d'aucune partie de son PRIX.

ARTICLE 8 - DECLARATIONS FISCALES

La présente cession sera soumise à la formalité fusionnée prévue à l'article 647 du Code Général des Impôts.

Impôt sur la mutation

En application des dispositions des articles 257 I 2 2)° et 278 sexies I-10 du Code Général des Impôts, la présente cession se trouve soumise à la taxe à la valeur ajoutée au taux réduit de 7 %; laquelle taxe est comprise dans le Prix de Cession.

La présente Cession sera exonérée du droit d'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code Général des Impôts.

La présente cession est toutefois soumise à la taxe départementale de publicité foncière au taux en vigueur à ce jour. Conformément aux dispositions de l'article 669 du Code Général des Impôts, et compte tenu de la durée de l'USUFRUIT TEMPORAIRE dont sont grevés les biens objet des présentes, cette taxe de publicité foncière doit normalement être liquidée sur la quote-part des 54/100èmes de la valeur hors taxe de la pleine propriété des biens désignés à l'article 2.2.2. ci-dessus; pour l'application de cette clause, les parties évaluent la valeur hors taxe de la pleine propriété des BIENS à la somme de QUATRE CENT VINGT-NEUF MILLE DEUX CENT TRENTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES (429.233,64 EUR).

Toutefois, au cas particulier, l'application de ce barème conduit à une évaluation de la valeur de la nue-propriété des BIENS inférieure au prix exprimé au présent acte.

En conséquence, cette taxe départementale de publicité foncière sera liquidée sur le prix hors taxe des présentes, soit sur la somme de DEUX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET NEUF CENTIMES (257.570,09 EUR)

La T.V.A. au taux réduit, incluse dans le prix de la présente cession, sera acquittée sur les encaissements au Trésor Public par déclaration CA3 faite par le CEDANT, en sa qualité de redevable légal, dans le mois des présentes, et après toutes imputations auxquelles il peut prétendre.

En outre, le CEDANT déclare relever du Service des Impôts des Entreprises de PARIS (8^{ème} Arrt), CHAMPS ELYSEES, 5 rue de Londres 75315 PARIS Cedex 09, où il est identifié sous le numéro SIRET 438 411 035 00036.

Impôt sur les plus-values

Le CEDANT déclare :

- qu'il est une société commerciale assujettie à l'impôt sur les sociétés, conformément aux dispositions de l'article 206 du Code Général des Impôts,
- que la présente vente n'est donc pas assujettie aux dispositions des articles 150 et suivants du Code Général des Impôts résultant de la loi de finances pour 2004, relatives à la taxation des plus-values réalisées par des personnes physiques ou morales assujetties à l'impôt sur le revenu.

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 257.570,09	x 0,70 %	"	1.803,00
<i>Frais d'assiette</i> 1.803,00	x 2,14 %	"	39,00
TOTAL			1.842,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

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

PRET CONSENTI PAR LE CREDIT FONCIER DE FRANCE

L'EMPRUNTEUR a sollicité du PRETEUR un prêt global entrant dans le champ d'application de la loi n°79-598 du 13 juillet 1979, relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

En application des dispositions des articles L 312-7 et L 312-8 du Code de la Consommation, le PRETEUR a adressé à l'EMPRUNTEUR, l'offre relative aux présents prêts.

L'EMPRUNTEUR déclare avoir accepté cette offre dans les conditions prévues à l'article L312-10 du même Code.

Sont demeurées ci-annexées aux présentes les documents suivants :

- le contrat de prêt comprenant les conditions particulières, conditions financières, et conditions générales
- le récépissé de l'offre,
- le bordereau d'acceptation,
- le tableau d'amortissement,
- la notice d'information des contrats d'assurance.

En raison du caractère authentique qui leur est ainsi conféré, l'offre préalable et ses annexes seront incluses dans la copie exécutoire du présent acte.

Ces documents annexés forment un tout indivisible et indissociable avec le présent acte, l'EMPRUNTEUR reconnaissant au surplus sa signature sur chacune des annexes pour lui conférer, en tant que de besoin, le caractère authentique.

CECI EXPOSE, il est arrêté ce qui suit :

ENGAGEMENT DE L'EMPRUNTEUR

L'EMPRUNTEUR reconnaît devoir légitimement au PRETEUR CREDIT FONCIER DE FRANCE, la somme totale de DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS (296.986,00 EUR) représentant le PRET FONCIER LIBERTE n° 1080808.

Il s'engage à rembourser ces prêts suivant les modalités stipulées à l'offre préalable de prêt dont les conditions particulières sont ci-après littéralement rapportées.

Il s'engage également à respecter l'ensemble des dispositions figurant sur ladite offre de prêt.

CONDITIONS PARTICULIERES**Objet du prêt****Pour financer :**

NUE PROPRIETE

Etage 2 et 4, 14 Rue de bézon Résidence de l'Arche

92400 COURBEVOIE

Constituant votre résidence locative.

Dont le coût est de : 293.115,00 €**Plan de financement :**

- Apport personnel

950,00€

- FONCIER LIBERTE :

296.986,00 €

Soit un total de :**297.936,00 €**

Dont frais de notaire (évaluation) :

17.515,00 €

Notaire : Maître THIBIERGE Nicolas nicolas André Marie E, ELIANE
 FREMEAUX, HENRI PALUD,
 9 Rue d'Astorg 75008 PARIS.

Aux conditions suivantes :

FONCIER LIBERTE sous forme notariée aux frais de l'emprunteur**N° 1080808****Montant du prêt : 296.986,00 €**

Périodes, durée initiale, maximale, taux, échéances :

Périodes	Durée (mois)	Taux d'intérêt	Echéances		
			Montant hors assurances	Montant assurances	Montant avec assurances
Amortissement	120	Fixe 3,50 %	2.936,77 €	38,61 €	2.975,38 €
Durée initiale	120				
Durée maximale	180				

Fonctionnement du prêt

FONCIER LIBERTE est un prêt amortissable à taux fixe.

Période d'amortissement

La période d'amortissement est de 120 mois.

- Taux d'intérêt

Pendant cette période, le taux d'intérêt est fixe et s'élève à 3,50 % l'an.

- Echéances

Les échéances comprennent les intérêts sur les sommes dues, les cotisations d'assurance le cas échéant et l'amortissement du capital.

Elles sont mensuelles et seront prélevées le 5 de chaque mois.

Taux Effectif Global et Taux de période

Le taux effectif global et le taux de période sont calculés pour un prêt entièrement débloqué en une seule fois.

TEG : 4,13 %

Le taux effectif global est un taux qui a pour objectif de présenter un taux incluant tous les frais inhérents au prêt.

Il inclut, outre le taux d'intérêt du prêt, les éléments suivants :

- Frais de dossier : 950,00 € payables en une seule fois.
- Frais de garantie (évaluation) : 3.871,00 €
- Assurance obligatoire sur la durée prévisionnelle du prêt (hors période de préfinancement) dont le montant (mensuel) figure dans les tableaux indiqués ci-après au paragraphe Assurances.

Ce taux est un taux annuel proportionnel, obtenu en multipliant le taux de période par le nombre d'échéances dans une année.

Taux de période : 0,34 % par mois.

Coût total prévisionnel du Prêt

Le coût total prévisionnel du prêt s'élève à 64.880,60 €.

Outre les intérêts, ce coût inclut, le cas échéant, les assurances obligatoires sur la durée initiale du Prêt (hors période de préfinancement), les frais de dossiers, les frais de garantie et les frais de courtage.

Durée

Le prêt est conclu pour une durée initiale de 120 mois.

La durée est susceptible :

- De réduction :

* en cas de modulation des échéances à la hausse, à l'initiative de l'emprunteur, conformément à la clause « modulation des échéances » ci-après, dans la limite d'une réduction de 20 % de la durée prévisionnelle figurant ci-dessus.

-D'allongement :

* en cas de modulation des échéances à la baisse, à l'initiative de l'emprunteur, conformément à la clause « modulation des échéances » prévue ci-dessous, dans la limite d'un allongement de 60 mois de la durée prévisionnelle figurant ci-dessus.

Remboursements anticipés

En complément des cas d'exonération légaux prévus aux Conditions Générales, et par dérogation à ces dernières :

Aucune indemnité de remboursement anticipé ne sera perçue, si ce remboursement fait suite à la vente du bien – quel que soit le motif de celle-ci – pour acheter un nouveau logement financé par un prêt long terme du Crédit Foncier d'un montant au moins égal au capital restant dû du précédent prêt.

Modulation des échéances

Le prêt est modulable comme suit :

L'emprunteur pourra, à condition que le prêt soit intégralement versé, choisir de moduler ses échéances dans les limites suivantes :

- Modulation à la hausse :

Après un an d'amortissement, l'emprunteur pourra demander la majoration de son échéance qui ne pourra être supérieure de plus de 50 % du montant de l'échéance figurant, pour la période en cours, à l'échéancier d'amortissement d'origine annexé aux présentes.

L'échéance maximale est celle qui, en retenant le taux du prêt en vigueur, permet d'amortir totalement le prêt sur 80 % de la durée initiale d'amortissement indiquée aux conditions particulières.

- Modulation à la baisse :

Après un an d'amortissement, l'emprunteur pourra opter pour une modulation à la baisse du montant de ses échéances.

L'échéance minimale est celle qui, en retenant le taux du prêt en vigueur, permet d'amortir totalement le prêt sur la durée initiale indiquée ci-dessus allongée, le cas échéant, de 60 mois au maximum.

En cas de paliers successifs d'échéances la modulation ne s'appliquera qu'au palier en cours.

Il devra s'écouler douze mois au minimum entre deux demandes de modulations.

Les modalités d'exercice de cette option sont fixées à l'article « Modulations des échéances du prêt » des Conditions Générales.

Le premier exercice de cette option sera gratuit. Les exercices suivants de cette option seront facturés au tarif en vigueur au jour de la demande conformément aux Conditions Générales de tarification des frais de gestion disponible sur demande écrite par voie postale ou sur le site internet.

Aménagement temporaire des échéances

Au cours de la vie du prêt, et au minimum à l'issue d'une période de 12 mois à compter du point de départ de l'amortissement, l'EMPRUNTEUR qui souhaite réduire ses charges de remboursement mensuelles, a la possibilité de demander un aménagement temporaire du montant de ses échéances dans les conditions suivantes :

1) Montant de l'échéance aménagée

L'échéance du prêt se décompose en plusieurs parties (capital, intérêts et assurance le cas échéant) conformément à l'échéancier des amortissements.

Seule la partie « capital » de l'échéance pourra temporairement ne plus être remboursée.

Les intérêts et les éventuelles cotisations d'assurance ne peuvent faire l'objet d'un report et continuent à être prélevés mensuellement pendant toute la durée de l'aménagement.

Ainsi durant cette période, l'amortissement du capital sera suspendu et le montant de chaque échéance sera au minimum égal au montant des intérêts calculés, au taux du prêt en vigueur, sur le capital restant dû qui restera constant pendant la durée de l'aménagement et aux cotisations d'assurances.

2) Modalités d'exercice de l'aménagement

Tout aménagement temporaire des échéances doit faire l'objet au préalable d'une demande écrite de l'emprunteur adressée au prêteur au plus tard le 15 du mois pour une mise en place le mois suivant à la date habituelle du prélèvement. Cette demande doit également préciser la durée de l'aménagement souhaitée, qui ne pourra être inférieure à 3 mois, ni supérieure à 6 mois.

L'aménagement temporaire des échéances peut être exercé plusieurs fois au cours de la vie du prêt sans que le cumul de la durée des aménagements ne puisse excéder 12 mois. Il devra également s'écouler au minimum 12 mois entre deux demandes.

La demande ne peut viser qu'un nombre entier d'échéances

Le prêteur demeure libre de refuser toute demande d'aménagement notamment s'il apparaît que la situation financière de l'emprunteur ou l'équilibre de l'opération justifie un tel refus.

En outre, la survenance d'un des événements ci-dessous pendant la durée de l'aménagement aura pour effet d'interrompre celui-ci :

- Survenance de tout événement mentionné à l'article « Cas d'exigibilité » des Conditions Générales ;
- Incident de paiement ;
- Inscription de l'emprunteur au Fichier National des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) ;
- Saisine par l'emprunteur d'une commission de surendettement des particuliers ;
- Prise en charge, totalement ou partiellement, des échéances du prêt par l'assurance prêteur.

Préalablement à toute demande d'aménagement, et s'il bénéficie de prestations sociales, l'emprunteur doit s'assurer des conditions de versement desdites prestations pendant la durée de l'aménagement auprès de l'organisme concerné. La responsabilité du prêteur ne saurait être engagée pour la perte du bénéfice ou

une révision du montant de ces prestations dues à un aménagement temporaire des échéances.

3) Modalités de fonctionnement

La mise en place de l'aménagement temporaire des échéances donnera lieu à la remise d'un nouvel échéancier des amortissements de l'emprunteur.

A l'issue de la période d'aménagement, l'emprunteur reprendra le remboursement du montant des échéances conformément au nouvel échéancier : les échéances du dernier palier d'échéances seront recalculées pour permettre d'amortir le capital restant dû sur la durée à courir du prêt qui pourra être allongée de la durée de l'aménagement, dans la limite de 12 mois maximum.

L'exercice de cette option sera facturé au tarif en vigueur au jour de la demande conformément aux Conditions Générales de tarification des frais de gestion disponible sur demande écrite par voie postale ou sur le site Internet.

ASSURANCES

L'emprunteur ou la caution est informé(e) qu'il peut souscrire auprès de l'assurance de son choix une assurance dans les conditions de l'article L.312-9 du code de la consommation, dès lors que ce contrat présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe proposé par le prêteur.

ASSURANCE(S) souscrite(s) par MONSIEUR TABANOU FRANCK

Assurance décès

- Compagnie d'assurance : SwissLife Assurance et Patrimoine
Notice N° : V9764*
- Risques couverts :

Décès-Perte Totale Irréversible d'Autonomie

Prêt	Quotité	Taux de prime annuel	Obligatoire	Montant mensuel
1080808 FONCIER LIBERTE	100 %	0,156 %	Oui	38,61 €

L'adhésion de l'emprunteur au contrat d'assurance ci-dessus, par la partie obligatoire, constitue pour le prêteur une garantie sans laquelle il n'aurait pas consenti le prêt. A ce titre l'emprunteur s'engage à honorer le règlement des primes correspondantes jusqu'à l'échéance ou jusqu'au remboursement définitif du prêt.

Les conditions d'assurance, ainsi que, notamment, les limitations des garanties et des prestations sont précisées dans la notice qui vous a été remise lors de votre demande d'adhésion. Cette notice est annexée aux présentes.

A l'exception des réserves et des exclusions qui pourront, le cas échéant, vous être notifiées par l'assureur.

Les présentes seront émises sous la condition expresse que l'emprunteur ou la caution sera agréée par la Compagnie d'Assurance dans les conditions ci-dessus énoncées et avant l'acceptation par l'emprunteur ou par la caution.

En cas d'agrément de la Compagnie d'Assurance postérieur à l'acceptation par tous les emprunteurs et/ou par toutes les cautions l'offre sera réputée acceptée à la date de l'accord de la Compagnie d'Assurance.

Dès lors, les présentes seront résolues de plein droit dans les cas suivants :

- Refus d'agrément de l'un des emprunteurs ou de l'une des cautions par la Compagnie d'Assurance,
- Acceptation d'assurance de l'un des emprunteurs ou de l'une des cautions par la Compagnie d'Assurance avec l'application d'une surprime.

L'emprunteur reconnaît avoir été avisé par le prêteur de la possibilité de souscrire :

- Une assurance perte d'emploi

GARANTIES

Contrat(s) d'Assurance Vie apporté(s) en garantie.

Par : M TABANOU FRANCK

AXA THERMA

Prêt : 1080808 FONCIER LIBERTE

Numéro du contrat : 705095092010

Nom du contrat : coralis selection

Capital garanti	Valeur disponible	Type	Forme
296.948,00€	150.000,00€	Nantissement	Sous seing privé

Nantissement par acte soumis aux formalités des articles 2355 à 2366 du code civil.

Les exemplaires originaux sont joints à la présente offre.

Vous devrez justifier de cette (ces) valeur(s) disponible(s) préalablement au premier versement de fonds.

Hypothèque conventionnelle

Apporté(e) par M.TABANOU FRANCK

Section au cadastre : SECTION AH N°345 ET 346

Nature du lot : LOTS 21, 2033, 47, 3043

Logement neuf

Etage 2 et 4, 14 Rue de bezons; Résidence l'Arche

Etage 2 et 4
92400 COURBEVOIE

Prêt	Rang utile	Concurrence	Montant en capital de la garantie (*)
1060808 FONCIER LIBERTE	1	Non	275.600,00 €

Par dérogation à l'offre de prêt, le CREDIT FONCIER DE FRANCE a accepté de substituer à cette garantie, savoir :

- un privilège de prêteur de deniers de 1^{er} rang à hauteur de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (96.460,00 EUR)
- une hypothèque conventionnelle complémentaire de 1^{er} rang à hauteur de CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE CENT QUARANTE EUROS (179.140,00 EUR).

Une copie du courrier d'accord sur ces garanties de la banque est demeuré annexé aux présentes.

(*) Ce montant est fixé hors intérêts, frais et accessoires.

Cependant l'inscription à prendre sera formalisée pour un montant en capital majoré de ces éléments.

CONDITIONS

La présente offre est faite sous conditions suspensives et production des documents suivants :

- Autorisation de prélèvement automatique dûment complétée, datée, signée et accompagnée d'un RIB
 - Garantie financière d'achèvement à produire par le Notaire ou le promoteur,
 - Justificatif du remboursement anticipé du prêt PROVISIO n°001226
 - Original des conditions particulières du contrat d'assurance vie nanti à votre profit ;
 - Valorisation de ce dernier à hauteur de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 EUR)
 - Régularisation au profit du CREDIT FONCIER de la mise en gage du contrat d'assurance mentionné au paragraphe « garantie » et du délai de rétractation légal.
- Cette garantie doit être entièrement réalisée avant la mise en place définitive du prêt.

Il conviendra de prendre en compte les références cadastrales suivantes :
AH 345 à 348, 350, 352, 354, 367, 369 et 380.

CONDITIONS GENERALES

Ces Conditions Générales font parties intégrante d'une offre préalable qui comprend également des Conditions Particulières et le cas échéant des conditions réglementaires.

Les conditions particulières prévaudront dans tous les cas sur les Conditions Générales et sur les conditions réglementaires dès lors qu'elles viennent soit les

compléter soit les modifier. En outre, les conditions réglementaires primeront les Conditions Générales lorsqu'elles traiteront de la même matière.

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES

Pour assurer la conservation des immeubles donnés en garantie, et si l'immeuble n'est pas déjà assuré dans les conditions exposées ci-après, l'**EMPRUNTEUR** devra dans le plus bref délai possible, contracter une assurance garantissant les risques incendie et les risques personnels leur incombant, le tout auprès d'une Compagnie notoirement solvable. Il devra maintenir ou renouveler cette assurance pendant tout le cours du prêt et ce, pour une somme représentant la valeur réelle de l'immeuble. L'**EMPRUNTEUR** devra payer exactement et à leurs échéances, les primes et cotisations lui incombant jusqu'au complet remboursement du prêt et justifier du tout à première demande du **PRETEUR**. Faute d'exécution de ces divers engagements, le **PRETEUR** pourra, soit assurer lui-même lesdits biens aux frais de l'**EMPRUNTEUR**, soit exiger le remboursement anticipé des sommes restant dues.

Tout sinistre partiel ou total de l'immeuble affecté à la garantie, devra être dénoncé au **PRETEUR** par lettre recommandée dans un délai de 15 jours. Dans ce cas, les indemnités dues par les compagnies devront être versées au **PRETEUR** sur simple quittance sans le concours et hors la présence de l'**EMPRUNTEUR**, à concurrence des sommes restant exigibles en principal, intérêts, frais et accessoires et ce en application des dispositions de l'article L 121-13 du Code des Assurances.

Pour garantir les droits du **PRETEUR** en résultant, tout prêt sera notifié avec indication du caractère privilégié de la créance, aux compagnies d'assurance, à la diligence du notaire chargé de la rédaction de l'acte et aux frais de l'**EMPRUNTEUR**.

COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE

Les parties requièrent le Notaire soussigné de délivrer au **PRETEUR (CREDIT FONCIER DE FRANCE)** une copie exécutoire nominative des présentes aux frais de l'**EMPRUNTEUR**.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments du présent prêt et de leurs suites, seront supportés par l'**EMPRUNTEUR** qui s'y oblige expressément, en ce compris le coût de la copie exécutoire pour le **PRETEUR** et, s'il y a lieu ; le coût de tous les renouvellements d'inscription.

CONVENTIONS RELATIVES AU RANG HYPOTHECAIRE

1°) Le rang qu'auront les sûretés devant bénéficier respectivement au **CEDANT** et au **PRETEUR** sera le suivant :

- Viendra d'abord le privilège de prêteur de deniers de l'article 2374 2° du Code Civil et l'hypothèque conventionnelle conférés au **PRETEUR**.
- Viendra ensuite le privilège de vendeur de l'article 2374 1° du Code Civil dont bénéficie le **CEDANT**.

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

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

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

Le représentant ès-qualités du **CEDANT** déclare aussi consentir à ce que l'indemnité à payer, en cas de sinistre, par les compagnies d'assurance qui assurent ou assureront le gage, soit versée par préférence et antériorité à sa mandante dans les caisses du **PRETEUR**.

Chacune des parties ou ses ayants-droit disposera seule, en toute hypothèse, de l'inscription qui sera prise à son profit sans le concours et hors la présence de l'autre partie ou de ses ayants-cause. En aucun cas, ne pourra être recherchée la responsabilité du Conservateur des Hypothèques qui aura publié un acte de disposition effectué dans ces conditions ou qui, en exécution d'un tel acte aura procédé à une radiation.

ARTICLE 9 - OPERATION DE CONSTRUCTION- REHABILITATION ENTREPRISE PAR LE PROMOTEUR

9.1. ACQUISITION DES VOLUMES PAR LE PROMOTEUR

Aux termes de trois (3) actes reçus par Maître Yannick LE MAGUERESSE, Notaire à PARIS le 21 septembre 2012, la société "MB TRANSACTIONS" a acquis de la société dénommée "LES LABORATOIRES SERVIER", société par actions simplifiée dont le siège est à SURESNES (Hauts-de-Seine), 50 rue Carnot, identifiée au SIREN sous le numéro 085 480 796 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, l'ensemble des volumes nécessaires à la réalisation du Programme de construction et notamment savoir :

- les volumes 104 de l'EDDV2 et 106 de l'EDDV3 avec d'autres biens.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse, payable à terme en deux fractions, de la manière suivante : à concurrence du prix hors taxe, douze (12) mois après la signature de l'Acte de Vente soit le 21 Septembre 2013 au plus tard ; et à concurrence de la taxe sur la valeur ajoutée au plus tard dans les quatre (4) mois de la date de l'Acte de Vente soit le 21 janvier 2013.

Par suite de la remise par la Société MB TRANSACTIONS à la Société "LES LABORATOIRES SERVIER" de l'original de la garantie à première demande visant à garantir le paiement de la partie du prix correspondant au prix hors taxe et l'original de la caution bancaire visant à garantir le paiement de la partie du prix correspondant à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la société "LES LABORATOIRES SERVIER" s'est désistée de son privilège de vendeur et a renoncé au bénéfice de l'action résolutoire.

Ledit acte contient toutes les déclarations d'usage, s'agissant notamment de la pleine et entière capacité juridique des parties.

le volume 119 de l'EDDV3, avec d'autres biens.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal, payable pour partie en numéraire à terme et pour partie sous forme de dation. La partie du Prix payable en numéraire à terme est stipulée payable en deux fractions, de la manière suivante : une première fraction douze (12) mois après la signature de l'Acte de Vente soit le 21 Septembre 2013 au plus tard ; et la seconde fraction payable à terme au plus tard dans les quatre (4) mois de la date de l'Acte de Vente soit le 21 janvier 2013.

Quant au solde du Prix, il est converti, en l'obligation pour l'Acquéreur de construire et remettre en paiement au Vendeur, net de tous frais et droits quelconques, certains lots de copropriété et les quotes-parts de parties communes y afférentes, dépendant de l'ensemble immobilier à réaliser au sein des volumes cédés.

Par suite de la remise par la Société MB TRANSACTIONS à la Société "LES LABORATOIRES SERVIER" (i) de l'original de la Garantie à première demande visant à garantir le paiement de la partie du prix correspondant au prix hors taxe ; (ii) de l'original de la caution bancaire visant à garantir le paiement de la partie du prix correspondant à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et (iii) de la garantie financière d'achèvement des biens objet de la dation, la société "LES LABORATOIRES SERVIER" s'est désistée de son privilège de vendeur et a renoncé au bénéfice de l'action résolutoire.

Ledit acte contient toutes les déclarations d'usage, s'agissant notamment de la pleine et entière capacité juridique des parties.

9.2. PROGRAMME DE CONSTRUCTION ENTREPRIS PAR LE PROMOTEUR

Le PROMOTEUR réalise actuellement conjointement avec la société dénommée "CORESI" société en nom collectif, dont le siège social est à PARIS (8^{ème} arr) 8 avenue Delcassé, identifiée sous le numéro SIREN 380 373 035 RCS PARIS, le Programme de construction s'inscrivant au sein de divers volumes des EDDV1, EDDV2 et EDDV3, consistant en la réhabilitation d'un immeuble précédemment à usage de bureau et classé dans la catégorie des immeubles de grande hauteur, en vue de le transformer en immeuble à usage de commerce et d'habitation devant comprendre après achèvement :

- un bâtiment à usage d'habitation élevé d'un rez-de-chaussée, d'un rez-de-jardin et de 15 étages, composé d'un immeuble d'habitation en accession libre à la propriété (comprenant 184 logements) et d'une résidence pour étudiants (comprenant 46 logements sociaux conventionnés),
- des commerces en rez-de-chaussée de ce bâtiment d'habitation,
- une résidence de tourisme élevée d'un rez-de-chaussée et de 9 étages,
- un parc de stationnement situé en sous-sol de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et se développant sur trois (3) niveaux d'infrastructure, comprenant outre des locaux techniques, trois cent cinquante six (356) emplacements pour véhicules automobiles et des emplacements pour deux roues,
- une surface commerciale,

- et une crèche.

Et devant représenter une SHON globale de 21.371 m² se répartissant comme suit :

- 13.475 m² environ de SHON à usage d'habitation.
- 4.289,50 m² environ de SHON à usage d'hébergement hôtelier,
- 2.939,50 m² environ de SHON à usage de commerces,
- 667 m² environ à usage d'équipement public.

9.3. AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Le CEDANT déclare qu'aux termes de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, il a été déclaré par le PROMOTEUR ce qui suit ci-après littéralement rapporté en ce qui concerne les autorisations administratives obtenues pour l'édification de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, savoir :

« 1°) Permis de construire valant autorisation de démolir :

(i) Initialement, la société COGEDIM RESIDENCE, a obtenu en date du 10 janvier 2012 sous la référence PC 92.026.11.D0041 un arrêté de permis de construire valant autorisation de démolir autorisant une SHON se décomposant comme suit :

- SHON Logements : 13.237m²
- SHON Résidence de Tourisme et d'Affaire : 4.205.73m²
- SHON Commerces : 1.493m²
- SHON Salle de sport : 1.484m²
- et SHON Crèche : 804.86m².

- SHON démolie : 2 533 m²

- SHON créée : 860,81 m²

Lequel arrêté de permis de construire a été délivré au visa du procès-verbal n°965/11 du 24 novembre 2011 délivré par le Président de la Sous-Commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur, aux termes duquel la sous-commission a émis un avis favorable à la demande de déclassement de l'IGH inscrit sous le numéro 86 au registre des Hauts de Seine.

2°) Affichage du permis de construire valant autorisation de démolir :

Ce permis a été régulièrement affiché ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat dressés par Maître Clotilde GRIFTON, Huissier de Justice à COLOMBES (Hauts-de-Seine) 26 rue du Docteur Roux, en date des 10 janvier, 10 février et 12 mars 2012.

3°) Transfert du permis de construire valant autorisation de démolir :

Le permis de construire susvisé, délivré au profit de la Société COGEDIM RESIDENCE, a été transféré au profit de la Société CORESI, aux termes d'un arrêté de transfert de permis de construire délivré par Monsieur le Maire de COURBEVOIE le 23 janvier 2012 sous le numéro PCM 92.026.11.D0041-01.

4°) Affichage de l'arrêté de transfert du permis de construire valant autorisation de démolir susvisé :

Cet arrêté de transfert de permis construire valant autorisation de démolir a été régulièrement affiché ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat dressés par Maître Clotilde GRIFFON, Huissier de Justice à COLOMBES (Hauts-de-Seine) 26 rue du Docteur Roux, en date des 31 janvier, 1er mars et 2 avril 2012.

5°) Caractère définitif de l'arrêté de permis de construire valant autorisation de démolir et de l'arrêté de transfert de permis de construire valant autorisation de démolir :

Ces arrêtés de permis de construire et de transfert au profit de CORESI, transmis en Préfecture respectivement le 11 janvier 2012 et le 23 janvier 2012, n'ont fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, de déféré préfectoral, ni retrait, ainsi déclaré par le VENDEUR et ainsi qu'il résulte un surplus d'une attestation délivrée par la Ville de COURBEVOIE en date du 23 avril 2012.

6°) Permis de construire modificatif :

La société CORESI a ensuite obtenu un arrêté de permis de construire modificatif en date du 19 juillet 2012 sous le numéro PCM 92.026.11.D0041 02 en vue notamment de supprimer la salle de sport, d'agrandir la surface du commerce et de réduire le nombre de logements et de parking.

La SHON autorisée est modifiée de la manière suivante :

- SHON Logements : 13.475,20m²
- SHON Résidence de Tourisme et d'Affaire : 4.289,50m²
- SHON Commerces : 2.939,40m²
- SHON Crèche: 667m².

7°) Affichage de l'arrêté de permis de construire modificatif :

Cet arrêté de permis de construire modificatif a été régulièrement affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat dressés par Maître Clotilde GRIFFON, Huissier de Justice susnommé, les 19 juillet, 29 août et 20 septembre 2012.

8°) Caractère définitif de l'arrêté de permis de construire modificatif :

Cet arrêté de permis de construire modificatif transmis en Préfecture le 24 juillet 2012 n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, aucun déféré préfectoral, ni retrait, ainsi déclaré par le VENDEUR et ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Ville de COURBEVOIE en date du 24 octobre 2012.

9°) Second transfert du permis de construire valant autorisation de démolir et de son modificatif :

Le permis de construire susvisé et son modificatif, délivrés au profit de la Société CORESI, ont été transférés au profit de la Société CORESI et de la Société MB TRANSACTIONS, aux termes d'un arrêté de transfert de permis de construire délivré par Monsieur le Maire de COURBEVOIE le 18 septembre 2012 sous le numéro PCM 92.026.11.D0041-03.

Cet arrêté de transfert du permis de construire et de son modificatif a été régulièrement affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat dressé par Maître Clotilde GRIFFON, Huissier de Justice susnommé, le 19 septembre 2012.

Le VENDEUR déclare que ledit arrêté de transfert de permis de construire n'est à ce jour pas définitif. Le VENDEUR déclare également qu'il n'a reçu à ce jour aucune notification de recours ou de retrait.

Dans l'hypothèse où une telle notification lui serait adressée dans les délais légaux, le VENDEUR s'oblige à faire toutes diligences afin que ledit arrêté de transfert de permis de construire devienne définitif et déclare d'ores et déjà vouloir en faire son affaire personnelle.

Il s'oblige également, si besoin est, à déposer à ses frais toutes nouvelles demandes de transfert de permis de construire qui s'avèreraient nécessaires.

Dès que cet arrêté de transfert de permis de construire aura acquis un caractère définitif, le VENDEUR s'oblige à déposer au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes l'attestation de non recours et de non retrait qui sera délivrée par la Ville de COURBEVOIE (Hauts de Seine).

A l'exception de l'attestation de non recours à l'encontre de l'arrêté de permis de construire modificatif, l'ensemble des documents relatifs aux permis de construire et permis de construire modificatif a été déposé au rang des minutes de Maître Jean-Marie GUIBERT, Notaire de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le 24 septembre 2012. »

Pour la parfaite compréhension des dispositions ci-dessus littéralement rapportées en caractère italique, il est précisé qu'au sens de celles-ci, le terme « VENDEUR » s'entend du PROMOTEUR.

9.4. OUVERTURE DE CHANTIER - ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le CEDANT déclare qu'aux termes de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, il a été déclaré par le PROMOTEUR ce qui suit ci-après littéralement rapporté en ce qui concerne l'ouverture du chantier et l'état d'avancement des travaux :

« Le VENDEUR précise que la Déclaration d'Ouverture de chantier a été soumise le 24 septembre 2012 pour une ouverture de chantier au 24 septembre 2012. »

Une copie de la déclaration d'ouverture de chantier est demeurée ci-annexée.

ARTICLE 10 – ORGANISATION JURIDIQUE DE L'OPERATION

10.1. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES – REGLEMENT DE COPROPRIETE

10.1.1. Etat descriptif de division en volumes – Statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre

Il est rappelé que l'ENSEMBLE IMMOBILIER en cours de réalisation – réhabilitation par le PROMOTEUR a pour assiette trois volumétries (EDDV1, EDDV2 et EDDV3) assises sur des terrains contigus, créées aux termes d'un état descriptif de division en volumes établi par Maître Jacques JUSOT, Notaire à PARIS, le 29 avril 1987, dont une copie authentique a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques de NANTERRE le 6 mai 1987, Volume 1987P numéro 2897.

Lequel état descriptif de division en volumes a fait l'objet :

- d'un acte rectificatif reçu par Maître Christian PISANI, Notaire à PARIS (8^{ème} arrt) le 21 juin 2012, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de NANTERRE le 19 juillet 2012, Volume 2012P numéro 5089 (contenant correction de la discordance entre l'assiette foncière de l'EDDV1 telle qu'elle est indiquée aux termes de l'état descriptif de division ci-dessus mentionné et l'assiette réelle de la division en volumes et rectification en conséquence de l'erreur de désignation de l'emprise foncière de la volumétrie EDDV1 en adjoignant la parcelle cadastrée section AH numéro 387) ;
- d'un acte modificatif à l'EDDV1 reçu par Maître Yannick LE MAGUERESSE, Notaire à PARIS le 21 septembre 2012 (contenant réunion des volumes 101 à 107, 109 et 111 en le volume 113 et subdivision du volume 113 en les volumes 114 à 117) ;
- d'un acte modificatif à l'EDDV2 reçu par Maître Yannick LE MAGUERESSE, Notaire à PARIS, le 21 septembre 2012 (contenant division du volume 102 en les volumes 103 et 104) ;
- d'un acte modificatif à l'EDDV3 reçu par Maître Yannick LE MAGUERESSE, Notaire à PARIS le 21 septembre 2012 (contenant réunion des volumes 101 et 103 en le volume 104 et subdivision du volume 104 en les volumes 105 à 107) ;
- d'un acte modificatif reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, Notaire à PARIS, le 24 septembre 2012 (contenant subdivision du volume 114 de l'EDDV1 en les volumes 118 à 126 et subdivision du volume 116 de l'EDDV1 en les volumes 127 à 130).

Aux termes de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, il a été précisé ce qui suit littéralement rapporté en ce qui concerne l'Association de propriétaires créée par le PROMOTEUR, constituée de l'ensemble des propriétaires de volumes dépendant de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, savoir :

« Les statuts et le cahier des charges de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE ont été établis aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, notaire à PARIS, le 24 septembre 2012, dont une copie authentique est en cours de publication au PREMIER Bureau des Hypothèques de NANTERRE.

Ladite association a notamment pour objet :

1°) d'assurer le respect des dispositions de tous règlements, conventions entre Maîtres d'Ouvrages pendant la durée des chantiers de construction, comme de tout cahier des charges et de toutes servitudes applicables à tout ou partie de ses membres. Elle pourra établir et modifier tout règlement de jouissance des éléments d'usage ou d'intérêt collectif dont elle pourra avoir la charge.

2°) d'assurer l'harmonie générale de l'immeuble et notamment des façades et enseignes, de la résille métallique en toiture, la coordination des travaux relatifs aux toitures et à leur étanchéité, le tréfond, le bussin de rétention, les installations de production d'eau chaude sanitaire centralisée, les transformateurs EDF, la police, l'unité fonctionnelle, le gardiennage s'il y a lieu et la conservation des éléments décrits ci-dessus, ainsi que d'effectuer toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, nécessaires à cet effet.

En ce qui concerne l'aspect extérieur de l'Ensemble et notamment les enseignes, il est d'ores et déjà prévu un emplacement privilégié pour l'implantation des enseignes suivantes, savoir :

- l'enseigne du supermarché (Volume 117 de l'EDDV 1) ;
- l'enseigne de la crèche (Volume 120 de l'EDDV 1) ;
- l'enseigne de la résidence de tourisme (Volume 115 de l'EDDV 1) ;
- l'enseigne des deux autres commerces (Volumes 125-126 de l'EDDV 1 et 108 de l'EDDV 3) ;

Le tout ainsi qu'il résulte des cinq plans d'implantation provisoires des enseignes demeurés ci-joints et annexés aux présentes après mention.

L'A.F.U.L. a en particulier, pour objet :

a) d'assurer la gestion, l'entretien, la réparation des éventuels biens privés à usage collectif constituant des ouvrages ou des éléments d'équipement (y compris les structures porteuses communes à plusieurs volumes qui pourront présenter un intérêt collectif pour tous les propriétaires de l'ensemble de volumes ou certains d'entre eux - y compris les équipements mobiliers),

b) l'acquisition, le cas échéant, et par suite, la propriété éventuelle des biens à usage collectif et de tous droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation de son objet, ainsi que de tout volume abritant un équipement d'intérêt commun, ainsi que la constitution de toutes servitudes nécessaires à l'implantation, au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages et équipements collectifs s'il en est créé, et notamment l'acquisition des VOLUMES 118, 122, 123, 124, 128, 129 et 130 de l'état descriptif de division en volumes des parcelles cadastrées section AFI numéro 345, 346, 347, 348 et 387 (EDDV 1) et du VOLUME 109 de l'état descriptif de division en volumes de la parcelle cadastrée section ATI numéro 380 (EDDV 3).

c) d'établir ultérieurement tous nouveaux aménagements et équipements présentant un intérêt collectif tel notamment réseau câblé ou autre,

d) de passer tous contrats et marchés avec les fournisseurs de services, de marchandises et de matériels.

- de mettre en œuvre des actions tendant à faire respecter les services, règles et charges résultant des présentes et des états descriptifs de division volumétrique,
- de céder éventuellement à toute collectivité publique des ouvrages lui appartenant.

e) s'il y a lieu d'assurer le gardiennage et la sécurité incendie de tout ou partie des bâtiments et éléments composant l'IMMEUBLE : à ce titre, contracter tous contrats avec tout personnel ou prestataire,

f) de répartir entre ses membres toutes les dépenses de fonctionnement de l'AFUL, comme de celles attachées à son objet, de les recouvrer, de les payer.

g) de veiller à l'application des dispositions légales et réglementaires et d'exercer toutes actions afférentes audit contrôle.

h) d'exercer toute action judiciaire relevant de l'objet de l'AFUL.

i) et, d'une façon générale, d'administrer, de gérer, d'assurer le maintien, le bon usage, l'entretien des ouvrages à l'usage de plusieurs propriétaires et ayant fait l'objet des constitutions de servitudes particulières établies ou rappelées ci-dessus

j) de représenter vis-à-vis de tous organismes, tiers et autres syndicats et associations, l'ensemble des propriétaires au titre de l'ENSEMBLE objet des présentes

k) de souscrire toute police d'assurance sur les biens même privés à usage commun, d'encaisser toute indemnité, d'assurer les charges de remise en état et de reconstruction.

l) d'assurer le respect, la mise en œuvre, la gestion et le cas échéant la modification de toutes les servitudes entre les volumes membres de l'AFUL, les autres volumes de l'Ensemble et tous fonds voisin.

Dans ce but, faire toutes déclarations et formalités nécessaires.

Et généralement, l'accomplissement de toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet que l'Association ait ou non la propriété des ouvrages et équipements et cela à compter de ce jour."

Il résulte desdits statuts que font obligatoirement partie de ladite Association Foncière Urbaine Libre tous propriétaires ou copropriétaires des biens inclus dans le périmètre de ladite AFUL.

Par conséquent, l'ACQUEREUR aux présentes devient, à compter de ce jour, membre de plein droit de ladite association et est soumis aux obligations résultant de l'existence d'une telle Association.

Un exemplaire des statuts de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DU 14 RUE DE BEZONS A COURBEVOIE a été remis à l'ACQUEREUR préalablement aux présentes, ce qu'il reconnaît expressément. »

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir connaissance de l'ensemble des états descriptifs de division en volumes, de ses modificatifs, des statuts de l'AFUL et du cahier des charges susvisés par la remise qui lui en a été faite préalablement aux présentes. Le **CESSIONNAIRE** reconnaît qu'il devient membre de plein droit de l'"ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DU 14 RUE DE BEZONS A COURBEVOIE" susnommée par le seul fait des présentes. En tant que de besoin, le **CESSIONNAIRE** adhère aux statuts de ladite association et s'oblige à respecter lesdits statuts et à supporter la quote-part attachée aux volumes dont dépendent les BIENS, dans les dépenses et frais de gestion des éléments collectifs gérés par l'association.

10.1.2. Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

Rappel étant fait que les emplacements de stationnement décrits sous l'article 2.2.2. B/ ci-dessus dépendent de l'ENSEMBLE IMMOBILIER PARKING soumis au régime de la copropriété et ayant pour assiette le volume 119 de l'EDDV1, il est précisé qu'aux termes de la Vente en Etat Futur d'Achèvement il a été déclaré par le PROMOTEUR ce qui suit littéralement rapporté :

« En vue de la vente par fractions de l'immeuble en cours d'édification, le VENDEUR a, conformément aux dispositions de la Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, et des décrets numéros 67-223 du 17 mars 1967, et 2004-479 du 27 mai 2004, pris pour son application et des textes subséquents, établi l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'ENSEMBLE IMMOBILIER PARKING, suivants acte reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, notaire à PARIS (XVIème arrondissement), en date du 24 septembre 2012, dont une copie authentique est en cours de publication au PREMIER Bureau des Hypothèques de NANTERRE.

Audit acte, sont demeurés annexés les plans suivants :

- Plan du rez-de-jardin,
- Plan du rez-de-chaussée,
- Plan du premier étage,
- Plan du premier sous-sol,
- Plan du deuxième sous-sol,
- Plan du troisième sous-sol,

Le VENDEUR déclare expressément que les cotes, la distribution intérieure des lots, et les éléments ressortant desdits plans ne sont qu'indicatives. »

Le CEDANT déclare en outre avoir établi suivant acte reçu le 13 novembre 2012, par Maître André PÔNE, notaire à PARIS, l'état descriptif de division et règlement de copropriété s'appliquant aux volumes 104 de l'EDDV2 et 106 de l'EDDV3, aux sein desquels s'inscrit la Résidence pour étudiants dont dépendent les logements désignés sous l'article 2.2.2 A/ ci-dessus.

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir parfaite connaissance desdits états descriptifs de division et règlements de copropriété dont il a reçu la copie préalablement aux présentes et qu'il s'oblige à respecter. Etant précisé que lesdits règlements de copropriété ont été établis en considération du schéma de démembrement de propriété ci-après énoncé.

10.2. DEPOTS DE PIECES

Pour la parfaite compréhension des dispositions des Présentes, et notamment de celles ci-après littéralement rapportées extraites de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, il est rappelé qu'il a été déposé au rang des minutes de Maître Jean-Marie GUIBERT, notaire à PARIS, le 24 septembre 2012, à la requête du PROMOTEUR, l'ensemble des documents relatifs au programme de construction ci-dessus décrit, énoncés à la Vente en Etat Futur d'Achèvement.

Il a également été déposé au rang des minutes du notaire soussigné le 11 décembre 2012, à la requête du CEDANT, divers documents relatifs à l'Ensemble Immobilier et aux BIENS démembrés.

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir été informé qu'il lui est loisible de prendre connaissance auprès des notaires concernés de l'ensemble des pièces ainsi déposées.

10.3. ACQUISITION EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DES BIENS PAR LA SOCIETE « PERL »

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, notaire à PARIS, le 13 novembre 2012, dont une copie authentique est en cours de publication au Premier bureau des hypothèques de NANTERRE, le PROMOTEUR a vendu en état

futur d'achèvement au **CEDANT** la pleine propriété des BIENS ci-dessus désignés sous l'article 2.3.2.

Cette vente a été consentie sous les charges et conditions relatives aux présentes.

Aux termes de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, il a été précisé par le PROMOTEUR en ce qui concerne les conditions d'aménagement du terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, ce qui suit ci-après littéralement relaté :

« Le terrain d'assiette des ensembles immobiliers n'est pas compris dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté ou d'une Zone d'Aménagement Différé.

Etant ici précisé,

SUR L'ANCIENNE ZAC FONTANES 1 :

Qu'aux termes d'un arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine en date du 22 juin 1972, il a été créé à COURBEVOIE, une Zone d'Aménagement Concerté dite "ZAC FONTANES 1" dont l'aménageur désigné était la société en nom collectif dénommée "SEPIMO LA HENIN & Cie" qui a pris ensuite, par délibération des associés en date du 27 novembre 1977, la dénomination de "SNC ORIP & Cie", sans qu'il y ait changement d'être social, ni modification de l'objet.

Le plan d'aménagement de Zone et le Règlement d'Aménagement de Zone ont été pris en considération par un arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine en date du 18 février 1975, lesquels ont fait l'objet de révisions approuvées par arrêtés préfectoraux des 10 mars 1977, 27 novembre 1978, 28 août 1980 et 30 mars 1982.

Poursuivant l'exécution de sa mission d'aménageur, la SNC ORIP & Cie a procédé à l'acquisition de l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC et, après obtention des permis de construire correspondants, a cédé des droits à construire à diverses sociétés civiles de construction dont l'objet était l'édification des immeubles dans les diverses tranches de l'opération.

Cet objet étant réalisé, la clôture de la ZAC FONTANES 1 a été constatée aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 10 mai 1995, lequel déclare également que le Plan d'Aménagement de Zone de ladite ZAC devient Plan d'Occupation des Soils partiel. »

10.4. SCHEMA DE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Afin de répondre aux besoins importants en matière de construction et de gestion de logements locatifs du secteur intermédiaire ou social, la société « PERL » a développé un dispositif innovant de co-financement d'opérations en associant des épargnants aux efforts mis en œuvre par les bailleurs sociaux.

Ce schéma de co-financement, pris en compte par les Pouvoirs Publics à l'occasion de diverses dispositions législatives, et notamment à l'occasion de l'adoption de la Loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (articles L253-1 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation), consiste, pour chaque opération, à procéder à un démembrement de propriété de l'ensemble immobilier ou des biens concernés, en cédant :

- d'une part, l'usufruit temporaire desdits biens à des bailleurs institutionnels en assurant la gestion locative sur une période d'au moins QUINZE (15) ANS,
- et d'autre part, la nue-propriété desdits biens à des investisseurs à long

terme, ayant vocation à devenir pleinement propriétaire des biens immobiliers concernés lors de l'extinction de l'usufruit temporaire.

Intéressé par le montage particulier développé par la société « PERL », la société "MOULIN VERT" a demandé au CEDANT d'analyser les possibilités de mise en œuvre de ce schéma de co-financement sur la résidence pour étudiants dépendant de l'Ensemble Immobilier (et leurs locaux accessoires) soit sur les quarante-six (46) logements et quarante-six (46) parkings constituant l'objet de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, au nombre desquels figurent les BIENS ci-dessus désignés sous l'article 2.2.2, dans le cadre d'un USUFRUIT TEMPORAIRE expirant le 30 juin suivant une période de QUINZE (15) années.

Le CEDANT a donc :

- décidé de soumettre la totalité des biens acquis par elle aux termes de la Vente en Etat Futur d'Achèvement à un tel schéma de démembrement de propriété,
- et consenti à la société "MOULIN VERT" ci-dessus dénommée, suivant acte reçu au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le 13 novembre 2012, dans les conditions prévues à l'article 1601-4 du Code Civil, la cession partielle du Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement qui lui a été consenti par le PROMOTEUR, mais uniquement pour l'USUFRUIT TEMPORAIRE des biens objet de ladite Vente en Etat Futur d'Achèvement.

ARTICLE 11 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS dont la NUE-PROPRIETE est cédée en vertu de la présente Cession de Contrat est situé dans une zone soumise au droit de préemption urbain.

La présente cession bien que consentie sous la forme d'une cession de droits en état futur d'achèvement, n'entre pas dans le cas d'exception prévu par l'article L 213-1 b) du Code de l'Urbanisme, comme portant sur un bâtiment existant.

Par conséquent, une déclaration d'intention d'aliéner a été adressée à la Mairie de COURBEVOIE, le 21 novembre 2012

Suivant courrier en date du 28 novembre 2012, la Commune de COURBEVOIE a déclaré vouloir renoncer à l'exercice du droit de préemption urbain lui profitant à l'occasion de la présente mutation. Un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner sus-énoncée et l'original du courrier de renonciation de la ville de COURBEVOIE à son droit de préemption sont demeurés annexés aux présentes.

ARTICLE 12 – CONTRAT PRELIMINAIRE – CARACTERISTIQUES DES BIENS

12.1. Contrat préliminaire – Force obligatoire du présent contrat

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date du 29 mars 2012, le CEDANT s'est obligé vis-à-vis du CESSIONNAIRE à lui réserver les droits immobiliers formant l'objet de la présente Cession de Contrat.

En contrepartie, le CESSIONNAIRE a effectué un dépôt de garantie d'un montant de SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (6.890,00 EUR), laquelle somme est restituée ce jour au CESSIONNAIRE par le CEDANT, en raison du financement par emprunt de la totalité du prix de la cession.

Le **CESSIONNAIRE** déclare et reconnaît :

- qu'un exemplaire du contrat sous seing privé susvisé lui a été régulièrement adressé par le **CEDANT** conformément à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- qu'il n'a pas exercé la faculté de rétractation dont il disposait en vertu de cette disposition légale.
- et qu'un projet du présent acte lui a été notifié conformément à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La convention, objet des présentes, annule et remplace tous actes antérieurs, tous documents publicitaires, maquettes, ou plaquettes de présentation, ceux-ci n'ayant qu'un caractère prévisionnel, et en conséquence, définit seule les droits et obligations des Parties.

12.2. Caractéristiques techniques des BIENS

Documents définissant les BIENS dont la NUE-PROPRIETE est transférée au **CESSIONNAIRE** en vertu des Présentes

Les BIENS dont la NUE PROPRIETE est cédée en vertu de la présente Cession Partielle de Contrat sont définis, dans leur état futur d'achèvement, par les documents suivants, visés et annexés à la Vente en Etat Futur d'Achèvement consentie par le **PROMOTEUR** au **CEDANT**, savoir :

- a) la notice descriptive établie conformément au modèle type prévu par l'arrêté du 10 mai 1968 décrivant les ouvrages et équipements dont la réalisation incombe en vertu de la Vente en Etat Futur d'Achèvement au **PROMOTEUR**, datée du 8 novembre 2012,
- b) un jeu de plans figurant les BIENS comprenant :
 - un plan masse de l'ENSEMBLE IMMOBILIER
 - un plan établi conformément aux dispositions de l'article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, précisant la consistance et la surface de l'appartement ci-dessus désigné sous l'article 2.2.2.,
 - un plan du niveau de sous-sol (-1, -2 ou -3) où se trouve le ou les emplacements de stationnement ci-dessus désignés sous l'article 2.2.2.

Ces documents, qui définissent les obligations contractuelles à la charge du **PROMOTEUR** en vertu de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, demeurent ci-annexés après mention ; les parties communes des BIENS et le surplus de l'ENSEMBLE IMMOBILIER devant être réalisés par le **PROMOTEUR** conformément aux autorisations d'urbanisme délivrées et devenues définitives et à la notice descriptive ci-dessus visée, ainsi qu'il est dit à la Vente en Etat Futur d'Achèvement.

Rappel étant ici fait qu'aux termes de la Vente en Etat Futur d'Achèvement consentie par le **PROMOTEUR** au **CEDANT**, il a été :

1°/ stipulé en ce qui concerne la présence des documents susvisés, ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« En cas de contradiction entre les documents susvisés, il est convenu :

- a) qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, les plans susvisés prévaudront ; spécialement les plans visés sous l'alinéa b) ci-dessus prévaudront sur les plans figurant sous l'alinéa c) et les plans figurant aux dossiers

de permis de construire et de permis de construire modificatif ;

h) qu'en ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, la notice descriptive prévaudra ; spécialement, la notice descriptive visée sous l'alinéa a) ci-dessus prévaudra sur toute notice pouvant figurer aux dossiers de demande de permis de construire et de permis de construire modificatif ;

c) qu'en ce qui concerne les surfaces habitables des QUARANTE-SIX (46) logements, les surfaces mentionnées au tableau des surfaces habitables visé sous l'alinéa f) ci-dessus prévaudront sur toutes celles pouvant être mentionnées aux jeux de plans visés ci-dessus. »

2°) et précisé en ce qui concerne la consistance des BIENS, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« A ce sujet, le VENDEUR se réserve expressément mais seulement pour les lots accessoires situés en infrastructure de grever ces lots de servitudes de passage de canalisations, réseaux communs à l'immeuble, soffites, poutres et poteaux, sans que l'ACQUEREUR ne puisse exciper de l'absence éventuelle de mention de ces équipements communs sur les plans figuratifs de ces lots annexés aux présentes. »

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir eu connaissance avant la signature des présentes des documents sus énoncés, par la remise qui lui a été faite d'un exemplaire de chacun d'eux et que la consistance au sens de l'article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS résulte des plans, coupes et élévations ayant fait l'objet du ou des dépôts de pièces ci-dessus énoncés.

ARTICLE 13 – CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LA CESSION DE CONTRAT

13.1. Substitution du CESSIONNAIRE dans les droits et obligations du CEDANT

En conséquence de la présente Cession de Contrat et en application de l'article 1601-4 du Code Civil, le **CESSIONNAIRE** se trouve substitué dans les droits et obligations que détient le **CEDANT** à l'encontre du **PROMOTEUR**, en sa qualité de Vendeur en Etat Futur d'Achèvement, mais en tant seulement que ces droits et obligations portent sur la NUE-PROPRIETE des BIENS désignés sous l'article 2.2.2 ci-dessus.

Il en découle notamment que le **CESSIONNAIRE** :

- pourra participer, en présence de l'USUFRUITIER et du **CEDANT**, aux opérations de constatation de l'achèvement des BIENS, telles qu'elles sont décrites à l'article intitulé « **CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT - LIVRAISON** » du Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement,
- aura la faculté de mettre en œuvre la garantie financière d'achèvement délivrée par la « SOCIETE GENERALE » le 12 novembre 2012 ci-après visée, ainsi que les assurances « Dommages ouvrage » et de responsabilité de « Constructeur Non Réalisateur » souscrites par le **PROMOTEUR**.

Enfin, il est précisé que les pouvoirs qui ont été consentis en vertu de la Vente en Etat Futur d'Achèvement par le **CEDANT** au **PROMOTEUR** pour permettre à ce dernier, en conservant la maîtrise d'ouvrage, d'achever les constructions se poursuivent conformément aux dispositions de l'article 1601-4 du

Code Civil ; le **CESSIONNAIRE** réitère notamment le pouvoir spécial au profit du **PROMOTEUR**, relaté ci-après sous l'article 14.

Il est convenu que la responsabilité du **CEDANT** ne pourra pas être recherchée pour le cas où le **PROMOTEUR** serait défaillant ou, d'une façon quelconque, n'aurait pas exécuté ou n'exécuterait pas l'intégralité des obligations dont il est tenu en vertu de la Vente en Etat Futur d'Achèvement à l'égard de son acquéreur initial, **CEDANT** aux Présentes, au droit duquel vient le **CESSIONNAIRE** en vertu de la présente convention.

Corrélativement, le **CESSIONNAIRE** profitera de l'ensemble des obligations et garanties auxquelles s'est obligé le **PROMOTEUR** aux termes du Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée.

13.2. Obligations du CEDANT

Le **CEDANT** ne sera tenu pour responsable vis-à-vis du **CESSIONNAIRE** que de la seule existence du Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement.

Le **CEDANT** déclare à cet égard :

- que le Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement n'est pas l'objet d'une quelconque action en résolution ou annulation ou paralysé par une exception quelconque,

- qu'il n'existe aucune instance judiciaire, ni aucun litige entre lui et le **PROMOTEUR** afférente à l'exécution dudit contrat,

- qu'il n'existe aucun avenant au Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement non relaté aux Présentes, ni aucun échange de courrier avec le **PROMOTEUR** pouvant tenir lieu d'avenant à celui-ci, notamment au sujet de travaux modificatifs ou supplémentaires ou de changement de prestations sur les éléments d'équipements.

13.3. Obligations du CESSIONNAIRE

Le **CESSIONNAIRE** :

- sera tenu de respecter l'ensemble des dispositions constituant le cadre juridique de l'opération immobilière, et notamment les conditions générales et particulières ci-après,

- acquittera les frais, droits et honoraires des Présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence, à l'exception toutefois de la taxe sur la valeur ajoutée comprise dans le **PRIX** ci-dessus stipulé sous l'article 6.1, dont le **CEDANT** est le débiteur légal envers l'administration fiscale.

Rappel des conditions générales du Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement

Le Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement objet de la présente Cession de Contrat a été conclu sous les conditions suivantes ci-après littéralement rapportées, savoir :

«X. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit que l'ACQUEREUR sera obligé d'exécuter et notamment sous celles suivantes :

a) Absence de garantie de contenance du terrain

La contenance du terrain n'est pas garantie, toute différence dans cette contenance en plus ou en moins excéderait-elle un/vingtième ferait le profit ou la perte de l'ACQUEREUR ; de même la nature du sol et du sous sol n'est pas garantie, sauf ce qui est dit ci-avant et à l'article 1792 du Code Civil.

Etant toutefois précisé que le terrain d'assiette de l'ENSEMBLE devra avoir pour contenance et pour délimitation celles indiquées aux dossiers de demande de permis de construire et de permis de construire modificatif autorisant l'édification du Programme de Construction.

b) Contrat d'abonnement

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau et l'Electricité qui auraient été souscrits par le VENDEUR, seront continués par le Syndicat des Copropriétaires et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de copropriété. L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux privatifs présentement vendus.

c) Impôts et contributions

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens vendus, seront à la charge de l'ACQUEREUR à compter de la date à laquelle le VENDEUR aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

► Exemption temporaire de la taxe foncière

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

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

d) Assurance incendie et autres

Le VENDEUR sera tenu d'assurer l'immeuble à compter de la réception du gros oeuvre et jusqu'à la mise des locaux à la disposition de l'ACQUEREUR contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale. Le VENDEUR devra en outre, contracter une assurance contre les risques civils.

Il est ici rappelé que le Syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le VENDEUR.

Au cas où le Syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie ou ne l'assurait plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, l'ACQUEREUR devrait, tant que les causes des présentes seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son logement soit assuré contre l'incendie pour une somme égale au prix de la présente vente.

➤ Transport d'indemnité d'assurance contre l'incendie

En cas d'incendie total ou partiel, le VENDEUR (et le PRETEUR s'il en intervient un aux présentes) exercera sur l'indemnité allouée à l'ACQUEREUR, en vertu des polices par lui souscrites en exécution des dispositions ci-dessus, les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 Juillet 1930.

Il en est de même à l'égard des indemnités allouées au syndicat des copropriétaires si celui-ci ne décidait pas la reconstruction de l'immeuble ou ne la poursuivait pas jusqu'à son terme.

En vue de permettre au VENDEUR (ou au PRETEUR s'il en intervient un aux présentes), de conserver ses droits, l'ACQUEREUR s'il est amené à souscrire personnellement une ou plusieurs polices d'assurances, devra sans délai, fournir au VENDEUR (et au PRETEUR s'il en intervient un aux présentes), une copie de la police.

Le VENDEUR (et éventuellement le PRETEUR), formera opposition entre les mains de la Compagnie qui lui aura été indiquée par l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR (et éventuellement le PRETEUR) aura toujours le droit de se substituer à l'ACQUEREUR pour payer les primes des assurances par lui contractées. Il aura également le droit de souscrire des polices complémentaires si l'ACQUEREUR ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, l'ACQUEREUR devra rembourser au VENDEUR (et éventuellement le PRETEUR), le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices s'il y a lieu.

e) Nature du terrain d'assiette de l'ENSEMBLE

En cas d'existence de carrières sur le site, ou de sol présentant des contraintes particulières, le VENDEUR fera son affaire de la réalisation à ses frais de toutes fondations spéciales nécessaires à la stabilité des biens vendus ou à celle des ouvrages dont ils dépendent, ainsi que de tous travaux nécessaires en cas de présence de pollution dans le sol ou le sous-sol, compte tenu de la destination du Programme de Construction projeté, à usage de commerce et d'habitation.

Spécialement, le VENDEUR déclare :

- être satisfait, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, en regard à la construction projetée du Programme de Construction, aux matériaux utilisés et à son affectation, de l'étendue et de la qualité des études de sol réalisées et des conclusions qui y sont apportées, et qu'il fera son affaire personnelle de la réalisation, à ses frais, de tous travaux confortatifs nécessaires à la réalisation du projet de construction détaillé aux présentes.

- qu'à sa connaissance aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds du terrain dont s'agit, de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L154-2 du Code Minier,
- qu'il ne mettra pas en œuvre, au titre de la construction de l'ENSEMBLE, de matériaux présentant un danger pour l'environnement, et notamment aucun matériaux contenant de l'amiante,
- ne pas être partie à ce jour, à aucune procédure arbitrale, judiciaire ou administrative et n'avoir engagé, ni n'être engagé dans aucune procédure concernant l'activité exercée sur le terrain et/ou ses constructions antérieures.

D Information relative à la situation environnementale de l'ENSEMBLE

Les parties reconnaissent avoir connaissance des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

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

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, savoir :

- qu'il n'a personnellement pas utilisé le terrain d'assiette de l'ENSEMBLE ou les constructions anciennement édifiées sur ledit terrain 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'à sa connaissance il n'a jamais été exploité par les anciens propriétaires ou occupants desdits biens de telles activités, exception faite de ce qui est ci-après littéralement rapporté,
- qu'il n'existait pas de telles installations classées dans les constructions anciennement édifiées sur le terrain d'emprise de l'opération et qu'il ne projette pas d'en implanter au sein de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, sauf ce qui est dit ci-après.

Le VENDEUR déclare en outre, qu'aux termes de la vente qui lui a été consentie par LES LABORATOIRES SERVIER, visées sous l'article "ORIGINE DE PROPRIÉTÉ" qui précède, il a été déclaré notamment ce qui suit littéralement rapporté par extrait (pour la bonne compréhension de l'extrait qui suit, il est ici rappelé que le terme VENDEUR y désigne la Société LES LABORATOIRES SERVIER et le terme ACQUEREUR la Société MB TRANSACTIONS, VENDEUR aux présentes) :

"38 - ENVIRONNEMENT - INSTALLATIONS CLASSEES

38.1 - Rappel des textes

Les Parties reconnaissent avoir été informées par l'office notarial dénommé en tête des présentes des dispositions de l'article L.514-20 du code de l'environnement, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

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

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

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

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

Les parties reconnaissent avoir été en mesure de se procurer ces textes auprès de l'Office Notarial.

38.2 - Application des textes

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

Il a été produit par le Vendeur l'étude environnementale établie par la société Ginger environnement et infrastructure, dont le siège d'Ile de France est situé à CRETEIL (94000), 1 Rue Vasco de Gama, en date du 25 avril 2008 sous la référence Dossier D0803-0022, qui fait état de l'historique des activités exercées dans l'Immeuble et des sources potentielles de pollution.

Cette étude fait état de groupes électrogènes, de cuves de stockage de fioul et de transformateurs électriques. La conclusion de cette étude a été rendue en l'état de l'Immeuble vendu, avec maintien des installations actuelles et d'une activité tertiaire.

Le Vendeur déclare n'exploiter dans l'Immeuble aucune installation soumise à autorisation.

Le Vendeur déclare qu'étaient exploitées dans l'Immeuble :

- une installation répertoriée dans la nomenclature sous la référence 2910/A/2: "Installation de trois groupes électrogènes de secours " qui n'est soumise qu'à déclaration, et qu'il a déclarée ainsi qu'il résulte du récépissé de déclaration

délivré par la Préfecture des Hauts de Seine numéro 2010/0318 en date du 15 septembre 2010 et sous les prescriptions et conditions énoncées audit récépissé. Lesdits groupes électrogènes classés sous la rubrique 2910/a/2 sous le numéro 2010/0318 ont fait l'objet d'une déclaration de cessation d'activité près de la Préfecture des Hauts-de-Seine comme il résulte du courrier en date du 22 mai 2012 dont une copie demeure ci-après annexée.

- une installation répertoriée dans la nomenclature sous la référence 2920/2/b: "Installations de réfrigération" qui n'est soumise qu'à déclaration, et qu'il a déclarée ainsi qu'il résulte du récépissé de déclaration délivré par la Préfecture des Hauts de Seine numéro 2009/0297 en date du 11 mai 2009 et sous les prescriptions et conditions énoncées audit récépissé.

Le Vendeur a effectué la déclaration de cession d'exploitation de cette installation comme en l'atteste le courrier en date du 11 septembre 2012, dont copie demeure ci-après annexée, adressé à la Préfecture des Hauts-de-Seine

Il est ici rappelé que l'Acquéreur fera son affaire personnelle, et à ses frais, de l'existence de ces installations et de leur état ainsi que leur enlèvement éventuel dans le cadre de l'exécution des travaux relatifs à son programme immobilier qu'il entend réaliser sur l'Immeuble.

En application de ces dispositions, et pour se conformer aux dispositions de l'article L514-20 premier alinéa du Code de l'environnement, le Vendeur déclare ne pas exploiter dans l'Immeuble d'autres installations classées que celles ayant fait l'objet des deux déclarations ci-avant énoncées et qu'il existe dans l'Immeuble des groupes électrogènes, des cuves de stockage de fioul et des transformateurs électriques.

Concernant l'ensemble des installations ci-dessus, le Vendeur déclare :

- Que ces installations ne sont plus en état d'exploitation et n'ont pas fait l'objet depuis le début de celle-ci d'un changement notable dans leurs conditions d'exploitation.
- Que depuis qu'il est propriétaire de l'Immeuble son activité n'a entraîné aucune manipulation ou stockage de substances chimique ni radioactive, outre celles nécessaires au fonctionnement des installations sus-visées.
- Qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'Environnement.

En conséquence des déclarations qui précèdent, l'Acquéreur prend l'Immeuble vendu en l'état (sol, sous-sol, nappe phréatique) et également sous les conditions qui précèdent, et renonce à se prévaloir devant tous types de juridiction des dispositions du second alinéa de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement dont la teneur est ci-après rapportée : « A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

39. - Information sur les risques - Conventions

Reconnaissance d'informations et Conventions générales sur l'Immeuble

a) Reconnaissance d'information

En raison de la précédente affectation de l'Immeuble, et de l'existence d'installations classées dans l'Immeuble, l'Acquéreur déclare avoir été parfaitement informé et averti par le Vendeur de cette situation et des risques éventuels pouvant en découler.

L'Acquéreur reconnaît :

- avoir pu prendre connaissance personnellement, dès avant ce jour, de l'étude environnementale établie à la requête du Vendeur et être en possession d'une copie de ce rapport ;
- avoir pu prendre connaissance personnellement, dès avant ce jour, des courriers de la Préfecture des Hauts De Seine ci-dessus énoncés et être en possession d'une copie de ce rapport ;
- avoir pris et reçu toutes informations qu'il a jugé nécessaires sur l'activité qui était exercée sur l'assiette foncière de l'Ensemble Immobilier dont dépend l'Immeuble ;
- avoir pu prendre connaissance et reçu toutes informations qu'il a jugé nécessaires concernant les installations classées exploitées dans l'Immeuble ;
- en raison de la connaissance qu'il a des lieux, des renseignements et informations qu'il a pu prendre personnellement dès avant ce jour : parfaitement comprendre la nature des informations et documents consultés.

b) Conventions

En conséquence des déclarations qui précèdent, l'Acquéreur prend l'Immeuble vendu en l'état (sol, sous-sol, nappe phréatique) et également sous les conditions qui précèdent, et renonce à se prévaloir devant tous types de juridiction des dispositions du second alinéa de l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement dont la teneur est ci-après rapportée :

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

De convention expresse entre les parties, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les conséquences de la découverte d'une éventuelle pollution postérieurement à ce jour, quelle qu'en soit la cause, et que cette cause soit antérieure ou postérieure à ce jour, et le Vendeur et ses ayants-droit et/ou ayants-cause ne pourront être recherchés pour quelque cause que ce soit à ce titre, même au cas où la présence de tous produits polluants se révéleraient dans le sol ou le sous-sol des parcelles formant l'ensemble immobilier dont dépend l'Immeuble et dans l'Immeuble lui-même, et même dans l'hypothèse où une telle pollution résulterait des contaminations révélées au titre de l'étude environnementale ci-dessus indiquée.

Par voie de conséquence, l'Acquéreur renonce à tous recours contre le Vendeur et ses ayants-droit et/ou ayants-cause) et ses assureurs à raison de l'état du sol et du sous-sol et des eaux souterraines, et de l'état de l'Immeuble.

L'Acquéreur s'interdit également de rechercher la responsabilité du Vendeur et de ses ayants-droits et/ou ayants-cause, et garantit ces derniers de tout recours et de toute action émanant de tiers, par suite des dommages qui pourraient résulter d'une utilisation des parcelles formant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier dont dépend l'Immeuble et de l'Immeuble qui serait faite directement par lui et/ou par ses ayants-droit et/ou ayants-cause, locataires, occupants, préposés et/ou détenteurs de l'Immeuble, incompatible avec une pollution éventuelle desdites parcelles.

Dans l'hypothèse où une difficulté relative à une pollution de la nappe phréatique dont le Vendeur et ses ayant-droit et/ou ayant-cause aurait connaissance par quelque moyen que ce soit interviendrait postérieurement à ce jour, l'Acquéreur s'engage à accorder au Vendeur et à ses ayant-droit et/ou ayant-cause un droit de visite de l'Immeuble afin de procéder à toutes les vérifications nécessaires sur place. En aucun cas, ce droit de visite ne saurait avoir une incidence sur la détermination de la responsabilité d'une telle pollution.

Dans l'hypothèse où l'Immeuble viendrait à être cédé ou donné en location (à une société autre que le Vendeur ou dépendante du même groupe), le Vendeur, ses ayants-droit et/ou ayants-cause ne pourront pas exercer directement leur droit de visite dans l'Immeuble, pour des raisons de confidentialité. Ils devront avoir recours à un tiers expert mandaté par eux à cet effet.

En conséquence des dispositions qui précèdent le Vendeur et l'Acquéreur s'obligent à se communiquer mutuellement les coordonnées de tout ayants-droit et/ou ayants-cause venant en leur lieu et place.

Principe de précaution

En outre, l'attention de l'Acquéreur est attirée, dans le cadre du principe de précaution, sur la nécessité d'utiliser, pour les travaux et les constructions qu'il viendrait à réaliser sur l'Immeuble, des matériaux et des méthodes de construction tenant compte de l'usage antérieur de l'assiette foncière de l'ensemble immobilière dont dépend l'Immeuble et de l'Immeuble et des risques éventuels pouvant en découler pour la santé et l'environnement, et à cet effet sur la nécessité de réaliser toutes mesures d'ingénierie qui s'avèreraient nécessaires pour la protection de la santé et de l'environnement.

L'Acquéreur sera également tenu de traiter conformément à la législation en vigueur tous remblais ou matériaux éventuellement contaminés par une pollution.

Ces différents travaux devront être réalisés dans les règles de l'art et en conformité avec les prescriptions des autorités compétentes.

Les parties conviennent que le Vendeur et ses ayants-droit et/ou ayants-cause ne pourront en aucun cas être inquiétés ou recherchés à raison des travaux, constructions et utilisation de l'Immeuble qui serait faite par l'Acquéreur, ses ayants-droit et/ou ayant-cause, successeurs ou détenteurs de l'Immeuble, et qui

aurait une incidence dommageable pour la protection de la santé et de l'environnement.

Formalités

L'Acquéreur portera à la connaissance de Monsieur le Préfet des HAUTS DE SEINE, la présente vente entraînant mutation d'installations classées soumises à déclaration dans le mois des présentes, et à en justifier au Vendeur.

A cet effet, l'Acquéreur donne tous pouvoirs à l'Office Notarial, à l'effet d'effectuer cette déclaration de mutation de l'Immeuble à Monsieur le Préfet des HAUTS DE SEINE, au titre de la réglementation sur les installations classées concernant l'installation répertoriée dans la nomenclature sous la référence 2920/2/b: "Installations de réfrigération."

Il est expressément convenu entre les parties que le VENDEUR demeurera seul responsable vis à vis de l'ACQUEREUR et sera tenu de réaliser à ses frais toutes opérations de traitement de la pollution qui s'avèreraient nécessaires pour la réalisation de la construction de l'ENSEMBLE au regard de la réglementation applicable à ce jour compte tenu de la destination dudit l'ENSEMBLE, de sorte que le terrain d'assiette de l'ENSEMBLE soit réhabilité pour un usage conforme avec l'usage futur du site, à savoir un ensemble immobilier collectif à usage d'habitation et de commerce.

e) Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, en ce compris le coût de la copie exécutoire à délivrer éventuellement, seront supportés par l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

La quote-part des frais de règlement de copropriété et des états descriptifs de division en volumes sera également supportée par l'ACQUEREUR.

XIII - CONDITIONS PARTICULIERES

a) Règlement de copropriété - Etat descriptif de division en volumes

L'ACQUEREUR s'oblige à respecter les dispositions des règlements de copropriété et des états descriptifs de division en volumes dont il déclare avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu copie ainsi qu'il l'a reconnu dans l'exposé qui précède.

b) Paiement des charges de copropriété, de l'AFUL et autres

L'ACQUEREUR devra supporter sa quote-part dans les charges de copropriété et de l'AFUL à compter de la date à laquelle le VENDEUR lui aura notifié que les biens vendus sont mis à sa disposition.

c) Servitudes et conditions particulières

L'ACQUEREUR souffrira toutes les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui grèvent les biens et droits présentement vendus, ou l'ensemble immobilier dont ils dépendent, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, 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 par la loi.

Le VENDEUR déclare à ce sujet, qu'à sa connaissance, il n'existe aucune autre servitude que celles rappelées ci-avant ou mentionnées dans les documents sus visés dont l'ACQUEREUR a reçu une copie.

Il est ici précisé que le VENDEUR peut être amené, dans le cadre de la réalisation des travaux, à faire passer dans les locaux situés en sous-sols des gaines, conduits, canalisations, ainsi que cette faculté lui est donnée aux termes du règlement de copropriété et état descriptif de division; lesquels, bien que ne figurant pas aux plans ci-après annexés, ne pourront donner lieu à aucune réclamation au titre de non-conformité pour autant que l'usage desdits locaux n'en soit pas affecté.

d) Affichage – Bureau de vente – Appartement témoin

Enfin, il est formellement convenu entre les parties que le VENDEUR pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit, au profit de la copropriété, et plus particulièrement de l'ACQUEREUR, qui accepte, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de l'immeuble dont s'agit, et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, etc...

Ce droit d'affichage prendra fin lors de la cession du dernier lot de l'immeuble.

Tant que des lots resteront à vendre dans l'immeuble, il est convenu entre les parties que le VENDEUR pourra installer un bureau de vente, soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sur l'assiette foncière de la copropriété, avec tous les aménagements nécessaires. Le VENDEUR pourra également utiliser un appartement à titre d'appartement témoin pour les besoins de la commercialisation.

Il est également précisé que seul le présent acte et ses annexes ont un caractère contractuel, à l'exclusion de toute autre document (Plaquettes publicitaires, maquettes, brochures, etc...).

Le VENDEUR autorise expressément l'ACQUEREUR et le sous acquéreur de l'usufruit à afficher sur le chantier un panneau mentionnant les différents organismes ayant participé au financement de son opération.

Ledit panneau ainsi que son emplacement seront définis directement entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

e) Droit à 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 dépliant ou plaquettes ou reportages liés à la société vendeuse ou au groupe immobilier dont elle fait partie et faisant référence aux programmes réalisés par elle ou par le Groupe.

f) Sécurité chantier

En raison des dangers existant sur tout le chantier, l'ACQUEREUR 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.

g) Affectation des biens

Les biens vendus seront à usage d'habitation.

Pour le cas où, après obtention des autorisations administratives nécessaires et à condition de se soumettre aux dispositions du règlement de copropriété en la matière, l'ACQUEREUR modifierait cette destination, il s'engage à supporter tous les impôts, taxes, redevances et pénalités qui seraient exigibles par suite de cette modification, sans recours contre le VENDEUR.

« SUR LA 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. Il s'oblige à réaliser lors de travaux de construction-réhabilitation à tous travaux de désamiantage qui s'avèreraient nécessaires.

SUR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, a créé dans son article 77, codifié à l'article L 125-5 du Code de l'environnement, une obligation d'information de l'ACQUEREUR, ou du locataire, de tout bien immobilier (bâti et non bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

Il résulte de l'arrêté préfectoral numéro 2011-2-091 en date du 15 septembre 2011, pris en application de l'article L. 125-5 III du Code de l'Environnement, que :

- tout ou partie du territoire de la Commune de COURBEVOIE (Hauts de Seine) est comprise dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels (PPRn) ;
- la Commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques.

Les risques naturels pris en compte pour la Commune sont les suivants:

- PPRn approuvé le 9 janvier 2004 sur les risques d'inondation ;
- PPRn approuvé le 25 novembre 1985 sur les risques liés à la présence d'anciennes carrières ;

Il est ici précisé que l'ENSEMBLE dans lequel sont compris les BIENS objet des présentes n'est situé dans aucune zone de risque.

En outre, la Commune de COURBEVOIE (Hauts de Seine) est située dans une zone à très faible risque de sismicité (zone I).

En conséquence, le VENDEUR a fourni à l'ACQUEREUR, ce qu'il reconnaît expressément, un état des risques naturels et technologiques relatifs aux biens et droits immobiliers objet des présentes.

Cet état est demeuré ci-après annexé (annexe ...).

En outre, le VENDEUR déclare que :

- le bien immobilier objet des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du code des assurances, survenu pendant la période durant laquelle il était propriétaire du dit bien.
- et qu'il n'a pas connaissance du versement d'une telle indemnité au titre du sinistre intervenu pendant la période antérieure à sa propre acquisition.

SUR LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Conformément à l'Arrêté du 21 septembre 2007, le VENDEUR s'engage à remettre à L'ACQUEREUR au jour de la livraison des biens présentement vendus le diagnostic de performances énergétiques.

Il devra lui remettre l'attestation de compétence et l'attestation d'assurance prévues par l'article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation, ainsi que l'attestation sur l'honneur prévus par l'article R271-3 du Code de la Construction et de l'habitation.

Il est précisé que l'ACQUEREUR ne pourra se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier n'étant qu'informatif et constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions à effet de serre dans le domaine du bâtiment. »

Pour la parfaite compréhension des dispositions ci-dessus littéralement rapportées en caractère italique, il est précisé qu'au sens de celles-ci, le terme « VENDEUR » s'entend du PROMOTEUR et le terme « ACQUEREUR » de la société « PERL ».

En raison de la substitution de plein droit du **CESSIONNAIRE** dans les droits et obligations résultant de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, en ce que ces droits et obligations s'appliquent aux droits réels immobiliers objet de la présente Cession Partielle de Contrat, le **CESSIONNAIRE** sera tenu, ce qu'il accepte, de l'ensemble des obligations ci-dessus relatées souscrites initialement par le **CEDANT**.

Ainsi qu'il est dit ci-dessus et ainsi qu'il résulte de l'état des risques établi à la requête du **CEDANT**, l'Ensemble Immobilier n'est pas situé dans une zone de risques naturels ou technologiques visée au I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, mais est situé dans une zone de sismicité de type 1.

Par conséquent, il est demeuré ci-annexé un état des risques naturels et technologiques établi à la requête du **CEDANT**, auquel sont joints les arrêtés préfectoraux délivrés pour la Commune de COURBEVOIE et la cartographie des risques.

Les BIENS sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir été informé tant par le **CEDANT** que le notaire soussigné de la situation des BIENS acquis au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Le CEDANT déclare en outre que :

- depuis qu'il est propriétaire des BIENS ceux-ci n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens.

Le CESSIONNAIRE, dûment informé de la situation des BIENS, s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le CEDANT.

13.4. AFFECTATION DES BIENS A UNE EXPLOITATION LOCATIVE CONVENTIONNEE PENDANT LA PERIODE D'USUFRUIT TEMPORAIRE

Le CEDANT rappelle :

1/ que les biens qu'il a acquis du PROMOTEUR (comprenant notamment les BIENS désignés sous l'article 2.2.2 ci-dessus) seront affectés par l'USUFRUITIER ou le gestionnaire de la Résidence pour étudiants, après achèvement et pendant toute la durée de son USUFRUIT TEMPORAIRE, à une exploitation locative conventionnée, dans les conditions de l'article L 351-2 3° du Code de Construction et de l'Habitation ou dans celles de tous textes subséquents le modifiant,

2/ qu'il a été demandé par l'USUFRUITIER au représentant de l'Etat dans le Département qu'il soit pris une décision favorable dans les conditions de l'article R 331-6 du Code de la Construction et de l'Habitation ; laquelle décision favorable constituant la condition nécessaire à l'octroi des prêts prévus aux articles R 331-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment à l'octroi du Prêt « PLS » dont il est fait état ci-après destiné au financement de l'USUFRUIT TEMPORAIRE,

3/ qu'il a été confirmé à l'USUFRUITIER l'accord du Crédit Agricole pour accorder le Prêt Locatif Social (P.L.S) nécessaire au financement de l'opération,

4/ qu'il a été délivré à l'USUFRUITIER suivant décision du représentant de l'Etat dans le Département en date du 13 juillet 2012, l'agrément visé aux articles R 331-6 et R 331-19 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

5/ qu'il sera justifié par l'USUFRUITIER de la conclusion de la Convention avec l'Etat, établie en application des articles L351-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, pour une durée au plus égale à celle de l'USUFRUIT TEMPORAIRE susvisé et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement pour les occupants des logements ;

6/ que l'USUFRUITIER pourra confier à une association agréée, au moyen d'un bail conclu dans les conditions de l'article L442-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la gestion locative de la Résidence pour étudiants ; lequel organisme déclaré, aura en vertu dudit bail, l'obligation de sous-louer la Résidence pour étudiants dont dépendent les BIENS, à des personnes âgées de moins de trente (30) ans, en vertu de baux temporaires répondant à la réglementation HLM et aux conditions requises en matière de « Logements Locatifs Sociaux ».

Les copies des décisions d'agrément et du projet de la convention « APL » susvisée, sont demeurées annexées à l'acte de dépôt de pièces reçu par le

présent Office Notarial ci-dessus visé sous l'article 10.2.

A cet égard, le **CEDANT** déclare avoir imposé à l'**USUFRUITIER** :

- de maintenir l'affectation sociale conventionnée susvisée pendant la durée du démembrement de propriété opéré, dans les conditions de l'article L 351-2 3° du Code de Construction et de l'Habitation (ou dans celles de tous textes subséquents modifiant ces conditions),
- de justifier de la régularisation de la convention susvisée avec l'Etat et à en respecter l'ensemble des obligations, notamment en ce qui concerne le maintien de l'affectation des biens à usage de « Logements Locatifs Sociaux » pendant la durée ci-dessus définie,
- d'obliger à ces obligations tout sous-acquéreur éventuel de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, et d'une manière générale tous ses ayants-cause ou ayants-droit.

De son côté, le **CESSIONNAIRE** s'oblige, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du **CEDANT** aux Présentes, pour le cas seulement où l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** grevant les **BIENS** désignés sous l'article 2.2.2 ci-dessus viendrait à s'éteindre avant son terme normal, pour quelque cause que ce soit, à adhérer à la Convention avec l'Etat susvisée, à en respecter l'ensemble des obligations et d'une manière générale à maintenir lesdits **BIENS** à usage de « logements locatifs sociaux » jusqu'au terme initialement convenu, dans les conditions de l'article L 351-2 3° du Code de Construction et de l'Habitation ; à peine de supporter toutes conséquences pouvant résulter du manquement à ces obligations, et notamment à supporter toutes les conséquences d'une remise en cause de l'application du taux réduit de la TVA à la présente opération (Art 284 II du Code Général des Impôts).

L'adhésion à la Convention « APL » se fera à première demande soit du **CEDANT**, soit de l'**USUFRUITIER** et devra prendre effet au moment même de l'extinction anticipée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, de manière à ce que le **NU-PROPRIETAIRE** devenu l'entier propriétaire des **BIENS** reste tenu de l'ensemble des obligations résultant de la Convention avec l'Etat susvisée jusqu'à son terme normal.

Le **CESSIONNAIRE** consent, en tant que de besoin, tous pouvoirs au **CEDANT**, à l'effet de réitérer l'engagement ci-dessus et d'une manière générale pour faire le nécessaire ; ce mandat constituant un mandat d'intérêt commun, est stipulé irrévocable.

13.5. Conditions particulières liées au démembrement de propriété : Relations entre USUFRUITIER et NU(S)-PROPRIETAIRE(S)

La Cession de Contrat a lieu sous les conditions particulières ci-après destinées à définir les relations juridiques entre l'**USUFRUITIER** et le ou les **NU(S)-PROPRIETAIRE(S)** pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.

Jusqu'à la date d'extinction de cet **USUFRUIT TEMPORAIRE**, les relations du ou des **NU(S)-PROPRIETAIRE(S)** et de l'**USUFRUITIER** seront réglées conformément aux principes détaillés ci-après.

Etant entendu qu'il sera fait application de l'ensemble des dispositions du Code Civil applicables en pareille matière, pour autant, pour celles supplétives de la volonté des Parties, qu'elles ne soient pas contraires aux dispositions des

présentes, lesquelles prévaudront alors. En tout état de cause, l'USUFRUITIER est expressément dispensé de fournir caution et de dresser l'état des BIENS.

13.5.1. Répartition des charges

L'USUFRUITIER assumera la gestion locative des BIENS et en percevra les loyers, à charge pour lui de supporter à titre définitif :

a) l'ensemble des réparations locatives, ainsi que les charges habituelles de copropriété, y compris les charges éventuelles de grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil, notamment " *les grosses réparations des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières* " ;

À cet égard, l'USUFRUITIER sera en outre tenu de respecter les obligations relatives à l'entretien, les réparations courantes et à la maintenance préventive des BIENS et/ou de leurs parties privatives, et du local deux roues dont il est fait état en deuxième partie des présentes, devant être cédé au syndicat des copropriétaires de la Résidence pour étudiants, le tout conformément à la note ci-après énoncée au paragraphe 13.6 intitulée " *Note relative à l'entretien des biens objet de l'usufruit temporaire* " ;

b) tous les impôts et taxes liés à la pleine propriété et à l'occupation desdits BIENS, notamment la taxe foncière, la taxe d'habitation et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, sauf pour lui à récupérer celles-ci auprès de ses locataires, lorsque cela est possible ;

c) l'ensemble des quotes-parts de charges communes, tant générales que spéciales, affectées aux emplacements de stationnement ci-dessus désignés sous l'article 2.2.2. B/, et comprenant notamment la rémunération du syndic de la copropriété relative aux stationnements, les impôts et frais d'assurance de l'ENSEMBLE IMMOBILIER PARKING, les charges appelées par l'Association Foncière Urbaine Libre susvisée dont dépend le parc de stationnement, le coût des dépenses d'entretien et de conservation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER PARKING, le coût des travaux de toute nature (y compris les grosses réparations) décidés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date d'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE quand bien même leur paiement ne deviendrait exigible qu'après la date d'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, l'USUFRUITIER étant tenu de rembourser aux NUS-PROPRIETAIRES, à première demande de leur part, les appels de fonds mis en recouvrement après l'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE directement auprès d'eux par le syndic et qu'ils auront acquittés se rapportant aux travaux de toute nature décidés avant l'extinction dudit USUFRUIT.

d) l'ensemble des quotes-parts de charges communes de la copropriété relative à la Résidence pour étudiants correspondant :

- d'une part, à l'ensemble des charges incombant au propriétaire des volumes au sein desquels s'inscrivent les BIENS en vertu du cahier des charges et des modificatifs aux états descriptifs de division volumétrique susvisés et/ou mises en recouvrement par l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DU 14 RUE DE BEZONS A COURBEVOIE constituée par le PROMOTEUR,

- et d'autre part, à l'ensemble des quote parts de charges communes tant générales que spéciales, affectées au local deux roues dont il est fait état en deuxième partie des présentes, devant être cédé au syndicat des copropriétaires de la Résidence pour étudiants, l'USUFRUITIER étant tenu à cet égard de rembourser au syndicat des copropriétaires de la Résidence

pour étudiants, l'ensemble des charges de copropriété qui lui auront été appelées par le syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER PARKING.

À compter de la date d'expiration de l'USUFRUIT, les NUS-PROPRIETAIRES supporteront :

- la totalité des impôts et taxes afférents aux locaux dont ils deviendront alors pleinement propriétaires,
- l'ensemble des charges relatives aux BIENS dans les conditions définies au règlement de copropriété, tel qu'il existera alors ;
- notamment l'ensemble des charges relatives aux emplacements de stationnement et au local deux roues susvisé, dans les conditions définies au règlement de copropriété, tel qu'il existera alors ; étant à ce titre notamment tenus de rembourser à l'USUFRUITIER tous fonds de roulement et autres avances de trésorerie que celui-ci aurait versés (sauf si ces sommes doivent lui être remboursées directement par le syndic), ainsi que toute quote-part, déterminée prorata temporis, des provisions sur charges que l'USUFRUITIER aurait été amenées à acquitter préalablement à l'extinction de l'USUFRUIT au titre de la période en cours à la date de cette extinction.

Etant ici toutefois précisé que tant que durera cet USUFRUIT TEMPORAIRE, le ou les NUS-PROPRIETAIRES supporteront uniquement, et à l'exclusion de toutes autres charges de copropriété, l'entière rémunération du syndic de la copropriété relative aux logements, sans que l'usufruitier soit tenu d'y contribuer ; cette dépense devant être répartie entre NUS-PROPRIETAIRES, conformément aux dispositions du règlement de copropriété s'appliquant à la Résidence pour Etudiants.

13.5.3. AFFECTATION LOCATIVE CONVENTIONNEE PENDANT LA DUREE DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE

Les BIENS sont à usage d'habitation et de locaux accessoires à cet usage.

Compte tenu de la nature du financement de la présente opération et de son objet social, savoir :

- soit l'USUFRUITIER confèrera personnellement, en ce qui concerne les BIENS, des baux d'habitation de logements nus satisfaisant à la réglementation HLM et aux conditions requises en matière de « Logements Locatifs Sociaux », pendant la durée de son USUFRUIT TEMPORAIRE, sans que la durée du dernier renouvellement de ces baux puisse se prolonger au-delà de la date d'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE cédé à son profit,
- soit il consentira dans les conditions des articles L442-8-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, pour une durée expirant au maximum à la date d'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, une location non meublée à un organisme déclaré ayant pour objet de sous louer les BIENS à titre temporaire à des personnes de moins de trente ans ; en vertu de cette location, l'USUFRUITIER s'est obligé à imposer audit organisme de régulariser des baux de sous-location portant sur les BIENS, satisfaisant à la réglementation HLM et aux conditions requises en matière de « Logements Locatifs Sociaux », pour une durée expirant à la date d'extinction du bail principal conclu entre l'USUFRUITIER et cet organisme, sans que la durée de ces sous-locations ou de leur dernier renouvellement puisse se prolonger au-delà de la date d'extinction du bail principal.

Afin de tenir chaque locataire ou sous-locataire des logements dûment informé, l'USUFRUITIER s'est engagé à préciser ou à imposer au gestionnaire de préciser, dans tous les baux que l'un d'eux consentira aux locataires successifs des logements, les spécificités de l'opération et notamment le fait que les baux ne pourront pas se poursuivre, aux conditions en vigueur durant l'USUFRUIT TEMPORAIRE, au-delà de la date d'extinction de cet USUFRUIT TEMPORAIRE.

Les Parties rappellent :

* qu'en application des dispositions de l'article L 253-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'USUFRUITIER sera tenu d'indiquer dans tout bail d'habitation conclu par lui, de manière apparente, le statut juridique du logement, de préciser le terme ultime du contrat et de reproduire les termes des articles L 253-5 à L 253-7 du Code de la Construction et de l'Habitation,

* qu'en vertu des dispositions de l'article L 411-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitation à loyer modéré ne sont plus soumis aux règles d'attribution ni au droit au maintien dans les lieux après extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE,

* qu'en vertu des dispositions de l'article L 442-8-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, les sous-locataires perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux dès le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités ou, en cas de cessation ou de résiliation du contrat de location principal conclu entre le bailleur et le locataire, à l'issue de leur contrat de sous-location,

* qu'en vertu des dispositions de l'article L 253-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, tout bail d'habitation conclu par l'USUFRUITIER prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le logement loué et que les dispositions des 2^{ème} à 4^{ème} alinéas de l'article 595 du Code Civil ne s'appliquent pas à de tels baux.

13.5.4. FIN DE LA PERIODE D'USUFRUIT

En contrepartie de l'investissement initial qu'ils auront réalisé, le ou les NU(S)-PROPRIETAIRE(S) entendront pouvoir disposer, à l'extinction de l'usufruit temporaire, des BIENS libérés de toute occupation, sans préjudice toutefois de l'application de la réglementation alors applicable et sans préjudice non plus de leur éventuel souhait de maintenir à usage locatif lesdits BIENS, après extinction de cet USUFRUIT.

A cet égard, il est rappelé les dispositions des articles L253-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation résultant de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006.

Article L 253-5 :

« Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :

- soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions 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 ;*
- soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propriétaire au locataire.*

La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7. »

Article L 253-6 :

« I. - Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-propriétaire et au locataire les dispositions de l'article L. 253-5.

II. - Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propriétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-propriétaire. »

Article L 253-7 :

« Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propriétaire ni accepté l'offre de logement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit. »

Article L 253-8 :

« Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public. »

13.5.5. ASSURANCES

L'USUFRUITIER sera tenu d'assurer, pour son compte et celui du ou des NUS-PROPRIETAIRES, dès la livraison et de maintenir assurées la totalité des BIENS pour leur pleine propriété, contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, catastrophes naturelles et autres risques. Il devra maintenir ces assurances jusqu'à l'expiration de la durée de l'USUFRUIT TEMPORAIRE.

Ces assurances seront contractées auprès de compagnies notoirement solvables dans des conditions d'indemnisation de nature à permettre la reconstruction des BIENS à l'identique ou la remise en état des parties détruites.

L'USUFRUITIER devra justifier de ces assurances et de l'acquit intégral des primes une fois par an, dans le trimestre suivant la fin de chaque exercice, à toute demande du NU-PROPRIETAIRE et, en cas de pluralité de NUS-PROPRIETAIRES, auprès du syndic de copropriété. En cas de manquement de l'USUFRUITIER à son obligation d'assurance, le NU-PROPRIETAIRE, et le cas échéant le syndic de copropriété, pourront souscrire ces assurances aux frais de l'USUFRUITIER.

En cas de sinistre, même par cas fortuit ou de cas de force majeure, l'indemnité versée sera impérativement employée à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites.

Toutefois, en cas d'impossibilité de reconstruire ou de remettre en état les parties détruites, notamment pour le cas où il s'avérerait impossible d'obtenir les autorisations administratives requises pour ce faire, les indemnités versées par les compagnies d'assurance seront réparties entre l'USUFRUITIER et le NU-PROPRIETAIRE selon des modalités qui, à défaut d'être amiablement convenues, seront déterminées par expertise judiciaire. Dans cette hypothèse, les indemnités seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente.

Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre.

Les dispositions ci-dessus seront également applicables dans le cas exceptionnel où les constructions périssent par cas fortuit ou de force majeure.

Pour garantir le NU-PROPRIÉTAIRE de l'exécution par l'USUFRUITIER des engagements ainsi souscrits, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées pour la première fois par le notaire soussigné, l'usufruitier s'obligeant à lui communiquer à première demande les références de la police d'assurance qu'il aura souscrite en application des dispositions ci-dessus.

Toutefois, ces dispositions ne font pas obstacle au droit que le prêteur de l'USUFRUITIER pourra se réserver, pendant la durée du prêt éventuel, de toucher directement la quote-part de l'indemnité d'assurance qui viendrait à être attribuée à l'USUFRUITIER, en application des dispositions ci-dessus, à concurrence de la dette restant due au jour de la survenance du cas fortuit ou de force majeure et de la conserver à titre de garantie.

13.5.6. CESSION ET HYPOTHEQUE DE L'USUFRUIT

L'USUFRUITIER pourra librement grever de toute sûreté réelle l'USUFRUIT TEMPORAIRE qui lui est cédé en vertu des présentes, notamment pour sûreté du Prêt Locatif Social (PLS.) qu'il pourrait souscrire pour assurer le financement de son investissement.

L'USUFRUITIER pourra librement céder tout ou partie de ses droits et obligations ou les apporter en société, au profit de toute personne, et ce, quelles que soient les conditions de ces cessions ou apports.

De convention expresse, en cas de cession de cet usufruit temporaire, cet usufruit durera jusqu'à l'expiration du délai de QUINZE (15) ANNEES entières et consécutives, quel que puisse être le sort du titulaire initial de l'usufruit, quand bien même celui-ci viendrait à être dissout avant l'expiration dudit délai.

Nonobstant ces cessions ou apports, l'USUFRUITIER actuel restera tenu solidairement (c'est à dire avec renonciation au bénéfice de division et de discussion) de l'exécution par chacun des titulaires successifs de l'usufruit, des engagements souscrits par lui au profit du NU-PROPRIÉTAIRE, et ce pendant toute la durée de cet usufruit.

Les cessionnaires ou les sociétés bénéficiaires de l'apport devront s'engager envers le NU-PROPRIÉTAIRE à l'exécution de toutes les conditions des présentes, de telle manière que le NU-PROPRIÉTAIRE conserve tous ses droits vis-à-vis de chaque cessionnaire ou bénéficiaire, avec solidarité et sans discussion entre eux, et en outre sans préjudice de la solidarité sans discussion à laquelle seront également tenus l'usufruitier actuel, le cédant ou l'apporteur avec chaque titulaire successif de l'usufruit.

Le NU-PROPRIÉTAIRE sera appelé à intervenir à l'acte ou aux actes de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra lui être adressée à cette fin par le titulaire cédant au moins quinze (15) jours calendaires à l'avance, sans que ledit NU-PROPRIÉTAIRE puisse toutefois s'opposer à ladite cession (aucune intervention du NU-PROPRIÉTAIRE n'étant

toutefois requise au cas de constitution par L'USUFRUITIER de sûretés réelles grevant l'USUFRUIT).

L'agrément préalable du NU-PROPRIÉTAIRE permettra si bon semble à ce dernier, de dégager l'USUFRUITIER cédant ou apporteur de la solidarité sans discussion à laquelle il est normalement tenu à l'égard des titulaires successifs de l'usufruit. A défaut d'une telle décharge expresse de solidarité, l'USUFRUITIER cédant ou apporteur restera tenu solidairement et sans discussion avec chaque titulaire successif de l'usufruit.

En cas de cession de la NUE-PROPRIÉTÉ de tout ou partie des BIENS, cette cession devra être notifiée à l'USUFRUITIER par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du cessionnaire ou de son notaire.

13.5.7. REPRESENTATION POUR LES LOTS DEMEMBRES AUPRES DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Rappel étant ici préalablement fait qu'aux termes de l'état descriptif et règlement de copropriété régissant l'immeuble au sein duquel s'inscrit la Résidence pour étudiants dont dépendent les logements décrits sous l'article 2.2.2 A/ ci-dessus, il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Spécialement, tant que durera l'USUFRUIT TEMPORAIRE résultant du démembrement de propriété de l'immeuble opéré par la société « PERL », il sera fait application des dispositions suivantes :

- *pour toutes délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires ayant pour objet ou pour effet le contrôle de l'accomplissement par l'USUFRUITIER de ses obligations, notamment en ce qui concerne l'entretien, la réparation ou la conservation de l'immeuble objet des présentes, les votes seront valablement exprimés par les seuls NUS-PROPRIÉTAIRES, chacun de ceux-ci étant réputé agir, à raison de ses lots respectifs, pour le compte de l'USUFRUITIER TEMPORAIRE et en qualité de mandataire de celui-ci,*
- *il en sera de même pour toutes délibérations ayant pour objet la désignation d'un syndic, son renouvellement, sa révocation, la fixation de sa rémunération, le contrôle de sa mission, de décider s'il y a lieu ou non d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, ou encore pour objet de nommer un conseil syndical, de désigner ses membres ou de les révoquer,*
- *pour toutes délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires ayant pour objet ou pour effet de prendre les décisions nécessaires en cas de défaillance de l'USUFRUITIER, les votes seront valablement exprimés par les seuls NUS-PROPRIÉTAIRES chacun de ceux-ci étant réputé agir, à raison de leurs lots respectifs, pour le compte de l'USUFRUITIER TEMPORAIRE et en qualité de mandataire de celui-ci,*
- *pour toutes délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires ayant pour objet :*
 - » *d'habiliter le syndic pour participer aux assemblées générales de l'AFUL DU 14 RUE DE BEZONS A COURBEVOIE visée en l'exposé des présentes,*
 - » *et de déterminer le vote devant être suivi par le syndic lors de ces assemblées, L'USUFRUITIER sera réputé avoir la qualité de mandataire commun des NUS-PROPRIÉTAIRES à l'égard des décisions considérées ; par suite, les votes afférents auxdites décisions seront valablement exprimés par le seul USUFRUITIER*

• pour toute autre délibération (par exemple, celles portant sur l'aliénation de parties communes, la reconstruction de l'immeuble détruit par sinistre ...), chaque NU-PROPRIETAIRE et l'USUFRUITIER TEMPORAIRE débattront, à raison du lot ou des lots dont sera titulaire le NU-PROPRIETAIRE concerné, préalablement au vote à exprimer, à l'effet de savoir lequel d'entre eux deux sera désigné comme mandataire de l'autre ou quel sera leur mandataire commun ; à défaut d'accord, ce mandataire commun sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic. »

Rappel étant ici préalablement fait qu'aux termes de l'état descriptif et règlement de copropriété régissant l'immeuble au sein duquel s'inscrivent les emplacements de stationnement décrits sous l'article 2.2.2 B/ ci-dessus, il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Spécialement, tant que durera l'USUFRUIT dont il est fait état sous l'EXPOSE qui précède, il sera fait application des dispositions suivantes :

- pour toutes délibérations de l'assemblée générale ayant pour objet l'administration courante des parties communes générales et spéciales de l'ensemble immobilier et/ou la réalisation de travaux (dont la charge incombera à l'USUFRUITIER au résultat des conditions du démembrement de propriété opéré), les NUS-PROPRIETAIRES des lots concernés seront tenus de donner pouvoir à l'USUFRUITIER et/ou à toute(s) personne(s) désignée(s) par ce dernier ; les votes seront alors valablement exprimés (pour les lots démembrés) par les mandataires ci-dessus nommés des NUS-PROPRIETAIRES : il en sera de même pour toutes délibérations de l'assemblée générale ayant pour objet la désignation du syndic, son renouvellement, sa révocation, la fixation de sa rémunération, le contrôle de sa mission, de décider s'il y a lieu ou non d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, ou encore ayant pour objet de nommer un conseil syndical, de désigner ses membres ou de les révoquer, ou d'entreprendre toutes procédures en recouvrement de charges impayées,

Toutefois, en cas de carence de l'USUFRUITIER, notamment en cas d'absence ou d'opposition manifeste de sa part à l'approbation des décisions nécessaires à l'entretien et à la conservation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, ou à la mise en œuvre de toute action en garantie due par les constructeurs de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et leurs assureurs, les votes seront valablement exprimés par les seuls NUS-PROPRIETAIRES, chacun de ceux-ci étant réputé agir, à raison de ses lots respectifs, pour le compte de l'USUFRUITIER TEMPORAIRE et en qualité de mandataire de celui-ci.

- pour toute autre délibération de l'assemblée générale (tel par exemple, celles portant sur l'aliénation de parties communes, l'acquisition de biens immobiliers, la reconstruction des ouvrages détruits par sinistre ...), chaque NU-PROPRIETAIRE et l'USUFRUITIER débattront, à raison du lot ou des lots dont sera titulaire le NU-PROPRIETAIRE concerné, préalablement au vote à exprimer, à l'effet de savoir lequel d'entre eux deux sera désigné comme mandataire de l'autre ou quel sera leur mandataire commun ; à défaut d'accord, ce mandataire commun sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, saisi à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic concerné. »

Il est expressément convenu ce qui suit :

- lorsque les conditions ci-dessus rappelées l'exigent, les NUS-PROPRIETAIRES seront tenus de donner pouvoir à l'USUFRUITIER et/ou à toute(s) personne(s) désignée(s) par ce dernier pour toutes délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires ayant pour objet :

- * l'administration courante des parties communes générales et spéciales de PENSEMBLE IMMOBILIER PARKING et/ou la réalisation de travaux,
- * la désignation du syndic, son renouvellement, sa révocation, la fixation de sa rémunération, le contrôle de sa mission,
- * de décider s'il y a lieu ou non d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat,
- * de nommer un conseil syndical, de désigner ses membres ou de les révoquer,
- * ou d'entreprendre toutes procédures en recouvrement de charges impayées,

- pour toute autre délibération de l'assemblée générale de l'ENSEMBLE IMMOBILIER PARKING, chaque NU-PROPRIETAIRE et l'USUFRUITIER TEMPORAIRE débattront, à raison du lot ou des lots dont sera titulaire le NU-PROPRIETAIRE concerné, préalablement au vote à exprimer, à l'effet de savoir lequel d'entre eux deux sera désigné comme mandataire de l'autre ou quel sera leur mandataire commun ; à défaut d'accord, ce mandataire commun sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic concerné. Dans l'attente de cette désignation, et à défaut de mandataire commun, l'USUFRUITIER et les NUS-PROPRIETAIRES ne pourront pas s'exprimer lors du vote des délibérations concernées et seront par suite réputés s'abstenir.

13.6. ENTRETIEN PREVENTIF DES BIENS

En considération du démembrement de propriété opéré, l'USUFRUITIER sera tenu des obligations ci-après littéralement rapportées relatives à l'entretien, les réparations courantes et à la maintenance préventive des BIENS, savoir :

NOTE RELATIVE A L'ENTRETIEN DES BIENS OBJET DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE

OBLIGATIONS GÉNÉRALES

L'USUFRUITIER s'oblige, pendant toute la durée de l'usufruit, à conserver en bon état d'entretien et d'habitabilité, soit par prise en charge directe, soit via le règlement des quotes-parts de charges de copropriété :

- les constructions édifiées, parties communes et privatives,
- et tous les aménagements qu'il y aura apportés et effectués à ses frais, et sous sa responsabilité.

Il devra veiller à faire effectuer, sans délai, l'entretien et les réparations ainsi que le remplacement de tous les éléments de la construction et d'équipement, tant des parties communes que privatives, au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

L'USUFRUITIER devra notamment faire effectuer sous sa responsabilité, tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps impartis. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière à ce qu'aucun NU-PROPRIETAIRE ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Pour ce faire, l'USUFRUITIER s'oblige à affecter les sommes nécessaires et à constituer conformément aux réglementations en vigueur, les provisions comptables afférentes au paiement de tous les travaux requis pour conserver les constructions en bon état d'entretien pendant toute la durée de l'usufruit temporaire. Il s'oblige également à fournir au syndic et à tout NU-PROPRIETAIRE en exprimant la demande, tous justificatifs techniques et financiers correspondant aux travaux effectivement réalisés.

CONTRAT DE MAINTENANCE PREVENTIVE

Pour satisfaire à ses obligations, l'USUFRUITIER s'engage à confier à une ou plusieurs entreprises spécialisées dans l'entretien des constructions et des différents équipements, un contrat d'entretien et de maintenance préventive, portant sur l'ensemble des lots techniques de la construction.

L'USUFRUITIER assurera soit directement avec ses propres services techniques soit par l'intermédiaire des entreprises mandatées à cet effet, un suivi périodique de l'état des constructions et fera réaliser les travaux préventifs et programmés de réfection, ainsi que, en tant que de besoin, les travaux de gros entretien courant qui s'avèreraient nécessaires.

L'USUFRUITIER s'engage à adresser sur demande des NuS-propriétaires ou du syndic, après chaque exercice annuel, à compter de la quatrième année suivant la livraison, le compte rendu sommaire des interventions, établi soit par les sociétés chargées d'assurer la maintenance des constructions et équipements soit par ses propres services techniques, et récapitulant l'ensemble des interventions techniques réalisées.

VISITES DES LIEUX

Le NU-PROPRIETAIRE aura, au moins une fois par an, le droit de visiter, ou de faire visiter les constructions, à ses frais, par son architecte ou son mandataire, pour s'assurer de l'exécution des travaux de réparation ou de ravalement des constructions, ainsi que de l'état d'entretien général des parties communes et privatives. En cas de projet de cession de la nue-propriété, le NU-PROPRIETAIRE ou son mandataire aura le droit d'accéder aux parties communes et aux parties privatives concernées, et pourra se faire accompagner.

A compter de l'achèvement des constructions, toute cession de la nue-propriété devant être précédée de la réalisation de diagnostics techniques prescrits par la réglementation en vigueur, toute société spécialisée mandatée par le NU-PROPRIETAIRE aura la possibilité d'accéder aux parties privatives des BIENS à l'effet de réaliser lesdits diagnostics obligatoires.

Pour la bonne exécution des présentes, l'USUFRUITIER s'engage à intégrer dans les baux d'habitation ou engagements de location qu'il sera amené à consentir, les clauses permettant l'accès, notamment aux parties privatives, aux personnes ci-dessus énoncées (titulaires d'un droit d'accès aux fins de visite ; chargées des travaux d'entretien ; chargées du contrôle ci-dessus ; mandatées pour la réalisation des diagnostics techniques), ainsi qu'à communiquer, sur simple demande, les coordonnées des gestionnaire et locataire des lots concernés.

ETAT DES CONSTRUCTIONS LORS DE L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT

L'USUFRUITIER s'oblige à remettre en bon état d'entretien et d'habitabilité, en fin de période d'usufruit, l'ensemble des constructions, parties communes et privatives, en réalisant notamment les travaux d'entretien du patrimoine prévus au TITRE B ci-après, pour les deux dernières années de la période d'USUFRUIT TEMPORAIRE.

Spécialement, il s'oblige à remettre en bon état de fonctionnement l'ensemble des éléments d'équipements des appartements (éléments sanitaires, électriques, vidéophones, interphones, chauffage, production d'eau chaude,...) et/ou à les remplacer selon les modalités détaillées dans les tableaux ci-après.

Le NU-PROPRIETAIRE pourra demander à ce que les travaux qu'il envisagerait, le cas échéant, d'effectuer à ses frais exclusifs soient réalisés de concert avec ceux susvisés à la charge de l'USUFRUITIER. Pour cela il devra en faire état auprès de l'USUFRUITIER au moins DOUZE (12) MOIS avant le terme de l'USUFRUIT. En tout état de cause, les travaux souhaités par le NU-PROPRIETAIRE n'entraîneront aucune participation de l'USUFRUITIER à leur coût, quand bien même ceux-ci seraient de nature à réduire l'étendue des obligations de l'USUFRUITIER.

L'USUFRUITIER veillera notamment à ce que les travaux de réfection des parties privatives et des parties communes, qui auraient été décidés le cas échéant lors des états des lieux contradictoires entre l'USUFRUITIER et ses locataires, soient réalisés avant l'arrivée du terme de l'usufruit TEMPORAIRE.

Au terme de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, L'USUFRUITIER remettra au Syndic représentant des NUS-PROPRIETAIRES un Cahier d'Entretien listant la chronologie des travaux et entretiens effectués sur les Biens.

Travaux de maintenance du patrimoine

Les éléments d'équipement listés dans la présente note ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas tous nécessairement présents dans les biens. Le présent document ne se substitue pas aux plans remis ni à la notice descriptive.

Titre A : GESTION DE L'IMMEUBLE PENDANT LA PERIODE D'USUFRUIT TEMPORAIRE	
I. CONTRATS SPECIFIQUES D'ENTRETIEN PAR LOTS A SOUSCRIRE PAR L'USUFRUITIER	
<i>Equipement</i>	<i>Types d'interventions</i>
Système et réseau de chauffage collectif	Entretien et vérification annuelle, réparation en cas de besoin
VMC	Entretien et vérification annuelle, réparation en cas de besoin
Station de relevage des eaux	Entretien et vérification annuelle, réparation en cas de besoin
Réseau TV – réseau câblé	Entretien et vérification annuelle, réparation en cas de besoin
Réseau d'alimentation en eau (comptage, robinetteries, canalisations, ...)	Entretien et vérification annuelle, réparation en cas de besoin

Systèmes de sécurité incendie (colonnes sèches, désenfumage, extincteurs, affichages,...)	Entretien et vérification périodique selon réglementation, réparation en cas de besoin
Ascenseurs	Entretien et vérification périodique selon réglementation, réparation en cas de besoin
Portes automatiques d'accès au parking	Entretien et vérification annuelle, réparation en cas de besoin
Espaces verts	Entretien et vérification périodique et replantation si nécessaire
Désinfection et hygiène 3D	Entretien et vérification annuelle, réparation en cas de besoin

II. AUTRES TRAVAUX D'ENTRETIEN COURANT

Parties Communes	
Equipement	Types d'interventions
Eléments de gros œuvre tel que l'infrastructure, superstructure, maçonnerie, façades, escaliers, acrotères, appuis de fenêtre, éléments d'atîège, joints d'étanchéité et de dilatation	Vérification annuelle et réparations en cas de dégradations. Nettoyage ou ravalement des façades à l'appréciation de l'usufruitier.
Toiture, étanchéité terrasses, châssis de toit, gouttières, chéneaux, rives, balcons, terrasses, jardins sur dalles	Vérification annuelle et réparations en cas de dégradations
Portes d'accès aux bâtiments, portes pallères, portes de gaines, portes locaux communs	Vérification du bon fonctionnement et réparation en cas de dysfonctionnement
Garde-corps métalliques et/ou vitrés et mains courantes	Vérification annuelle de la solidité des ancrages, renforcement si nécessaire, reprises de corrosion, remplacement si nécessaire
Boîtes aux lettres	Vérification du bon fonctionnement et remplacement si hors d'usage
Chutes et réseaux d'évacuation des eaux (y compris bassins)	Vérification annuelle et réparation des fuites Curage des canalisations si engorgement
Equipements électriques généraux en parties communes	Contrôle annuel et réparation des éléments défectueux
Interphone - digicode - vidéophone - systèmes d'accès (gâches électriques, VIGIK, ...)	Réparations en cas de dysfonctionnement et remplacement si nécessaire
Revêtements muraux et de plafonds (peinture, habillages bois, etc...) en parties communes	Réparations ponctuelles en cas de dégradations ou reprise générale à l'appréciation de l'usufruitier
Revêtements de sol (pierre marbrière, carrelages, moquettes, tapis de sols, etc...) en parties communes	Réparations ponctuelles en cas de dégradations ou reprise générale à l'appréciation de l'usufruitier

Parties Privatives	
Revêtements muraux et de plafonds (peinture, faïences, ...)	Réfection des revêtements muraux (peintures et/ou faïences) en cas de dégradation selon l'appréciation de l'usufruitier.
Revêtements de sol (parquet, carrelage, sols souples, ...)	Réfection des revêtements en cas de dégradation selon l'appréciation de l'usufruitier.
Equipements sanitaires (robinetterie, baignoires, bac à douche, WC, lavabo, évier, meubles vasques, lave-mains, ...)	Réparations ponctuelles en cas de dysfonctionnement ou de dégradation, remplacement à l'appréciation de l'usufruitier

Fenêtres, portes fenêtres et autres menuiseries intérieures	Contrôle annuel et mise en jeu, réparation ou remplacement en cas d'infiltration ou de dysfonctionnement
Volets roulants ou volets battants	Contrôle annuel et mise en jeu, réparation ou remplacement en cas de dysfonctionnement
Équipement électrique privatif (tableau, prises, interrupteurs, etc...)	Réparations ponctuelles en cas de dysfonctionnement ou de dégradation, réfection générale à l'appréciation de l'usufruitier
Équipement de chauffage (radiateurs, convecteurs, radians, sèche serviettes,...)	Réparations ponctuelles en cas de dysfonctionnement ou de dégradation, remplacement à l'appréciation de l'usufruitier

Titre B : TRAVAUX SPECIFIQUES A EFFECTUER PAR L'USUFRUITIER DANS LES DEUX DERNIERES ANNEES DE LA PERIODE D'USUFRUIT

Parties Communes	
Équipement	Types d'interventions
Façades	Ravalement et/ou nettoyage des façades de l'immeuble si ces travaux n'ont pas été réalisés pendant la 4 ^{ème} et la 3 ^{ème} années précédant la fin de l'usufruit, et en cas de dégradation évidente de l'état.
Autres éléments de gros œuvre : infrastructure, superstructure, maçonnerie, escaliers, acrotères, appuis de fenêtre, éléments d'allège, joints d'étanchéité et de dilatation	Vérification et réparation en cas de dégradation.
Toiture, étanchéité terrasses, châssis de toit, gouttières, chéneaux, rives, balcons, terrasses, jardins sur dalles	Vérification et réparation en cas de dégradation, infiltration ou fuite.
Système et réseau de chauffage collectif ou individuel	Vérification et remplacement si besoin de la chaudière.
Réseau d'alimentation en eau froide et eau chaude (comptage, robinetteries, canalisations, ...)	Vérification du bon fonctionnement. Réfection du calorifugeage des réseaux si nécessaire.
Systèmes de sécurité incendie (colonnes sèches, désenfumage, extincteurs, affichages,...)	Vérification du bon fonctionnement, réparation si nécessaire.
Ascenseurs	Vérification du bon fonctionnement, réparation si nécessaire.
Portes automatiques d'accès au parking	Vérification du bon fonctionnement, réparation si nécessaire. Mise peinture si ces travaux n'ont pas été réalisés pendant la 4 ^{ème} et la 3 ^{ème} années précédant la fin de l'usufruit, et en cas de dégradation évidente de l'état.
Ensemble des abords (allées, voiries, murs périphériques, clôtures, portillons, engazonnement, plantations, éclairages, etc...)	Remise en état des abords dans un bon état d'entretien et d'aspect. Remplacement des végétaux morts.
Portes d'accès aux bâtiments, portes palières, portes de gaines, portes locaux communs	Vérification du bon fonctionnement et remplacement en cas de dysfonctionnement. Réfection des peintures des portes si ces travaux n'ont pas été réalisés pendant la 4 ^{ème} et la 3 ^{ème} années précédant la fin de l'usufruit, et en cas de dégradation évidente de l'état.

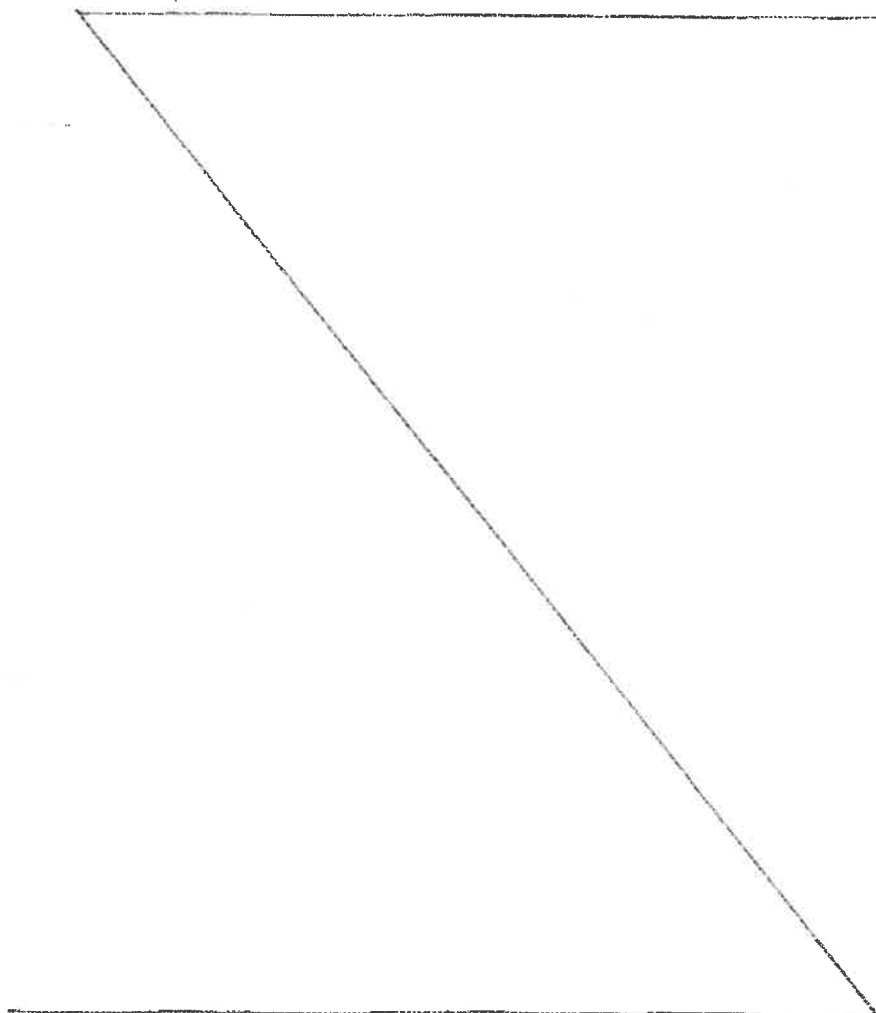
Garde-corps métalliques et/ou vitrés et mains courantes	Vérification de la solidité des ancrages, renforcement si nécessaire, reprises de corrosion, remplacement des vitrages si dégradation évidente de l'état. Reprise de peinture si ces travaux n'ont pas été réalisés pendant la 4 ^{ème} et la 3 ^{ème} années précédant la fin de l'usufruit, et en cas de dégradation évidente de l'état.
Boîtes aux lettres	Vérification du bon fonctionnement et remplacement en cas de dégradation évidente de l'état.
Chutes et réseaux d'évacuation des eaux (y compris bassins)	Vérification et vérification du bon fonctionnement. Curage des canalisations si engorgement
Équipements électriques généraux en parties communes	Contrôle et réparation des éléments défectueux. Remplacement des interrupteurs/prises cassés ou ébréchés.
Interphone - digicode - vidéophone - systèmes d'accès (gâches électriques, VIGIK, ...)	Réparation des dysfonctionnements et remplacement des platines digicode/interphone si ces travaux n'ont pas été réalisés pendant la 4 ^{ème} et la 3 ^{ème} années précédant la fin de l'usufruit, et en cas de dégradation évidente de l'état.
Revêtements muraux et de plafonds (peinture, papier peint, habillages bois, etc...) en parties communes	Reprise générale de la peinture et des revêtements muraux et de plafonds des parties communes si ces travaux n'ont pas été réalisés pendant la 4 ^{ème} et la 3 ^{ème} années précédant la fin de l'usufruit, et en cas de dégradation évidente de l'état.
Revêtements de sol (pierre marbrière, carrelages, moquettes, tapis de sols, etc...) en parties communes	Cristallisation de la pierre marbrière (si elle existe), remplacement des moquettes et tapis de sols, reprise du carrelage si détérioré, si ces travaux n'ont pas été réalisés pendant la 4 ^{ème} et la 3 ^{ème} années précédant la fin de l'usufruit, et en cas de dégradation évidente de l'état.

Parties Privatives	
Revêtements muraux et plafonds (peinture, papier peint, faïences, ...)	Réfection générale de la peinture. Remplacement de l'éventuel papier peint par de la peinture. Remplacement des carreaux de faïence cassés, perforés ou fêlés.
Revêtements de sol (parquet, carrelage, sols souples,...)	Réfection ou remplacement des revêtements de sol en cas de dégradation évidente de l'état. Remise en place du revêtement d'origine si nécessaire. Remplacement des carreaux de carrelage cassés ou fêlés.
Équipements sanitaires (robinetterie, baignoires, bac à douche, WC, lavabo, éviers, meubles vasques, lave-mains,...)	Vérification du bon fonctionnement, remplacement à l'appréciation de l'usufruitier ou en cas de dégradation évidente de l'état. Réfection des joints d'étanchéité en silicone.
Fenêtres, portes fenêtres et autres menuiseries intérieures	Vérification du bon fonctionnement, mise en jeu, réparation ou remplacement en cas d'infiltration ou de dysfonctionnement. Remplacement des carreaux fêlés ou cassés.
Volets roulants ou volets battants	Vérification du bon fonctionnement, mise en jeu, réparation ou remplacement en cas de dysfonctionnement. Remplacement des lames de volets roulants ou battants cassés.

Equipement électrique privatif (tableau, prises, interrupteurs, etc...)	Vérification du bon fonctionnement, réparation en cas de dysfonctionnement ou de dégradation, réfection générale à l'appréciation de l'usultitit. Remplacement des interrupteurs/prises cassés ou ébréchés.
Equipement de chauffage (radiateurs, convecteurs, radiants, sèches serviettes, ...)	Vérification du bon fonctionnement, réparation en cas de dysfonctionnement ou de dégradation, remplacement à l'appréciation de l'usultitit.
Jardins privatifs	Tonte du gazon, engazonnement complémentaire si besoin, taille des haies, remplacement des végétaux morts, remise en état des clôtures en cas de dégradation.

ARTICLE 14 - RAPPEL DES DISPOSITIONS DE LA VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHEVEMENT CONSENTIE PAR LE PROMOTEUR AU CEDANT

Le Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement consenti par le PROMOTEUR au CEDANT a été conclu dans les termes ci-après littéralement rapportés par extrait :



« POURSUITE ET ACHÈVEMENT DES TRAVAUX »

I.- ENGAGEMENT D'ACHEVER LES TRAVAUX

Le VENDEUR s'oblige à entreprendre la construction-réhabilitation du Programme de Construction, et notamment celle de la totalité des ouvrages vendus à l'ACQUEREUR, à achever ce Programme de Construction, ainsi que les ouvrages vendus et à installer ceux des éléments d'équipement prévus aux documents susvisés, qui présement de l'utilité pour les biens immobiliers vendus, tels qu'ils sont définis par les plans et par la notice descriptive annexés aux présentes, le tout, conformément aux règles de l'art, de sorte que :

- les BIENS objet des présentes soient achevés (utilisables conformément à leur destination) et livrés à l'ACQUEREUR dans le délai ci-après indiqué,
- le surplus du Programme de Construction soit achevé dans le même délai.

Il s'obligera également à réaliser les voiries et réseaux divers prévus aux documents susvisés qui sont nécessaires à la desserte des BIENS vendus et de l'ENSEMBLE, le tout dans des conditions normales d'accessibilité et de sécurité.

Les parties déclarent qu'elles entendent se rattacher, pour la notion d'achèvement, à la définition qui en est donnée par l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« Art. 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. »

Il est expressément convenu que l'achèvement des biens vendus s'appréciera tant à l'égard des logements vendus, qu'à l'égard de leurs locaux accessoires et autres ouvrages nécessaires à leur desserte et à leur usage conformément à leur destination.

Cette obligation d'achever comporte pour le VENDEUR :

- celle d'établir, lors de l'achèvement, la déclaration d'achèvement des travaux prescrite par les articles L 462-1 et R 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme, revêtue de la déclaration de conformité du maître d'œuvre d'exécution,
- celle d'obtenir, le moment venu, l'attestation de non contestation de la conformité administrative prévue par l'article R.462-10 du Code de l'Urbanisme, ou tout autre document en tenant lieu.

II.- CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le VENDEUR sera tenu, pour l'exécution des travaux ci-dessus définis, de se conformer aux plans, coupes, élévations, notice descriptive annexés aux présentes et

aux règles de l'art, de sorte que les biens livrés soient exactement conformes à ceux définis ci-dessus et au sein des documents annexés.

Le VENDEUR devra en outre se conformer aux normes et D.T.U. en vigueur à la date de délivrance du permis de construire pour des immeubles correspondant au programme de construction, et plus généralement à la réglementation (notamment d'urbanisme) applicable à la construction et au terrain, y compris pour toutes obligations que la loi ou la réglementation rendraient obligatoires avant la livraison pour des immeubles en cours de construction ou achevés, le tout de manière à ce que les biens vendus puissent être utilisés conformément à leur destination.

Il est expressément convenu entre les parties qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux, par rapport aux cotes des plans, notamment pour des raisons techniques, mais que la surface habitable de chacun des appartements vendus ne pourra en aucun cas varier de plus de TROIS POUR CENT (3 %) par rapport à la surface mentionnée aux plans annexés aux Présentes ; cette tolérance de TROIS POUR CENT (3 %) devant être appréciée appartement par appartement, sans compensation entre les surfaces habitables des différents appartements.

A ce sujet, le VENDEUR déclare avoir pris toute la mesure des dispositions visées à l'arrêté du 10 juin 1996 (JO du 20 Juin 1996) portant en son annexe III le détail des caractéristiques techniques des logements-foyers neufs ou acquis et améliorés, lesquelles fixent notamment les normes dimensionnelles à satisfaire en matière de surface minimum à respecter par typologie de logement.

Par conséquent, chaque logement devra respecter la surface minimale réglementaire qui lui est applicable en fonction de sa typologie.

Etant d'ores et déjà convenu que pour le cas où le mesurage révélerait un déficit de la surface habitable des locaux livrés supérieur à la tolérance de TROIS POUR CENT (3 %) ci-dessus convenue, il sera procédé à la réduction proportionnelle du PRIX de la vente, sur la base du prix moyen du mètre carré de surface habitable, (...) hors taxe/m² ; cette réduction du prix étant calculée au prorata du nombre de m² de surface habitable manquant au delà de ladite tolérance de TROIS POUR CENT (3 %).

Pour l'application des dispositions ci-dessus, les parties conviennent que le VENDEUR devra remettre à l'ACQUEREUR, aux frais de ce dernier, au plus tard QUATRE (4) MOIS avant la date prévisionnelle de livraison des BIENS, si l'ACQUEREUR en formule la demande, sous format papier et sous format informatique, un jeu de plans cotés des appartements objet de la vente (satisfaisant aux prescriptions de l'article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation), ainsi que des plans cotés des emplacements de stationnement, le tout établi après exécution des ouvrages, sur la base d'un mesurage de chacun desdits appartements et emplacements de stationnement effectué in situ par un géomètre expert désigné par le VENDEUR ; lequel mesurage devant être effectué en considération de la définition de surface habitable mentionnée ci-dessus pour les appartements. Toutefois, les frais de ce mesurage seront supportés par le VENDEUR si ce mesurage révèle un quelconque déficit de la surface habitable de tout ou partie des BIENS excédant la tolérance de TROIS POUR CENT (3 %) susvisée et/ou un déficit de dimensions des emplacements de stationnement.

En ce qui concerne les emplacements de stationnement, le VENDEUR déclare que ceux-ci sont existants. La réalisation desdits emplacements, quant à leur dimension devra être conforme aux plans des sous-sols annexés aux présentes. Dans

l'hypothèse où une place de parking serait manquante il sera versé par la VENDEUR à l'ACQUEREUR une pénalité de DIX HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS HORS TAXES (18.395,00 EUR HT) correspondant à la valorisation retenue par les parties pour un emplacement de stationnement.

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux ou matériels prévus dans les BIENS se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres, et ce pour un motif quelconque (par exemple : retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficultés d'importation, pénurie de main-d'œuvre spécialisée), le Maître d'Ouvrage pourra les remplacer par d'autres de qualité au moins équivalentes, mais à la charge d'en informer préalablement l'ACQUEREUR.

Toutefois, s'agissant des éléments d'équipement des BIENS ou encore des éléments visibles ou de décoration participant de l'harmonie des BIENS, le VENDEUR devra solliciter l'accord préalable de l'ACQUEREUR sur les éléments d'équipement, de décoration ou autres éléments visibles de substitution par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé. A défaut de réponse de l'ACQUEREUR dans les DIX (10) JOURS ouvrés de la date figurant sur l'avis de réception de ladite lettre ou sur le récépissé de sa remise, l'accord de ce dernier sera réputé acquis.

Seront admises toutes modifications de structure et d'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique ; de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie des BIENS, et qui seraient apportés par le constructeur en accord avec l'architecte au cours des travaux. Toutefois, ces modifications en ce qu'elles concerneront les parties privatives des BIENS ne pourront être apportées qu'après que le VENDEUR ait préalablement informé l'ACQUEREUR, dans le cadre du comité de coordination ci-après visé.

Etant toutefois expressément convenu qu'à défaut d'un accord des parties sur les modifications à mettre en œuvre et/ou sur la nécessité même d'y procéder dans le cadre de ce comité de coordination, les parties s'en remettront à un homme de l'art désigné dans les mêmes conditions que celui auquel il est fait référence sous l'article ci-après intitulé "CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION", dont les frais seront partagés par moitié entre les parties ; les conclusions de cet homme de l'art s'imposant aux parties sans recours.

Travaux de parachèvement

Le VENDEUR s'engage à effectuer, dans un délai de TROIS (3) MOIS à dater de la livraison des biens vendus, les travaux de parachèvement des biens vendus qui lui incombent et qui ne sont pas indispensables à l'utilisation des locaux vendus conformément à leur destination. Pour le décompte du délai de TROIS (3) MOIS susvisé, il ne sera pas tenu compte du mois d'août.

Travaux modificatifs ou complémentaires

Dans le cas où l'ACQUEREUR, avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au VENDEUR qui appréciera avec le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, si les modifications demandées sont réalisables, sans mettre obstacle à la délivrance du certificat de conformité et/ou si les travaux modificatifs

ou complémentaires demandés sont encore réalisables compte tenu du stade d'avancement des travaux alors atteint.

Le VENDEUR remboursera à l'ACQUEREUR le prix de ces travaux, qui ne sera pas révisable, ses modalités de paiement et, le cas échéant, la prolongation du délai d'exécution.

Les frais d'études éventuels de travaux demandés par l'ACQUEREUR seront à sa charge, quelle que soit la suite donnée à sa demande.

En cas d'acceptation, ces travaux ne seront entrepris qu'après réception par le VENDEUR de la notification de l'accord formel de l'ACQUEREUR acceptant l'ensemble des conditions fixées dans le devis et notamment leur nature précise, leurs échéances, leur incidence sur le délai de livraison, leurs prix, leurs modalités de paiement et éventuelles garanties de paiement.

Dans l'hypothèse où le VENDEUR n'aurait pas reçu ladite notification au plus tard QUINZE (15) JOURS à compter de la réception par l'ACQUEREUR de la proposition du VENDEUR, la proposition sera considérée comme refusée par l'ACQUEREUR et le projet de travaux abandonné.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas au caractère du prix de vente, notamment en ce qui concerne les éventuels privilèges attachés à son paiement.

Enfin, l'acceptation de devis par l'ACQUEREUR n'emportera pas pour ce dernier le droit d'accéder au chantier, toute visite de ce dernier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accord et l'accompagnement du VENDEUR à peine pour l'ACQUEREUR d'engager sa responsabilité.

Par suite de l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires susvisés, le délai de livraison prévu ci-dessus pourra, le cas échéant, se trouver amulé et éventuellement remplacé par celui arrêté entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR lors de la commande.

Le VENDEUR donne dès à présent son accord pour la réalisation technique des travaux et prestations suivants, dont le chiffrage interviendra ultérieurement conformément aux dispositions ci-dessus (le coût de ces travaux n'étant pas compris dans le prix du présent acte), savoir :

- pose d'un cylindre européen "vachette" de type AXI Home (A2P**) (article 2.6.3. de la notice descriptive) ;
- pose de compteurs d'eau chaude et d'eau froide (deux compteurs par logement) (articles 2.8.2.1 et 2.8.2.2 de la notice descriptive) ;
- pose de plafonniers dans l'entrée, salle de bains et pièce principale (article 2.8.3.2 de la notice descriptive) ;
- prévoir le logiciel et l'encodeur pour la gestion du contrôle d'accès (+ fourniture de deux badges "vigik" par logement et dix badges "vigik" supplémentaires pour le gestionnaire) (article 2.8.5 de la notice descriptive) ;
- dans chaque chambre, un pan de mur sera peint d'une couleur à définir dans le cadre du comité de suivi (article 2.7.1.3 de la notice descriptive).

Le tout sans incidence sur le délai de livraison prévu ci avant.

Lève des réserves de livraison - Remises des malfaçons

Le VENDEUR fera procéder aux travaux de levée des réserves de livraison et de reprise des malfaçons par les entreprises du chantier, ou, en cas de défaillance, par les entreprises de son choix, dans un délai de UN (1) MOIS à compter de la signature du procès-verbal de livraison. Il ne sera pas tenu compte du mois d'Août pour l'appréciation du délai de UN (1) mois ci-dessus.

L'ACQUEREUR accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les locaux, sur simple demande des intéressés, des représentants du VENDEUR, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux, etc.

L'ACQUEREUR s'oblige à retenir cet engagement dans tous contrats de location ou de cession de droits qu'il consentirait de tout ou partie des biens vendus aux présentes.

Attestation de non contestation de la conformité

Le VENDEUR s'oblige à adresser, après achèvement des travaux de construction, à la Mairie du lieu de situation de l'ENSEMBLE, une déclaration attestant de cet achèvement et de la conformité des travaux réalisés aux autorisations de construire accordées, conformément aux dispositions des articles L 462-1 et R 462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il s'oblige à adresser à l'ACQUEREUR une copie de cette déclaration, avec toutes pièces l'accompagnant, dans les trente (30) Jours de l'achèvement de l'ENSEMBLE, et à lui justifier dans le même délai de la date de son dépôt en mairie en lui produisant une copie, soit de l'avis postal de dépôt en cas d'envoi de cette déclaration par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du récépissé de dépôt en cas de remise de celle-ci contre décharge.

Rappel étant ici fait :

- qu'en vertu des dispositions de l'article L 462-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorité ayant procédé à la délivrance du permis peut, dans le délai ci-après défini, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes aux autorisations de construire accordées, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité,
- que ce récolement est toutefois obligatoire dans les cas mentionnés à l'article R 462-7 du Code de l'Urbanisme.
- qu'en vertu des dispositions de l'article R 462-6 du Code de l'Urbanisme, à compter de la date de réception en Mairie de la déclaration d'achèvement susvisée, l'autorité ayant délivré le permis dispose d'un délai de trois (3) mois pour contester la conformité des travaux au permis ; lequel délai porté à cinq (5) mois lorsque un récolement des travaux est obligatoire en application des dispositions de l'article R 462-7 susvisé du Code de l'Urbanisme,
- que lorsqu'elle estime que les travaux réalisés ne sont pas conformes aux autorisations accordées, l'autorité ayant délivré le permis met en demeure, dans celui des délais ci-dessus mentionnés applicable, le maître de l'ouvrage, de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée, conformément aux dispositions de l'article R 462-9 du Code de l'Urbanisme.

- que passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux,
- qu'en application des dispositions de l'article L 462-10 du Code de l'Urbanisme, lorsque aucune décision n'est intervenue dans celui des deux délais mentionnés à l'article R 462-6 du Code de l'Urbanisme applicable, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine par l'autorité compétente (et en cas de silence ou de refus de l'autorité compétente, par le préfet), au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci.

Le VENDEUR s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les meilleurs délais, après expiration du délai imparti à l'autorité compétente pour contester la conformité des travaux réalisés, l'attestation prévue par l'article L 462-10 du Code de l'Urbanisme certifiant que la conformité des travaux avec les autorisations accordées pour la construction de l'ENSEMBLE n'a pas été contestée.

A cet égard, le VENDEUR s'oblige à solliciter auprès de l'autorité ayant délivré le permis de construire, dans les TRENTE (30) Jours suivant l'expiration du délai qui est imparti à cette dernière pour contester la conformité des travaux réalisés en vertu de l'article R 462-6 du Code de l'Urbanisme, le certificat visé sous l'article R 462-10 dudit Code ; et en cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, Monsieur le Préfet.

Dans le cas où le VENDEUR serait dans l'incapacité de produire l'attestation susvisée du fait du silence conservé par l'autorité compétente en charge de la délivrer (Mairie et Préfet), après une relance restée infructueuse pendant plus de TRENTE (30) JOURS calendaires, le VENDEUR devra certifier à l'ACQUEREUR qu'il n'a reçu, en application de l'article R 462-9 du Code de l'Urbanisme, aucune mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec les autorisations accordées pour la construction de l'ENSEMBLE.

En cas de mise en demeure adressée au VENDEUR par l'autorité compétente de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée, conformément aux dispositions de l'article R 462-9 du Code de l'Urbanisme, le VENDEUR en informera avec diligence l'ACQUEREUR et devra satisfaire à cette injonction dans les meilleurs délais, en levant les motifs de non-conformité soulevés par la Commune ou selon le cas en déposant le permis de construire modificatif objet de la mise en demeure, avec l'accord de l'ACQUEREUR si celle-ci concerne les BIENS vendus.

Ces travaux effectués et/ou le permis de construire modificatif obtenu et étant devenu définitif par suite de l'absence de retrait, recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral, le VENDEUR suivra la procédure ci-dessus définie pour justifier à l'ACQUEREUR de la conformité au permis de construire et permis de construire modificatif.

Tous travaux de mise en conformité demandés par l'autorité compétente seront pris en charge par le VENDEUR qui s'oblige à les exécuter à ses frais en évitant toute gêne excessive dans l'utilisation et l'exploitation des locaux vendus. Cet engagement ne s'étend pas aux travaux résultant des installations du ou des utilisateurs des biens objet des présentes.

Cet engagement ne s'étend pas aux travaux résultant de l'activité ou des installations des utilisateurs des locaux.

De son côté, l'ACQUEREUR s'interdit d'effectuer, de faire effectuer ou de laisser effectuer par les locataires dans les BIENS tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de la conformité administrative de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR s'oblige à notifier à l'ACQUEREUR l'attestation visée à l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme ou tout document qui en tiendra lieu dans le mois de la notification qui lui en aura été faite et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du Notaire soussigné.

III.- DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

1/ Délai prévisionnel d'exécution des travaux

Le VENDEUR s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments définis ci-dessus soient achevés et livrés au plus tard le **TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MILLE QUATORZE (31 décembre 2014)**, sauf survenance d'un cas de force majeure et ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'achèvement devant s'entendre au sens défini à l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour l'application de ces dispositions, les parties considèrent notamment comme cas de force majeure tout événement suivant :

- Les intempéries telles que justifiées par un certificat du Maître d'œuvre chargé de l'exécution des travaux et justifiées par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier ;
- La grève, qu'elle soit générale, particulière à la profession du Bâtiment, aux fournisseurs de cette profession ou à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;
- Les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux, les vols et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes
- les troubles résultant d'hostilités, attentats, cataclysmes, accidents de chantier, incendie, inondations,
- La cessation des paiements, la mise en redressement ou en liquidation judiciaire, l'abandon du chantier des ou d'une des entreprises y effectuant les travaux, ou d'un prestataire de services ;
- la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à ou aux entreprise(s) défaillante(s), en redressement ou en liquidation judiciaire, ce délai ne pouvant excéder trente (30) jours calendaires;
- Les accidents, la découverte d'anomalies dans le sous-sol (telles que la présence d'eau, nature du terrain, découverte de vestiges archéologiques, présence de pollution et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai supplémentaire pour la réalisation) ;
- Les injonctions administratives ou judiciaires d'interrompre ou de limiter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au VENDEUR) ;
- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires (ERDF, GDF, Compagnie des Eaux) ;
- Les retards de l'ACQUEREUR dans le paiement de ses appels de fonds et (ou) dans le paiement des travaux modificatifs demandés ;

S'il survenait une cause légitime de suspension de délai de livraison ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à

celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis directement ou par ses répercussions, obstacle à la poursuite des travaux, de manière à tenir compte de ces conséquences sur l'organisation générale du chantier, et les pénalités de retard prévues ci-après ne seront pas exigibles pendant le temps dont s'agit ; ce report de délai étant calculé par jour ouvrable.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties s'en rapporteront à un certificat établi par le Maître d'Œuvre ayant la direction des travaux sous sa responsabilité, accompagné des pièces justificatives.

2/ Pénalités de retard

En cas de retard de livraison des BIENS, comme en cas de retard de livraison de tous ouvrages nécessaires à la desserte ou l'usage desdits biens, conformément à leur destination, le VENDEUR sera redevable à l'égard de l'ACQUEREUR, de plein droit d'une indemnité journalière, forfaitaire et libératoire qui sera calculée à concurrence de la somme de UN EURO (1 €) par mètre carré de surface habitable vendue non livrée dans le délai et par jour calendaire de retard ; cette indemnité étant décomptée sur la base de la totalité de la surface habitable de l'appartement ou des appartements livrés en retard (telle que cette surface habitable résulte des Plans de vente ci-annexés) et à compter du premier jour de retard, sans que le montant total des pénalités de retard dues pour l'ensemble des studios puisse excéder la somme totale de DEUX CENT TRENTE TROIS MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS (233.760,00 €).

Le paiement de ces indemnités ne dispense en aucune manière le VENDEUR des obligations souscrites en vertu des Présentes.

Ces pénalités devront être liquidées et effectivement versées mensuellement, mais sans que cette périodicité de versement ne mette obstacle à leur liquidation au prorata effectif du nombre de jours de retard.

Elles pourront en outre être imputées par l'ACQUEREUR ou son substitué de plein droit sur la fraction du prix stipulée payable à la livraison, ou sur toute fraction de prix payable postérieurement à la livraison.

IV.- QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

En conséquence des obligations contractées par le VENDEUR, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

1°) Conservation par le Vendeur de la qualité de Maître de l'Ouvrage

Le VENDEUR conservera, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des Architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers.

En conséquence, le VENDEUR restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

Le VENDEUR s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans des BIENS qui n'auront pas reçu

préalablement l'accord écrit de l'ACQUEREUR, sans préjudice toutefois de l'application des dispositions de l'article ci-dessus intitulé "CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX".

De son côté, l'ACQUEREUR s'interdit de donner toutes instructions aux entreprises présentes sur le chantier.

2°) Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité

A) Le VENDEUR disposera des pouvoirs nécessaires à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction des Ensembles immobiliers.

B) En outre, l'ACQUEREUR confère au VENDEUR, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur les BIENS qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire, et/ou tout éventuel permis de construire modificatif,
- pour assurer la desserte de l'ouvrage d'infrastructure et/ou le raccordement des Ensembles Immobiliers avec les réseaux de distributions et les services publics.

Le VENDEUR pourra apporter au programme toutes les modifications qu'il jugera nécessaires. A cet effet, il pourra déposer toute demande de permis de construire modificatif et d'apporter les modifications qui découleront des conditions spéciales imposées à l'usage des biens restés la propriété du VENDEUR pour assurer le fonctionnement et l'utilisation normale des services collectifs et éléments d'équipement communs. Par suite du mandat qui est ainsi conféré par l'ACQUEREUR au VENDEUR, ce dernier pourra seul réaliser les modifications dont s'agit ; toutefois, dans le cas où une modification quelconque entraînerait directement ou indirectement une restriction ou une modification des BIENS ou des conditions de jouissance des BIENS, le VENDEUR devra obtenir l'accord préalable de l'ACQUEREUR.

C) En outre, le VENDEUR se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet de, savoir :

- procéder à toutes acquisitions ou cessions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation des ENSEMBLES IMMOBILIERS projetés, soit à leur desserte.
- exercer toute action judiciaire ou y défendre toujours dans le cas où les actes ou actions seraient nécessaires pour mener à bien la construction-réhabilitation, en ce cas les pouvoirs n'expireront qu'au jour du règlement définitif desdites actions de sorte que l'ACQUEREUR ne soit jamais inquiété à ce sujet ni n'ait jamais à connaître desdites actions tant au sens de la présente vente que des états descriptifs de division (EDDV 1, EDDV 2 et EDDV 3).

L'ACQUEREUR investit le VENDEUR de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vue, de droit de passage, de terrains, consentir toutes servitudes, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions quel qu'en soit l'objet ou la forme qui sont nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte, ainsi que tous pouvoirs pour apporter aux Elus Descriptifs de Division et Règlements de Copropriété toutes

modifications, afin de mettre celui-ci en concordance avec la situation résultant des impératifs techniques, financiers ou commerciaux à la seule condition de ne pas modifier les parties privatives des BIENS ni de changer les quotes-parts de propriété ou de charges afférentes aux lots présentement vendus.

D) Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au VENDEUR dans un intérêt commun et en contrepartie des engagements contractés par le VENDEUR.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la délivrance de l'attestation de non contestation de conformité visée ci-dessus.

E) Le VENDEUR devra rendre compte à son mandant, 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, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soule d'échange, en exécution des conventions passées par le VENDEUR, seront supportées par ce dernier sans augmentation du prix de la vente et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le VENDEUR serait, en sa qualité de mandataire, redevable envers l'ACQUEREUR. Corrélativement, toutes sommes versées au VENDEUR au titre de ces conventions seront conservées par lui.

Pouvoir spécial :

Par le présent acte, l'ACQUEREUR donne mandat au VENDEUR qui accepte, de se porter acquéreur au nom du syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE ETUDIANTE de tous lots de copropriété dépendant de l'ENSEMBLE IMMOBILIER PARKING et nécessaire au stationnement des deux roues des occupants de la RESIDENCE ETUDIANTE, notamment des lots numéros 1355 et 1356 et ce, dans le cadre du respect des obligations du permis de construire.

Ladite acquisition aura lieu moyennant le prix d'un euro symbolique, les frais dudit acte étant à la charge de la Société MB TRANSACTIONS qui s'y oblige.

L'ACQUEREUR se reconnaît informé que ces locaux deviendront propriété du syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE ETUDIANTE et que les charges liées à leur entretien et à leur rénovation seront réparties en charges générales entre les copropriétaires de la RESIDENCE ETUDIANTE. Il en ira de même des charges de copropriété de l'ENSEMBLE IMMOBILIER PARKING grevant ces biens.

Ce mandat spécial est consenti et accepté dans un intérêt commun et dans l'intérêt des propriétaires de la RESIDENCE ETUDIANTE (tant au sens de la présente vente que des états descriptifs de division), et en conséquence, il ne sera pas révocable.

4°) Les pouvoirs ci-dessus sont consentis à titre irrévocable dans l'intérêt commun des parties ; ils expireront à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité tant au sens de la présente vente que des EDDV 1, EDDV 2 et EDDV 3. Lesdits pouvoirs ne s'éteindront pas, en cas de cession par l'ACQUEREUR des droits qu'il acquiert à ce jour ou en cas de mutation entre vifs ou forcée ou à cause de mort.

Comité de coordination et visites de chantier

Il sera constitué pour toute la période de construction un comité de coordination composé d'un représentant du VENDEUR et d'un représentant de l'ACQUEREUR et dont le but sera l'information de l'ACQUEREUR sur l'avancement du chantier et l'étude de toutes modifications qui pourraient intervenir à la demande de ce dernier.

Ce comité se réunira sur le chantier aux étapes techniques suivantes :

- validation des plans d'implantation des équipements électriques privatifs des biens vendus,
- présentation pour validation des échantillons des prestations à mettre en œuvre dans les appartements, conformément à la notice descriptive,
- choix des coloris pour les matériaux nécessitant un choix de coloris tels que définis dans la notice de vente,
- visite des BIENS après cloisonnement,
- présentation d'un appartement « technique » tel que défini ci-dessous,
- ou plus fréquemment à la demande de l'ACQUEREUR ou du VENDEUR, si cela s'avère nécessaire en fonction de l'avancement du chantier, et notamment compte tenu de ce qui est dit ci-dessus au paragraphe "conditions d'exécution des travaux".

Aucune des facultés données à l'ACQUEREUR aux alinéas ci-dessus n'aura pour effet d'exonérer le VENDEUR de sa responsabilité de Maître d'Ouvrage.

En raison des dangers existant sur tout le chantier, l'ACQUEREUR s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, sur le chantier, sans l'autorisation expresse du VENDEUR.

Il est toutefois précisé que l'assistance par l'ACQUEREUR ou ses hommes de l'art à une visite ou réunion quelconque ou toutes observations orales ou écrites de ces derniers ou tous renseignements fournis à ces derniers ne pourront jamais porter atteinte aux obligations du VENDEUR découlant des présentes, qui demeureront pleines et entières.

Documents à remettre à l'ACQUEREUR

Si la vente se réalise, le VENDEUR s'oblige à remettre à l'ACQUEREUR, sans frais pour celui-ci, les documents ci-après, savoir :

A la livraison des biens vendus

- copie de la déclaration d'achèvement des travaux dûment signée par le maître d'œuvre et récépissé de son dépôt en mairie ou copie de l'accusé de réception,
- les clés et badges et autres moyens d'accès des locaux dûment identifiés et plans de repérage y afférents,
- attestation du maître d'œuvre d'exécution certifiant que les biens vendus (parties communes et parties privatives) sont exempts d'amiante,
- certificat de désinfection du réseau d'eau potable,
- notice de fonctionnement des équipements techniques des BIENS,
- attestations visées par le CONSUEL pour les installations électriques,
- diagnostics de performance énergétique pour chacun des biens objet des présentes soumis à pareille réglementation,
- procès-verbal de réception avec les entreprises, avec liste des réserves éventuelles,

A la levée des réserves

- rapport du bureau de contrôle avec ses réserves éventuelles, coordonnées des intervenants à l'acte de construire avec leurs adresses et numéros de téléphone,

- attestation d'assurance du Maître d'œuvre,
- attestation de qualification professionnelle des entreprises ayant réalisé les travaux et attestation d'assurances de celle-ci (responsabilités civiles et décennales),
- copie du procès-verbal de levée des réserves avec les entreprises.

A la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité administrative et en tout état de cause au plus tard dans les neuf (9) mois de la livraison

- le certificat d'acquis de la prime définitive des assurances de « dommages-ouvrage » et de « responsabilité décennale des Constructeurs Non Réalisateurs », émanant de la compagnie d'assurance elle-même,
- avenant de régularisation des polices « DO/CNR », dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage,
- rapport du bureau de contrôle sans réserve,
- Dossier des ouvrages exécutés.

Il est en outre ici précisé :

- en ce qui concerne les documents écrits relatifs aux BIENS, qu'ils devront être fournis sur support papier au format approprié,
- en ce qui concerne les documents graphiques figurant les BIENS, ceux-ci devront être fournis sur support papier et CD ROM sous le format PDF.

Appartement témoin

Appartement témoin technique

Le VENDEUR s'oblige à présenter à l'ACQUEREUR, qui pourra se faire accompagner par toute personne de son choix, dans un appartement témoin technique de type STUDIO, les prestations conformes à la notice descriptive visée ci-dessus choisies préalablement par l'ACQUEREUR (pour les prestations soumises au choix de l'ACQUEREUR). Cette ou ces présentation(s) se fera/ont en fonction de l'état d'avancement du chantier, l'appartement témoin devant toutefois être achevé au moins six (6) mois avant la date de livraison, et devra/devront porter sur des échantillons de matériaux, prestations ou coloris dûment installés ou posés.

Cette présentation ne pourra être analysée comme une livraison anticipée de l'appartement concerné et ne pourra dispenser le VENDEUR de ses obligations concernant ce logement.

Mise à disposition anticipée d'un appartement témoin

L'appartement témoin ne pourra pas, pour des raisons d'assurance et de responsabilité en phase chantier, être occupé avant réception avec les entreprises du programme. Il pourra par contre être visité dans des conditions à définir entre les Services Opérationnels du VENDEUR et les représentants de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR feront leurs meilleurs efforts à l'effet de définir le trimestre au cours duquel sera mis à disposition l'appartement témoin.

VI/ CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION

Il est convenu que l'achèvement s'entend tel qu'il est défini ci-dessus.

Etant précisé que pour l'appréciation de cet achèvement :

- les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel pour l'ACQUEREUR. Il en est de même des malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages 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'ACQUEREUR tient de l'article 1642-1 du Code Civil.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée résultera de la constatation qui en sera faite de la façon suivante :

Le VENDEUR, notifiera à l'ACQUEREUR :

- au moins TROIS (3) mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé, la date prévisionnelle à laquelle les locaux seront livrés,
- au moins UN (1) mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé, la date définitivement arrêtée à laquelle les locaux seront livrés, cette date de livraison ne pouvant pas intervenir avant la date prévisionnelle de livraison ci-dessus visée et plus de quinze (15) jours calendaires après ladite date prévisionnelle de livraison.

Dans les DIX (10) JOURS calendaires précédant la livraison, le VENDEUR proposera à l'ACQUEREUR un calendrier de « visites contradictoires » pour l'établissement d'états des lieux s'étalant jusqu'à la constatation contradictoire dudit achèvement.

Aux jour et heure retenus pour la livraison, il sera établi un procès-verbal contradictoire constatant la réalité de l'achèvement des BIENS, lequel procès-verbal reprendra par annexes tous les états des lieux et mentionnera les réserves subsistantes à la date de ce procès-verbal.

De convention expresse, la livraison des BIENS s'entend de la totalité des BIENS, aucune livraison partielle n'étant admise.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée résultera de la constatation qui en sera faite aux termes d'un procès-verbal de livraison établi contradictoirement et qui mentionnera le cas échéant les réserves alors émises par l'ACQUEREUR.

Quatre hypothèses peuvent alors se présenter :

Première hypothèse

L'ACQUEREUR accepte la livraison sans formuler aucune réserve : il procède au règlement des sommes dues tel que prévu au paragraphe « PAIEMENT DU PRIX » et il prend possession des lieux :

Deuxième hypothèse

L'ACQUEREUR accepte la livraison en formulant des réserves : il procède au règlement des sommes dues tel que prévu au paragraphe « PAIEMENT DU PRIX » et il prend possession des lieux.

Dans les deux hypothèses ci-dessus, la livraison des locaux sera constatée par un procès-verbal contradictoire.

Le VENDEUR devra effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves dans un délai maximum de UN (1) mois à compter du procès-verbal de livraison. Il ne sera pas tenu compte du mois d'Août pour l'appréciation du délai de UN (1) mois ci-dessus.

Il sera établi un procès-verbal de levée de réserves.

Troisième hypothèse

L'ACQUEREUR refuse la livraison, considérant que les biens vendus et les ouvrages d'infrastructures et de superstructures dont ils dépendent ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis. Il ne prend pas possession des lieux et aucun règlement n'intervient.

Un procès-verbal constatant le refus de livraison est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR dans les DIX (10) jours de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement, tel que défini ci-dessus, les parties, dans les DIX (10) jours de la constatation de ce désaccord, conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les biens vendus et l'ouvrage dont ils dépendent sont achevés ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que les biens vendus et l'ouvrage dont ils dépendent soient achevés au sens de ces mêmes critères. Etant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle réception en présence de cet homme de l'art.

Au cas où le VENDEUR et l'ACQUEREUR ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement pour sa désignation par voie de référé, seront à la charge de l'ACQUEREUR ou du VENDEUR suivant que l'homme de l'art aura conclu ou non à l'achèvement des biens vendus et de l'ouvrage dont ils dépendent au sens des critères ci-dessus définis.

Si l'homme de l'art conclut que les biens vendus et l'ouvrage dont ils dépendent sont achevés, le paiement du prix sera réputé dû à dater du jour où le VENDEUR aura convoqué l'ACQUEREUR pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de livraison, avec application des pénalités de retard prévues à l'article ci-dessus intitulé "2° Intérêts de retard - indemnités", et sous déduction des éventuelles pénalités pouvant être dues par le VENDEUR à l'ACQUEREUR, pour retard de livraison.

Quatrième hypothèse

Au cas où l'ACQUEREUR ne répondrait pas à la première convocation, il sera convoqué à nouveau par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il n'est pas présent ou représenté à la date fixée par la seconde convocation, il sera réputé avoir pris possession des lieux à cette date qui constituera alors :

- le point de départ des délais de garanties des vices et non conformités apparents et de la garantie de l'isolation phonique visés ci-après sous le titre « GARANTIE DES VICES ET DE PARFAIT ACHÈVEMENT »,
- ainsi que la date à partir de laquelle l'ACQUEREUR supportera les impôts et charges afférents aux biens réputés livrés dans les conditions ci-dessus.

Le procès-verbal serait alors valablement établi par le VENDEUR seul et signifié à l'ACQUEREUR auquel il serait alors opposable. Le paiement du prix sera dû à dater du jour où le VENDEUR aura convoqué pour la deuxième fois l'ACQUEREUR pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de livraison avec les pénalités convenues au § « PAIEMENT DU PRIX » ci-dessus et sous déduction des éventuelles pénalités pouvant être dues par le VENDEUR à l'ACQUEREUR en application des dispositions prévues au § « DÉLAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX » ci-dessus, pour retard de livraison.

Dispositions diverses

L'ACQUEREUR aura la faculté d'insérer au procès-verbal contradictoirement dressé les réserves qu'il croira devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le VENDEUR.

Pour le cas où l'ACQUEREUR refuserait de prendre livraison du fait des réserves contredites par le VENDEUR, il sera statué comme dans les conditions prévues à l'hypothèse 3° ci-dessus.

Il est expressément convenu que cette procédure sera également applicable en cas de désaccord sur la levée des réserves formulées dans le procès-verbal de livraison. Les travaux nécessaires à la levée des réserves devront être exécutés dans le délai d'un mois de la formulation des réserves (hypothèse 2°) ou dans les deux mois de la remise de son rapport par l'homme de l'art (hypothèse 3°).

La date du procès-verbal constituera le point de départ de la garantie des vices apparents telle qu'elle est prévue à l'article 1642-1 du Code Civil.

L'ACQUEREUR aura la possibilité de faire visiter sous sa responsabilité son appartement à chaque sous acquéreur de la nue-propriété qui en fera la demande dans le mois précédent la livraison.

Les modalités de ces visites seront arrêtées entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR dans le cadre des comités de suivi.

POUVOIRS AU SYNDIC POUR LA LIVRAISON DES PARTIES COMMUNES

Le syndic provisoire de l'ENSEMBLE IMMOBILIER PARKING est la société "MB TRANSACTIONS".

Le VENDEUR maître de l'ouvrage conservera la qualité de syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des parties privatives et communes.

Dès cet achèvement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 :

Si l'absence de syndic résulte de ce que l'assemblée générale, suite à la deuxième convocation, n'a pu en désigner un, le VENDEUR maître de l'ouvrage devra former une demande de nomination de syndic judiciaire dans les conditions de l'article 46 du décret de 1967.

L'ACQUEREUR donne pouvoirs au Syndic pour procéder à la constatation de l'achèvement des parties communes ainsi qu'à leur conformité de leur réalisation avec les plans et pièces déposés au rang des minutes de l'Office notarial dénommé en tête des présentes. L'ACQUEREUR donne également pouvoirs au Syndic pour procéder à la constatation de la levée des réserves.

Au cas où le Syndic ne répondrait pas à la convocation du VENDEUR, il sera à nouveau convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception.

Et dans le cas où alors il ne serait pas encore ni présent, ni valablement représenté à la date fixée par cette convocation, le procès verbal d'état des lieux sera établi par le VENDEUR seul et notifié au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

La première présentation par les services de la Poste emportera opposabilité dudit procès verbal au Syndic et vaudra mise à disposition par le VENDEUR au Syndic des parties communes et transfert des risques inhérents.

Interdiction de pénétrer sur le chantier

Sans préjudice des dispositions figurant sous l'article ci-dessus intitulé "Comité de coordination et visites de chantier" et compte tenu des dangers que présente un chantier de construction, l'ACQUEREUR s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans les BIENS vendus ou dans toute partie de l'ensemble immobilier en cours de construction. Il renonce d'ores et déjà à tout recours contre le VENDEUR s'il venait à passer outre cette interdiction et était victime d'un accident, étant informé du fait qu'aucune assurance ne le couvrirait.

DEPOT DU DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article L4532-16 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, l'ordre de service de démurage des travaux étant postérieur au 30 décembre 1994.

En conséquence:

- * le VENDEUR doit nommer un coordinateur entre les entreprises appelées à travailler sur le chantier, chargé d'une coordination en matière de sécurité et de santé,
- * le coordinateur établira un dossier rassemblant toutes les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures sur l'ouvrage (Dossier d'Intervention Ulterieur sur l'Ouvrage - D.I.U.O.), qui sera remis au Maître d'Ouvrage lors de la réception des travaux.

En conséquence, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage rassemblant toutes les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures et visé par l'article L4532-16 du Code du Travail, devra être déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, dès remise lors de la réception dudit dossier par le coordonnateur au Maître de l'Ouvrage.

VII.- GARANTIE DES VICES ET DE PARFAIT ACHÈVEMENT

A./ GARANTIES LEGALES DES VICES

Le VENDEUR ne sera tenu à aucune obligation de droit commun en matière de garantie des vices de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code Civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous.

Le VENDEUR sera tenu, par contre, de la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1 (reproduit à l'article L 261-5 du Code de la Construction et de l'Habitation) 1646-1 (reproduit à l'article L 261-6 du Code de la Construction et de l'Habitation) et 1648 alinéa 2 (reproduit à l'alinéa 2 de l'article L 261-7 du Code de la Construction et de l'Habitation), du Code Civil, ici littéralement reproduits:

"ARTICLE 1642-1"

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

"Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer."

"ARTICLE 1646-1"

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

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

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

"ARTICLE 1648 ALINEA 2

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

Il est convenu ce qui suit pour l'application de ces dispositions:

1°/ Garantie des vices de construction ou des défauts de conformité apparents :

Le VENDEUR sera tenu à la garantie des vices de construction ou des défauts de conformité apparents en application de l'article 1642-1 du code civil, ci-après littéralement rapporté, savoir :

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 résiliation du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer. »

La « prise de possession » des biens vendus, s'entend de la définition énoncée ci-dessus paragraphe VI.

A ce sujet, le VENDEUR se réserve expressément mais seulement pour les lots accessoires situés en infrastructure de grever ces lots de servitudes de passage de canalisations, réseaux communs à l'immeuble, soffites, poutres et poteaux, sans que l'ACQUEREUR ne puisse exciper de l'absence éventuelle de mention de ces équipements communs sur les plans figuratifs de ces lots annexés aux présentes.

2° Garantie des vices cachés

Le VENDEUR sera tenu à la garantie des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au Maître de l'ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du code civil, ci-après littéralement rapportés, savoir :

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'équipements d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert ».

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

ARTICLE 1792-3

« Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception ».

ARTICLE 1792-7

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

ARTICLE 1792-4-1

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

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du code civil (reproduit à l'article L 111-13 du Code de la Construction et de l'Habitation), les dommages même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectant dans l'un des éléments constitutifs le rendent impropre à sa destination.

Il en sera ainsi pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

De convention entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR toute action à l'encontre dudit VENDEUR à raison de ces vices, sera prescrite à l'expiration des délais de garanties ci-dessus.

B./ AUTRES GARANTIES

1°/ Garantie de bon fonctionnement (biennale)

Le VENDEUR sera encore tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui ne font pas l'objet de la garantie visée au paragraphe A 2° ci-dessus, c'est à dire les éléments d'équipement qui sont dissociables de l'immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code Civil (reprises à l'article L111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation), cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux ans de la réception des travaux.

De convention expresse entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR, toute action à l'encontre dudit VENDEUR à raison de cette garantie de bon fonctionnement sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus (soit deux ans).

2°/ Garantie de parfait achèvement

Le VENDEUR rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du code civil (reproduit à l'article I. 111-19 du Code de la Construction et de l'Habitation) et ci-après rapporté, les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement" de l'ouvrage.

ARTICLE 1792-6 Alinéa 2 et suivants du CODE CIVIL.

« La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le Maître de l'Ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite par ceux révélés postérieurement à la réception.

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

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

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

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

Pour permettre l'exercice de cette garantie, l'ACQUEREUR ayant pris possession (ou ses ayants-droits occupants) devront laisser libre accès aux locaux aux entrepreneurs concernés, et supporter la gêne momentanée qui en résulte, sans pouvoir recourir contre le VENDEUR du fait des inconvénients normaux qui en résultent.

3°/ Garantie d'isolation phonique

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, le VENDEUR est garanti à l'égard du premier occupant de chaque logement de la conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

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

Dans le cas où l'ACQUEREUR, postérieurement au jour de la signature de son acte d'acquisition ou après l'achèvement des travaux désirerait se réserver la pose des

revêtements de sols durs et souples dans tout ou partie des biens à lui vendus, ou modifier lesdits revêtements, il s'engage 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.

C./ POINT DE DEPART DES GARANTIES

Enfin, il est bien précisé ici que le point de départ de toutes les garanties sus visées est constitué par la réception des travaux, c'est-à-dire l'acte unique par lequel le Maître de l'Ouvrage (le VENDEUR aux présentes) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code Civil (reproduit à l'article L111-19 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le VENDEUR s'oblige formellement à diligenter cette "réception de travaux" dans les meilleurs délais lors de l'achèvement de l'immeuble et à en effectuer le dépôt d'un original ou d'une copie certifiée au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes avec le certificat de conformité.

D./ Substitution de ce régime de garantie à celui du droit commun de la vente

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue se substitue, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle qui constitue le droit commun de la vente en vertu des articles figurant au Code Civil autres que ceux ci-dessus visés ; en tant que de besoin, il est expressément stipulé que le VENDEUR ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices cachés au sens et pour l'application de l'article 1643 du Code Civil.

VIII.- ASSURANCES OBLIGATOIRES

Conformément aux dispositions de l'article L 111-33 du Code de la Construction et de l'Habitation, le VENDEUR déclare avoir souscrit en matière d'assurance aux obligations imposées par les articles L. 241 à L 242-1 du Code des Assurances (reproduits aux articles L111-28 à L111-30 du Code de la Construction et de l'Habitation), relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Il justifie avoir souscrit:

➤ Assurance "Dommages-ouvrage"

En application de l'article L 243-2 du Code des Assurances, le VENDEUR déclare qu'il a souscrit conjointement avec la Société dénommée CORESI une assurance "Dommages-Ouvrage" auprès de la compagnie AXA France IARD, Société Anonyme au capital de 214.799.030,00 EUR dont le siège social est sis 313 terrasses de l'arche 92727 NANTERRE CEDEX, identifiée au SIREN sous le numéro 722 057 460 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, suivant police numéro CHA 1 615 533, ainsi qu'il résulte de l'attestation délivrée par ladite compagnie le 24 septembre 2012 contenant quittance de paiement de la prime provisionnelle.

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des Assurances, par le VENDEUR, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

➤ Assurance Responsabilité

Le VENDEUR déclare que, conformément aux articles L 241-1 et I, 242-2, 2ème alinéa du Code des Assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, à raison des travaux de bâtiment par lui réalisés suivant police souscrite auprès de ladite compagnie AXA France IARD, sous le numéro CHA 1 615 533.

Le VENDEUR s'oblige à transmettre au Syndic, la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

➤ Déclaration de dommages

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, les copropriétaires pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommages, conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre "Obligations réciproques des parties", de l'annexe II à l'article L 241-1 du Code des Assurances, en OBSERVANT TOUT PARTICULIEREMENT LE DELAI DE CINQ JOURS IMPOSE PAR CET ALINEA.

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

D'une manière générale, l'ACQUEREUR et le syndic observeront strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police sus-visée.

La méconnaissance de ces obligations entraînera, pour les copropriétaires ou le syndic, la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du VENDEUR des locaux composant l'immeuble le bénéfice de l'article 1646-1 du Code Civil, pour obtenir réparation des dommages sus-visés.

Pour permettre à l'ACQUEREUR de s'acquitter des obligations ci dessus rappelées, le VENDEUR s'oblige à lui fournir, ou à fournir au syndic de l'immeuble, agissant au nom du syndicat des copropriétaires, toutes les indications ou justifications nécessaires.

Le VENDEUR s'oblige également à fournir à l'ACQUEREUR dans les douze (12) mois des présentes, la copie du contrat d'assurance susvisé (conditions générales et particulières).

➤ Assurance tous risques chantier

Le VENDEUR déclare également avoir souscrit une assurance tous risques chantier auprès de ladite compagnie AXA France IARD sous le numéro CHA 1 615 533.

La justification de souscription de ces trois contrats d'assurances résulte d'une attestation d'assurance, déposée au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'occasion du dépôt des pièces de l'opération de construction.

Le VENDEUR s'oblige à acquitter les primes à bonne date.

DECLARATION DE SINISTRES

Le VENDEUR s'oblige à remettre à l'ACQUEREUR lors de la livraison de son logement un guide qui précise les modalités pratiques de la gestion des réclamations. »

Pour la parfaite compréhension des dispositions ci-dessus littéralement rapportées en caractère italique, il est précisé qu'au sens de celles-ci le terme « VENDEUR » s'entend du PROMOTEUR et le terme « ACQUEREUR » de la société « PERL » et que sont demeurées annexées à l'acte de dépôt de pièces reçu au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes visé sous l'article 10.2, la copie des attestations d'assurance et de paiement des primes susvisés établis par la compagnie d'assurance susnommée 24 septembre 2012.

En raison de la substitution de plein droit du **CESSIONNAIRE** dans les droits et obligations résultant de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, en ce que ces droits et obligations s'appliquent aux droits réels immobiliers objet de la présente Cession Partielle de Contrat, le **CESSIONNAIRE** sera tenu, ce qu'il accepte, de l'ensemble des obligations ci-dessus relatées souscrites initialement par le **CEDANT**.

De convention expresse entre les Parties :

a) le montant de toutes éventuelles pénalités de retard dues par le PROMOTEUR venant à s'appliquer en application des dispositions ci-dessus littéralement rapportées se partageront par **MOITIE** entre l'USUFRUITIER et le ou les NUS-PROPRIETAIRES concernés, les indemnités devant revenir respectivement à ces derniers devant être calculée au prorata de la surface habitable des lots dont ils sont respectivement chacun nu-propriétaire,

b) pour le cas où le déficit de surface habitable des BIENS viendrait à excéder le seuil de tolérance d'exécution de TROIS POUR CENT (3 %) par appartement stipulé à la Vente en Etat Futur d'Achèvement, il sera procédé à la réduction proportionnelle du PRIX de la présente Cession de Contrat au pro rata du nombre de mètre carré de surface habitable manquant au-delà de ladite tolérance de TROIS POUR CENT (3 %), sur la base Hors Taxes résultant de la formule suivante : Prix total HT de la présente Cession / surface habitable du logement désigné sous l'article 2.2.2, (telle que cette surface résulte du plan ci-annexé), ainsi que s'y oblige expressément le **CEDANT** ; en contrepartie de pareille réduction du PRIX de la présente Cession de Contrat, toute éventuelle réduction du Prix de la Vente en Etat Futur d'Achèvement résultant d'un déficit de surface habitable des BIENS fera le profit exclusif du **CEDANT**, ainsi que le reconnaît le **CESSIONNAIRE**,

c) le montant de toutes éventuelles indemnités dues par le PROMOTEUR en raison de l'absence d'une ou plusieurs places de stationnements lors de la livraison, en application des dispositions ci-dessus littéralement rapportées se partageront par **MOITIE** entre le **CESSIONNAIRE** en sa qualité d'USUFRUITIER des BIENS et le ou les NUS-PROPRIETAIRES concernés,

d) le coût des travaux modificatifs et complémentaires dont il est fait état ci-dessus, sont compris dans le prix de la présente Cession de Contrat ;

e) que le **CEDANT** sera le mandataire commun de ses sous-acquéreurs, y

compris du **CESSIONNAIRE**, en ce qui concerne :

- tout éventuel accord à donner au **PROMOTEUR** dans l'hypothèse d'éventuelles modifications à la notice descriptive ou aux plans annexés,
- toutes éventuelles demandes de travaux modificatifs ou supplémentaires,
- la mise en œuvre des dispositions figurant sous l'article « Documents à remettre à l'**ACQUEREUR** » de la Vente en Etat Futur d'Achèvement.

f) que le **CEDANT** représentera le **CESSIONNAIRE** au comité de coordination et éventuelles visites de chantier prévus à la Vente en Etat Futur d'Achèvement, le **CESSIONNAIRE** lui conférant tous pouvoirs à cet effet, s'interdisant d'y assister personnellement et en outre de se prévaloir des dispositions afférentes à la présentation d'un témoin technique ou à la mise à disposition d'un appartement témoin.

En conséquence de ce qui précède et des mandats ci-dessus consentis, stipulés d'intérêt commun et par suite irrévocables, le **CESSIONNAIRE** s'interdit de s'immiscer de quelque façon que ce soit dans les opérations de construction.

Aux termes de la Vente en Etat Futur d'Achèvement consentie par le **PROMOTEUR** au **CEDANT**, il a encore été stipulé relativement à la garantie financière d'achèvement ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« IX. - GARANTIE BANCAIRE D'ACHEVEMENT »

Conformément aux dispositions de l'article L.261-11d) du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR fournit à l'ACQUEREUR la garantie d'achèvement des biens et droits immobiliers venant, sous l'une des formes prévues par l'article R.261-17 du même code, savoir, en application de l'article R.261-21 b) dudit code, d'un cautionnement solidaire qui lui a été consenti par :

La société dénommée «SOCIÉTÉ GÉNÉRALE» Société Anonyme, au capital de 970.099.988,75 Euros, ayant son siège social est à PARIS (9ème arrondissement), 29 boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 552 120 222.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Eric BAILLEUL, Notaire à PARIS avec la participation de Maître Jean-Marie GUIBERT, Notaire à PARIS le 21 septembre 2012. En exécution de cet acte, le VENDEUR a fourni à l'instant même à l'ACQUEREUR qui le reconnaît l'original de l'attestation de garantie délivrée le 12 novembre 2012 par la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE.

Aux termes de cet acte, cet établissement a pris l'engagement d'avancer ou payer pour le compte du VENDEUR et de la Société CORESI les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, dont dépendent les biens, objet des présentes.

Aux termes dudit acte, il a été notamment stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« PREMIERE PARTIE - TITRE IV »

ARTICLE 1 - STIPULATION DE CAUTIONNEMENT EN FAVEUR DU VENDEUR ET DES ACQUEREURS

L'EMPRUNTEUR stipule de la BANQUE que celle-ci sera obligée, à titre de caution personnelle et solidaire, envers les acquéreurs et les sous acquéreurs, y

compris en cas de démembrement de propriété de l'Immeuble et envers CORESI.

Le tout conformément aux prescriptions de l'Article R.261.21b) du Code de la Construction et de l'Habitation (article 25b du décret n° 67.1166 du 22 décembre 1967).

En conséquence, la BANQUE sera, en vertu de la présente stipulation pour autrui, et des attestations de GFA qui seront émises à la suite des présentes obligée envers chaque acquéreur ou sous acquéreurs bénéficiaires de ladite stipulation, et envers CORESI et le Vendeur dationnaire et solidairement avec L'EMPRUNTEUR, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'Immeuble conformément au permis de construire visé en l'exposé qui précède.

A la suite de la présente stipulation, la BANQUE remettra quatre attestations de GFA savoir :

- au profit des acquéreurs en accession au détail, du Vendeur Dationnaire ou de ses ayant-droits
- au profit de PERL,
- au profit de PREMELY HABITAT 3 BBC,
- au profit de MULTIHABITATION 6.

Il est d'ores et déjà convenu, que le bénéfice de la présente GFA sera étendu automatiquement au Permis de construire modificatif, non encore définitif à ce jour, si ce dernier n'a pas fait l'objet d'un retrait dans le délai légal.

L'EMPRUNTEUR s'oblige à remettre une attestation de non retrait délivrée par la Mairie de COURBEVOIE au plus tôt le 31 octobre 2012.

Dans l'hypothèse où le permis viendrait à être retiré, la présente GFA garantira l'achèvement de l'Immeuble conformément au permis de construire d'origine.

ARTICLE 3 - COMPTABILISATION FINANCIERE DE L'OPERATION / PAIEMENTS DES TRAVAUX

- En vue d'assurer la centralisation et le contrôle du financement des travaux, l'EMPRUNTEUR a ouvert sur les livres de la SOCIETE GENERALE Agence de PARIS ETOILE ENTREPRISES un compte intitulé : SAS MB Transactions - Sky Logements, numéro 30003 03175 00020340441 / 67 et SAS MB Transactions - KTA : 30003 03175 00020340433 / 91.

Devront être versés à ces comptes :

- les fonds propres affectés par l'EMPRUNTEUR à l'opération que concerne la présente convention (Compte Sky Logement),
- les sommes qui proviendraient de prêts consentis par quiconque à l'EMPRUNTEUR en vue du financement de la même opération (compte concerné),
- les sommes versées par les acquéreurs des lots compris dans cette opération et, en règle générale, toutes les rentrées de fonds de quelque nature que ce soit (compte concerné).

Corrélativement, tous les paiements nécessaires à la réalisation des travaux susvisés seront prélevés sur ces comptes.

Ces paiements ne pourront intervenir que sur justification de la situation des travaux et production des pièces d'usage approuvées par le Maître d'Œuvre, sans préjudice du droit pour la BANQUE de procéder ou de faire procéder, sur place, à toutes vérifications qu'elle jugera utile.

La BANQUE pourra toujours, avant le versement des fonds, et à tout moment :

- prendre connaissance sur place de la comptabilité de la société et se faire communiquer et procurer tous renseignements qu'elle jugera utile,
- vérifier l'exactitude des justifications fournies et surveiller sur place la marche des travaux.

Les représentants de la BANQUE auront le droit de pénétrer sur le chantier et, à cet égard, toutes instructions utiles devront être données à toutes personnes chargées de l'exécution des travaux, à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 10 - GARANTIES

10.1 Promesse d'hypothèque :

A la garantie du remboursement de toutes les sommes que l'EMPRUNTEUR pourra devoir à la BANQUE au titre des sommes qu'elle pourrait décaisser au titre de la GFA objet du présent titre, en principal, augmentées de tous intérêts, commissions, frais et autres accessoires, l'EMPRUNTEUR promet d'hypothéquer au profit de la BANQUE, ce qui est accepté pour elle par son représentant, à première demande de celle dernière, les biens à acquérir à la suite des présentes aux termes de la Vente Partie I, et de la Vente Partie III et non revendus, à hauteur de la somme de VINGT-NEUF MILLIONS SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (29.795.000,00 EUR), augmentée de tous intérêts, commissions frais et autres accessoires.

ARTICLE 10.5 - STIPULATION EN FAVEUR DES ACQUEREURS / ENGAGEMENT DE MAINLEVÉE

Dans l'hypothèse où la BANQUE exigerait de l'EMPRUNTEUR de concrétiser la promesse d'hypothèque ci-dessus rappelée, le représentant de la BANQUE, de qualité, stipule ce qui suit au profit des acquéreurs de l'ensemble immobilier que l'EMPRUNTEUR se propose de réaliser sur les biens acquis et pour les lots qui viendraient à être hypothéqués :

1°) La BANQUE ne pourra exercer ses droits et actions hypothécaires sur les lots appartenant aux acquéreurs qui justifieront avoir intégralement satisfait aux obligations leur incombant.

Ces acquéreurs devront justifier avoir versé au compte ci-dessus énoncé toutes sommes dont ils seront redevables envers l'EMPRUNTEUR au titre de la vente intervenue à leur profit.

2°) La BANQUE exercera son droit de préférence sur le prix de chacun des lots appartenant aux acquéreurs qui ne justifieront pas avoir satisfait aux obligations leur incombant, mais seulement à hauteur, en principal, des

parties de prix de chaque vente non versées au compte précité.

Aux effets ci-dessus, tout acte de vente devra comporter l'obligation pour l'acquéreur de verser au compte précité toutes les sommes dues à l'EMPRUNTEUR au titre de la vente intervenue.

3°) La BANQUE autorise dès maintenant l'EMPRUNTEUR à revendre les lots de l'ensemble immobilier donnés en garantie à son profit.

Elle s'oblige à donner mainlevée des inscriptions qui seront prises sur les biens ainsi revendus dès que la totalité du prix de chaque vente aura été versé, déduction faite de la provision sur frais de mainlevée.

Le Notaire chargé des ventes de l'opération devra se référer à la grille des prix de vente des lots telle qu'elle a été approuvée par la BANQUE. A défaut d'établissement de la grille, le Notaire devra, pour obtenir mainlevée, recevoir l'accord préalable et écrit de la BANQUE sur lesdits prix.»

L'ACQUEREUR déclare s'engager à l'entière exécution des conditions le concernant et notamment à verser le prix au compte prévu.

L'ACQUEREUR, tant pour lui même que pour tous ses ayants droit, déclare accepter cette stipulation et avoir pris connaissance de l'acte susvisé. »

Pour la parfaite compréhension des dispositions ci-dessus littéralement rapportées en caractère italique, il est précisé qu'au sens de celles-ci le terme « VENDEUR » s'entend du PROMOTEUR et le terme « ACQUEREUR » de la société « PERL ».

Une copie de l'attestation de garantie financière d'achèvement délivrée par la SOCIETE GENERALE en date du 12 novembre 2012 est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces reçu au rang des minutes du présent office notarial, visé sous le paragraphe 10.2.

A cet égard, le CEDANT s'oblige à effectuer les paiements mis à sa charge en vertu des Présentes conformément aux stipulations de la garantie financière d'achèvement ci-dessus relatée. De son côté, le CESSIONNAIRE déclare accepter, en tant que de besoin, le bénéfice de ladite garantie financière d'achèvement.

ARTICLE 15 - POUVOIRS CONFERES PAR LE CESSIONNAIRE

15.1. En tant que de besoin, et sans que le droit du CESSIONNAIRE d'assister aux opérations de livraison des BIENS soit de quelque manière que ce soit limité, celui-ci constitue, le CEDANT pour son mandataire, à l'effet de procéder aux opérations de constatation de l'achèvement par le PROMOTEUR des BIENS, à charge pour ledit CEDANT d'en rendre compte à ses mandants, conformément à l'article 1993 du Code Civil.

Rappel étant ici fait

- que cette livraison se fera en concertation avec l'USUFRUITIER, celui-ci ayant la faculté de refuser ladite livraison dans les conditions du Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement ci-dessus littéralement rapportées (dans le cas d'un défaut d'achèvement par exemple) ou d'assortir cette livraison de toutes réserves qu'il jugerait opportunes, sans être tenu à quelque indemnité que ce soit à l'égard du ou des NU(S)-PROPRIETAIRES, à raison du report pouvant en résulter quant à la date d'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE et sans que la présente clause puisse dégager

l'USUFRUITIER des obligations pesant sur lui quant aux réparations des BIENS mises à sa charge en vertu des Présentes.

- qu'en cas de discordance d'appréciation entre le **CESSIONNAIRE** et l'USUFRUITIER sur l'état d'achèvement des BIENS et leur aptitude à être livrés, la position défendue par l'USUFRUITIER l'emportera sur celle retenue par le ou les NUS-PROPRIETAIRES, à charge pour l'USUFRUITIER de mettre en oeuvre, si besoin est, la procédure d'expertise définie au Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement ; la présente clause ne dégage pas l'USUFRUITIER des obligations pesant sur lui quant aux réparations des BIENS mises à sa charge en vertu des Présentes.

15.2. Après prise de possession des BIENS par l'USUFRUITIER, celui-ci sera le mandataire commun des différents NU(S)-PROPRIETAIRES en ce qui concerne la mise en oeuvre, à l'égard des constructeurs ou personnes réputées constructeurs, des garanties suivantes :

- garantie des défauts de conformité,
- garantie des vices apparents,
- garantie de parfait achèvement,
- garantie biennale et décennale,
- garantie en matière d'isolation phonique.

Pour la mise en oeuvre des assurances construction susvisées, il est également convenu que l'USUFRUITIER sera le mandataire commun et représentera les NUS-PROPRIETAIRES, pour effectuer notamment toutes déclarations aux compagnies d'assurances et gérer le traitement des sinistres, l'USUFRUITIER devant tenir informé le ou les NU(S)-PROPRIETAIRE(S) et leur en rendre compte.

Le **CESSIONNAIRE** consent expressément à ces mandats au profit de l'USUFRUITIER et au profit de tout futur cessionnaire de l'USUFRUIT.

Ces mandats constituent des mandats d'intérêt commun, ils sont par suite stipulés irrévocables ; étant entendu que les conséquences d'un défaut de mise en oeuvre de ces garanties ou de l'assurance de l'immeuble ne pourra décharger l'USUFRUITIER des obligations pesant sur lui en sa qualité d'USUFRUITIER quant aux réparations des BIENS.

ARTICLE 16 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ - SERVITUDES

16.1. Origine de propriété

Du chef du CEDANT et du PROMOTEUR

L'origine de propriété du chef du **CEDANT** figure à l'article 10.3 ci-dessus et celle du chef du **PROMOTEUR** figure sous l'article 9.1 ci-dessus.

16.2. Origine de propriété antérieure

Du chef de la société LES LABORATOIRES SERVIER

Les volumes dont sont issus les volumes 119 de l'EDDV 1 ; 104 de l'EDDV 2 et 106 de l'EDDV 3 appartenaient à la Société LES LABORATOIRES SERVIER par suite de l'apport en pleine propriété qui lui en avait été fait par :

la société dénommée **ADIR ET COMPAGNIE**, société en nom collectif, au

capital de 1.472.500 francs dont le siège social est à COURBEVOIE 1, rue Carle Hebert, identifiée au SIREN sous le numéro 329211650, et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, aux termes des opérations de fusion absorption de la société ADIR et CIE par la société LES LABORATOIRES SERVIER.

Le projet de fusion a été établi par acte sous seing privé en date à Neuilly-sur-Seine du 30 juillet 2001 et a été enregistré à la Recette de Neuilly-Nord le 17 septembre 2001 folio 61 bordereau 192, case 9. Il a été établi sous la condition suspensive de l'approbation de la fusion-absorption par l'assemblée générale extraordinaire des associés et actionnaires des sociétés absorbées et absorbante.

L'associé unique de la société absorbée (ADIR ET COMPAGNIE) a accepté dans toutes ses dispositions l'opération de fusion-absorption projetée aux termes d'une délibération de l'associé unique en date du 31 août 2001.

Les actionnaires de la société absorbante (LES LABORATOIRES SERVIER) ont accepté dans toutes ses dispositions l'opération de fusion-absorption projetée aux termes d'une assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du 31 août 2001.

Le caractère définitif de cet fusion-absorption et l'apport de l'immeuble en résultant a été constaté aux termes de l'acte reçu par Maître Yves ROBERT Notaire à SEVRES, le 1^{er} février 2002 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de NANTERRE le 20 août 2004, volume 2004P numéro 6960.

Ledit acte suivi d'un acte rectificatif dressé par Maître Yves ROBERT Notaire à SEVRES le 10 juin 2004 dont une copie authentique a été publiée au même bureau le 20 août 2004, volume 2004P numéro 6961.

Du chef de la société ADIR ET COMPAGNIE

La société ADIR ET COMPAGNIE ci-dessus dénommée était propriétaire de ces biens par suite de l'acquisition en l'état futur d'achèvement qu'elle en a faite de :

La société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE COURBEVOIE PLEIADES, société civile ayant son siège social à PARIS (8^{ème} art), 59 Rue de Courcelles, enregistrée sous le numéro D 340 179 662 (87 D 00207) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Suivant acte reçu par Maître Christian PISANI, Notaire à PARIS le 30 avril 1987.

Moyennant un prix payé pour partie comptant et pour le surplus stipulé payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le privilège de vendeur non renouvelé à ce jour comme étant sans cause.

Une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de NANTERRE, le 12 mai 1987, volume 1987P numéro 2968.

L'état sur formalité n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

Du chef de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE COURBEVOIE PLEIADES

Les biens sus désignés appartenait à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

COURBEVOIE PLEIADES, savoir :

- les constructions pour en poursuivre l'édification, sans conférer de privilège d'architecte ou entrepreneur,
- les volumes et droits de construire y attachés pour les avoir acquis, alors qu'elle était en formation, de la Société dénommée "SNC ORIP ET CIE" Société en nom collectif avec nom commercial SNC COURBEVOIE FONTANES, au capital de 100.000,00 FRF, ayant son siège à PARIS (VIIIème arrondissement) 59, Rue de Courcelles et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 73 B 646.

Suivant acte reçu par Maître Jacques JUSOT, Notaire à PARIS le 26 janvier 1987.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix stipulé payable au plus tard le 26 juillet 1987, et actuellement payé en totalité.

Audit acte la Société SNC ORIP ET CIE a renoncé à tous droits de privilège de vendeur et d'action résolutoire.

Puis aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques JUSOT, le 9 mars 1987, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIER COURBEVOIE PLEIADES a déposé l'extrait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE intervenue le 19 février 1987 et a constaté la reprise des engagements souscrits aux termes de l'acte du 26 janvier 1987 sus énoncé.

Ces actes ont été publiés au PREMIER bureau des hypothèques de NANTERRE, le 13 mars 1987, Volume 1987P numéro 1608 et 1609.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

Lesdits actes modifiés aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques JUSOT, Notaire à PARIS le 29 avril 1987 dont une copie authentique a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques de NANTERRE le 6 mai 1987, Volume 1987P numéro 2897.

Origine de propriété plus antérieure

Pour l'origine de propriété plus antérieure du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier, les parties déclarent vouloir se reporter à celle établie aux termes des état descriptif de division en volumes et état descriptif de division et règlement de copropriété relatifs aux BIENS, dont le CESSIONNAIRE reconnaît avoir reçu copie préalablement aux présentes.

16.3. Servitudes

Aux termes de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, il a été précisé par le PROMOTEUR l'existence des servitudes suivantes :

« Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes et conditions particulières que :

- celles pouvant résulter de la Loi, des prescriptions d'urbanisme,
- celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux,
- celles pouvant résulter des titres antérieurs,

- celles résultant des états descriptifs de division et règlements de copropriété dont dépendent les biens objet des présentes ou relatées dans ces actes,
 - et de celles résultant des états descriptifs de division en volumes et de leurs modificatifs dont dépendent les biens objet des présentes, dont les servitudes particulières sont ci-après littéralement rapportées, savoir :

1°) En ce qui concerne les volumes compris dans l'EDDV I :

Les volumes compris dans l'EDDV I profitent et sont grevés des servitudes générales et particulières entre Volumes créées aux termes de l'EDDV I dressé par Maître JUSOT, Notaire à PARIS, le 29 avril 1987, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NANTERRE, le 6 mai 1987, volume 1987P numéro 2897 et de ses modificatifs, savoir :

- Le volume 117 est grevé, à titre perpétuel, au profit du volume 108 d'une servitude de passage pour véhicules automobiles et véhicules à deux roues, à l'entrée comme à la sortie, sur l'emprise figuré sous hachures orange au plan n° 30 (ETAT NOUVEAU) annexé à la minute de l'acte de modificatif à l'EDDV I reçu par Maître Yannick LE MAGUERESSU, Notaire à PARIS le 21 septembre 2012.
- Les volumes 115, 117, 119, 120, 125, 126 (issus de l'ancien volume 114) et 127 (issu de l'ancien volume 116) sont grevés d'une servitude d'installation d'antenne de radiodiffusion et de télévision au profit du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 5 rue Carle Hébert à Courbevoie, immeuble voisin cadastré section AH numéro 112.
- Le volume 112 est grevé, à titre perpétuel, au profit de tous les volumes s'étendant immédiatement sous son emprise horizontale, savoir les volumes 110, 117, 119 et 122 d'une servitude de visite et de contrôle des éléments de revêtement superficiel qui auront été mis en place par le propriétaire dudit volume 112, sans pouvoir s'opposer à des sondages et déposes partiels de certains de ces éléments, aux frais avancés du propriétaire du volume qui en auront fait la demande.
- Le volume cent dix neuf (119) est grevé au profit du volume cent vingt sept (127) d'une servitude de sortie de secours par l'escalier coté rue Carle Hébert, depuis le 3^{ème} sous-sol jusqu'au rez de jardin. Telle que représentée sous trame verte aux plans n° 15 à 18 inclus (ETAT NOUVEAU) annexés à la minute de l'acte de modificatif à l'EDDV I reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, Notaire à PARIS le 24 septembre 2012.
- Le volume cent dix neuf (119) est grevé au profit du volume cent quinze (115) d'une servitude de passage pour l'accès à un local technique situé au 1^{er} sous-sol. Telle que représentée sous hachures noires au plan n° 17 (ETAT NOUVEAU) annexé à la minute de l'acte de modificatif à l'EDDV I reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, Notaire à PARIS le 24 septembre 2012.
- Le volume cent vingt sept (127) est grevé au profit des volumes cent trois (103) et cent quatre (104) (EDDV II) de l'état descriptif et de division sur les parcelles N° AH 350, 352, 354, 367 et 369, et au profit des volumes cent six (106) et cent sept (107) (EDDV III) de l'état descriptif et de division sur la parcelle N° AH 380, d'une servitude de passage pompiers. Telle que représentée en trame rouge aux plans n° 18 et 19 (ETAT NOUVEAU) annexés à la minute de l'acte de modificatif à l'EDDV I reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, Notaire à PARIS le 24 septembre 2012.
- Le volume numéro 117 est grevé au profit du volume numéro 115 d'une servitude de sortie de secours vers la rue Auguste Beau situé au rez-de-jardin. Telle que représentée sous trame bleue au plan n° 30 intitulé "Ville de Courbevoie (Hauts-de-Seine), 10 à 16 rue de Bérons, 1 à 3 Rue Carle Hébert, 2 à 6 Place des Pléiades et Rue Auguste Beau, EDDV I, Modificatif état nouveau" annexé à la minute de l'acte de modificatif à l'EDDV I reçu par Maître Yannick LE MAGUERESSU, Notaire à PARIS le 21 septembre 2012.

- Le volume numéro 117 est grevé au profit du volume numéro 119 d'une servitude de passage au niveau du rez-de-chaussée côté rue de Bezons pour l'accès au parking. Telle que représentée sous hachures bleues au plan n° 19 (ETAT NOUVEAU) annexé à la minute de l'acte de modificatif à l'EDDV 1 reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, Notaire à PARIS le 24 septembre 2012.

- Le volume numéro 119, est grevé au profit du volume numéro 118, d'une servitude de passage afin d'assurer l'entretien, la réparation et le remplacement des équipements techniques, du local bassin de rétention situés au niveau du 3^{ème} Sous-sol.

- Le volume cent vingt sept (127) est grevé au profit des volumes cent vingt neuf (129) et cent trente (130), d'une servitude de passage piétons afin d'assurer l'entretien, la réparation et le remplacement des équipements techniques, situés au niveau du toit terrasse du volume 127 dans le local de la chaufferie (volume 129) et le local ballons d'eau chaude (volume 130). Telle que représentée sous trame rouge au plan n° 25 (ETAT NOUVEAU) annexé à la minute de l'acte de modificatif à l'EDDV 1 reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, Notaire à PARIS le 24 septembre 2012.

- Le volume cent dix neuf (119) appartenant à la Société dénommée MB TRANSACTIONS, REQUERANT aux présentes de première part est grevé au profit du volume cent vingt-sept (127) appartenant également à la Société dénommée MB TRANSACTIONS, d'une servitude de passage pour véhicule léger (tracteur) sur la rampe d'entrée sortie du parc de stationnement afin de permettre la sortie des conteneurs d'ordures ménagères.

2°) En ce qui concerne les volumes compris dans l'EDDV 2 :

Les volumes compris dans l'EDDV 2 profitent et sont grevés des servitudes générales et particulières entre Volumes créées aux termes de l'EDDV 2 dressé par Maître JUSOT, Notaire à PARIS, le 29 avril 1987, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NANTERRE, le 6 mai 1987, volume 1987P numéro 2897 et de ses modificatifs, savoir :

- Le Volume 103, est grevé au profit du volume 104 et du volume 106 (parcelle cadastrée AH numéro 380) d'une servitude de passage pompiers. Ladite servitude représentée sous trame rouge aux plans numéro 6 et 7 intitulé "Ville de Courbevoie, 10 à 16 Rue de Bezons, 1 à 3 Rue Carlé Hébert, 2 à 6 Place des Pléiades et Rue Auguste Beau, EDDV 2, Modificatif, Etat nouveau" demeuré annexé à l'acte de modificatif à l'EDDV 2 reçu par Maître Yannick LE MAGUERESSE, Notaire à PARIS le 21 septembre 2012.

- Le Volume 104, est grevé au profit du volume 103 d'une servitude de passage pompier. Ladite servitude représentée sous trame bleue au plan numéro 6 et 7 intitulé "Ville de Courbevoie, 10 à 16 Rue de Bezons, 1 à 3 Rue Carlé Hébert, 2 à 6 Place des Pléiades et Rue Auguste Beau, EDDV 2, Modificatif, Etat nouveau" demeuré annexé à l'acte de modificatif à l'EDDV 2 reçu par Maître Yannick L.E. MAGUERESSE, Notaire à PARIS le 21 septembre 2012.

3°) En ce qui concerne les volumes compris dans l'EDDV 3 :

Les volumes compris dans l'EDDV 3 profitent et sont grevés des servitudes générales et particulières entre Volumes créées aux termes de l'EDDV 3 dressé par Maître JUSOT, Notaire à PARIS, le 29 avril 1987, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NANTERRE, le 6 mai 1987, volume 1987P numéro 2897 et de ses modificatifs, savoir :

- Conformément à la servitude particulière de l'EDDV 3 du 29 avril 1987, non

modifiée, le volume cent neuf (109) est grevé, à titre perpétuel, au profit du volume cent deux (102), d'une servitude d'accrochage et de reprise des charges d'un plancher en béton situé (à ± 50 centimètres près) à la cote 27,50 N.C.F. En cas de sinistre entraînant la destruction et suivi de la reconstruction, par son propriétaire, de l'assiette et des fondations (partie du volume 109), le propriétaire du volume 102 aura l'obligation :

Soit de reconstruire à l'identique les planchers édifiés dans son volume et qui bénéficieraient du droit d'accrochage sur les structures constituant une partie du volume 109, sous réserve de l'avis autorisé des techniciens commis par le propriétaire du volume n° 109.

soit, s'il s'y refuse après injonction demeurée sans effet, pendant un délai de deux mois, de payer au propriétaire du volume 109, le coût de l'accroissement de dimensions et de résistance que ce dernier sera contraint de donner aux structures nouvellement reconstruites dans le volume 109, lesquelles se trouveront privées des contreventements qui constituaient les planchers édifiés par le propriétaire du volume 102.

Soit, s'il s'y refuse au moment de la reconstruction et décide de s'y conformer plus tard, de payer au propriétaire du volume 109 les modifications qui devraient être apportées aux ouvrages que celui-ci aurait édifiés et de se conformer, pour l'exécution de ses propres ouvrages, aux contraintes techniques résultant des caractéristiques des ouvrages reconstruits dans le volume n° 109.

Dans ces deux derniers cas, l'état descriptif de division sera modifié pour tenir compte de l'accroissement en volume des structures reconstruites.

- Le volume cent neuf (109) est grevé au profit du volume cent six (106), d'une servitude de passage pour l'accès au local poubelles et au local vélos situés au rez-de-jardin, depuis la rue Carle Hébert. Telle que représentée sous trame verte au plan n° 13 (ETAT NOUVEAU) annexé à la minute de l'acte modificatif à l'EDDV 3 reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, Notaire à PARIS le 24 septembre 2012.

L'ACQUEREUR est, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations du VENDEUR pouvant résulter de l'existence desdites servitudes. »

ARTICLE 17 - DECLARATIONS

17.1. Par le CEDANT et le CESSIONNAIRE

Le représentant du CEDANT déclare :

- que la société qu'il représente est une société française, ayant son siège en France,
- qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de liquidation, de redressement judiciaire ou de cessation de paiement,
- et qu'elle ne fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution.

Le CESSIONNAIRE confirme les renseignements le concernant portés en tête du présent acte et déclare ne pas être dans un état civique, civil ou commercial de nature à restreindre sa capacité.

Spécialement, le CESSIONNAIRE déclare :

- que son état civil et, le cas échéant son régime matrimonial, est conforme à celui indiqué en tête des présentes.
- ne pas faire l'objet de la procédure instituée par la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liés au surendettement des particuliers.

- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible de restreindre sa capacité juridique,

- qu'il n'est pas commerçant, ni dirigeant d'une personne morale et qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiement et n'a fait l'objet d'aucune des mesures et sanctions prévues par la loi du 25 janvier 1985.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en outre qu'il se considère comme résident au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

17.2. Sur la situation hypothécaire des BIENS

Le **CEDANT** déclare que les **BIENS** sont libres de tout privilège et de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale et de tout commandement de saisie, ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire délivré du chef du **PROMOTEUR** et des précédents propriétaires par le Premier Bureau des Hypothèques de **NANTERRE**.

ARTICLE 18 - PUBLICITE FONCIERE

En application du décret du 4 Janvier 1955, et de la loi du 26 Décembre 1969, la présente vente sera publiée au Premier Bureau des Hypothèques de **NANTERRE** par les soins de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, et aux frais de **CESSIONNAIRE**.

Et si, lors de l'accomplissement de cette formalité, il existe des inscriptions grevant les **BIENS VENDUS**, du chef du **CEDANT** ou des précédents propriétaires, le **CEDANT** sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans les soixante jours de la dénonciation amiable qui lui sera faite au domicile ci-après élu, et en outre d'indemniser le **CESSIONNAIRE** de tous frais extraordinaires de publicité et de purge.

ARTICLE 19 - REMISE DE TITRES

Il ne sera remis au **CESSIONNAIRE** aucun ancien titre de propriété, mais il sera subrogé dans les droits du **CEDANT** pour se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou expéditions qu'il appartiendra.

ARTICLE 20 - NOTIFICATION DE TRANSFERT DE LA NUE-PROPRIETE

Conformément à l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, et des textes subséquents, le transfert de la nue-propriété résultant de la présente cession sera notifié aux syndics par les soins de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Conformément à l'article 4 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, la présente cession sera également notifiée au représentant de l'AFUL dont le **CESSIONNAIRE** devient membre, par les soins de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles et sièges respectifs.

Toute notification entre les parties pourra valablement être effectuée par

simple lettre recommandée.

ARTICLE 22 - FRAIS

Le **CESSIONNAIRE** acquittera les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, à l'exception toutefois, de la taxe à la valeur ajoutée exigible sur la présente cession ; ladite taxe prise en charge par le **CESSIONNAIRE** mais acquittée par le **CEDANT** en sa qualité de débiteur légal.

Le **CEDANT** dispense le notaire soussigné de l'établissement de la copie exécutoire du présent acte de cession.

Au cas où le **CEDANT** devrait engager une procédure contre le **CESSIONNAIRE**, ce dernier serait redevable du coût de l'établissement de cette copie exécutoire.

ARTICLE 23 - POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout Clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux ou d'état-civil et faire toutes déclarations fiscales complémentaires et d'en assurer ainsi la publication.

Les parties sont informées de la possibilité d'inscrire la présente mutation dans la base de données de références immobilières dénommée BIEN, gérée par Paris Notaires Services, et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers.

Ce traitement porte sur des données anonymes, qui font par ailleurs l'objet d'une publication auprès de la conservation des hypothèques au titre des obligations de publicité foncière.

L'inscription de la présente mutation dans cette base offre aux parties la possibilité de suivre l'évolution de la valeur de leur bien et aux professionnels ou au public de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier.

Conformément aux dispositions légales, les parties disposent un droit d'accès et de rectification relatives aux données portant sur la présente mutation auprès de Paris Notaires Services.

Les parties ainsi informées consentent à ladite inscription

ARTICLE 24 - LOI « INFORMATIQUE ET LIBERTES »

Mention légale d'information

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, l'Office Notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la Conservation des Hypothèques aux fins de publicité foncière, comptables et fiscales. Les parties peuvent exercer leurs droits

d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'Office Notarial (SCP THIBIERGE et Associés, sis 9 rue d'Astorg à PARIS 8^{ème} arrondissement, téléphone : 01.40.17.86.00, fax : 01.42.66.54.29, courriel : thibierge.associés@paris.notaires.fr ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'Office : cpd-adsn@notaires.fr). Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de leur part auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

ARTICLE 25 - AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le Clerc assermenté soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée, notamment en ce qui concerne la société venderesse, sur le vu d'un extrait Kbis de son immatriculation au registre du commerce de PARIS.

DONT ACTE

Etabli sur CENT DOUZE pages

Madame Stéphanie VERNET

Clerc assermenté, habilité à cet effet, a donné lecture des présentes aux parties, recueilli leurs signatures et signé le présent acte, les jour, mois et an sus dits.

Et le notaire soussigné susnommé a également signé le même jour.

Et suivent les signatures.

Suit la teneur des annexes



FONCIER

112

POUVOIR

Je soussignée Anne-Marguerite Gascard,

agissant en vertu de la délégation qui lui a été consentie à cet effet au nom et pour le compte de :

Foncier de France, Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 € ayant son siège social à 19
rue Capucines - B.P. 65, 75060 Paris CEDEX 01, et immatriculée au registre du Commerce et des
Associations 542 029 848 R.C.S. 75001 Paris

Je donne tous pouvoirs à

Mme Marie-Arlette SENAC, leure de Notaire domiciliée à Paris
9 rue d'Antony

de :

consentir à M. TABANOU FRANCK le prêt n° 1080808 aux conditions énoncées dans l'offre,
accepter toutes hypothèques et autres garanties, ainsi que toutes conventions de rang,
et signer tous actes et contrats, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

PARIS, le 09 août 2012

Anne-Marguerite Gascard
Directeur du Réseau Commercial

12/2012 18:51 3157447386

OFF

PAGE 81/83
113

7.04. 2012 9:37

0157447386

N° 0185 F. 1

OFFICE
NOTARIAL

Sylvain GUILLAUD-BATAILLE
NOTAIRE

Lois de l'Union :
Partage : Square Montholon
Métro : ligne 7 (Cadei ou
Poissonnière)
Bus : lignes 25, 52, 43, 43 et 48

10 rue Montholon
75009 PARIS

Tel : 01 53 24 90 90
Fax : 01 53 24 90 99
E : officenotarial.nbt@paris.notaires.fr

CREDIT FONCIER
Madame Sylvie CHAMPAUD-FLORIOT

19 rue des Capucines
75002 PARIS

Paris, le 17 décembre 2012

Envoi par courriel et par télécopie

Dossier suivi par :
Sylvain GUILLAUD-BATAILLE
Louise LECONTE - 01.53.24.90.92 - louise.leconte.75248@paris.notaires.fr

Cession de contrat VEFA PERL / M. Franck TABANOU
2012021 / SGB / LL /
Vos réf. : TABANOU - Prêt 1080303 - Dossier n° 51751939
Objet : signature de prêt immobilier

Madame,

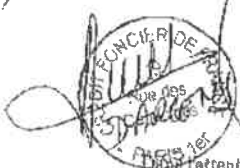
Le rendez-vous de signature constatant le prêt cité en référence est fixé au 26 décembre 2012.

Je vous remercie de me faire parvenir pour cette date :

- un chèque d'un montant de 107.060 euros, correspondant à :
 - Partie du prix exigible le jour de la signature : 96.460 €
 - Provision sur frais de vente : 6.800 €
 - Provision sur frais de prêt : 3.800 €
- la justification des pouvoirs de Mme Anne-Adalgarde GASCARD,
- toutes les instructions complémentaires utiles en vue de la régularisation de cette opération, et notamment :

- les dates de première et dernière échéances,
- votre accord aux garanties hypothécaires suivantes :
 - Privilège de prêteur de deniers sur la partie du prix exigible le jour de la vente, soit 96.460 euros, soit avec les intérêts, frais et accessoires une inscription sur 115.752 euros,
 - Hypothèque conventionnelle pour un montant de 179.140 euros (soit 215.600 - 96.460), soit avec les intérêts, frais et accessoires une inscription sur 214.968 euros,

Accord.



Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes meilleures salutations.

Sylvain GUILLAUD-BATAILLE
Notaire

SSLARI "Sylvain GUILLAUD-BATAILLE, Notaire" - RCS PARIS 752 972 810 - N° TVA FR 96 732972810 - CRPCEN 75248
Membre d'une association agréée - Le règlement des honoraires par chèque est accepté

LE CREDIT FONCIER

4 Quai de Bercy
75013 PARIS CEDEX 12

Téléphone : 01 40 20 26 97
Télécopie : 01 40 20 26 95
Mail : sylvie.chambaud-floriot@creditfoncier.fr

Références à rappeler :

Prêt : TABANOU
N° Dossier : 1080808
Suivi par : S. CHAMPAUD

Monsieur,

Nous avons bien reçu la demande de réalisation relative à l'affaire en référence. Aussi nous vous communiquons les premiers renseignements nécessaires à la rédaction du contrat.

Date d'acceptation de l'offre: 05/07/2012

La durée intègre la période d'anticipation, le préfinancement et la modulation éventuelle.

Jour fixe de paiement d'échéance : 5

Prêt	Durée en Mois	Point de Départ	1er Echéance	Dernière Echéance	Fin d'inscription
1080808	180	05/07/2012	05/08/2012	05/07/2027	05/07/2028

Le G. Se reporter à l'acte

Le point de départ est déterminé au 5 suivant ou concomitant à l'acceptation de l'offre

Les cotisations d'assurance seront prélevées dès le 5 du mois suivant le point de départ

Restant à votre entière disposition, nous vous prions d'agréer, Maître, l'assurance de nos sentiments dévoués

MERCI DE PENSER A RETOURNER L'AVIS DE SIGNATURE

LE CREDIT FONCIER



CRÉDIT FONCIER

A RETOURNER

115

Direction des Financements
CLIENTELE PRIVEE - PARIS FH
43 BLD DES CAPUCINES
75002 PARIS

Suivi par : SYLVIE CHAMPAUD-FLORIOT
☎ : 01.40.20.26.97 / ☎ : 01.40.20.26.95
✉ : sylvie.champaud-floriot@creditfoncier.fr
N° : 1080808
Référence : 51751939/ 217/732 / 1

OFFRE DE PRET

Champ d'application : Articles L.312-1 et
suivants du Code de la Consommation

Date de l'offre : 15/06/2012

Valable 30 jours à compter de la date de réception de l'offre.

La présente offre de Prêt se décompose en plusieurs parties :

- I. Les conditions particulières décrivant les caractéristiques propres du prêt FONCIER LIBERTE
 - II. L'financement des amortissements
 - III. Les Conditions Générales qui explicitent les modalités générales de fonctionnement des prêts
- A laquelle s'ajoute :
- Un lexique définissant les principaux termes utilisés dans l'offre de prêt.

La présente offre est faite par :

PRETEUR

Le Crédit Foncier de France, Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €, dont le siège social est
situé 19 Rue des Capucines - B.P. 65. 75050 Paris CEDEX 01, immatriculée sous le numéro 542 029 848
au RCS Paris ayant son principal établissement : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton Cedex

Ci-après dénommé "Le prêteur"

A :

EMPRUNTEUR

Monsieur TABANOU FRANCK
Né le 30/01/1989 à THIAIS
Demeurant : 5 RUE PAUL ESTIVAL 31200 TOULOUSE

Ci-après dénommé "L'emprunteur".

1 - CONDITIONS PARTICULIERES

Objet du prêt

Pour financer :
NUE PROPRIETE (LOGEMENT EXISTANT)
étage 2 et 4 14 rue de bezons Résidence de l'Arche
92400 COURBEVOIE
Constituant votre résidence principale

Dont le coût est de : 293 115,00 €

Page 1

26/6

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton Cedex France
Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudenciel - 61, Rue Talbott - 75436 Paris CEDEX 05

TF

Plan de financement

- Apport personnel :	950,00 €
- FONCIER LIBERTE :	296 986,00 €
Solt un total de :	297 936,00 €
Dont Frais de notaire (évaluation) :	17 515,00 €

Notaire :

Maître THIBIERGE Nicolas Nicolas Andre Marie E. ELIANE FREMFAUX HENRI PALUD,
S, RUE D'ASTORG 75008 PARIS

Aux conditions suivantes :

FONCIER LIBERTE sous forme notariée aux frais de l'emprunteur.

N°: 1080808

Montant du prêt : 296 986,00 €

Périodes, durée initiale, maximale, taux, échéances :

Périodes	Durée (mois)	Taux d'intérêt	Echéances		
			Montant hors assurances	Montant assurances	Montant avec assurances
Amortissement	120	Fixe 3,50%	2 936,77 €	38,61 €	2 975,38 €
Durée initiale	120				
Durée maximale	180				

Fonctionnement du prêt

FONCIER LIBERTE est un prêt amortissable à taux fixe

Période d'amortissement

La période d'amortissement est de 120 mois.

- Taux d'intérêt

Pendant cette période, le taux d'intérêt est fixe et s'élève à 3,50% l'an.

- Echéances

Les échéances comprennent les intérêts sur les sommes dues, les cotisations d'assurances le cas échéant et l'amortissement du capital.

Elles sont mensuelles et seront prélevées le 5 de chaque mois.

Page 2

all

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
Activité principale : toutes opérations de banque - 542 025 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton Cedex France
Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 61, Rue Taitbout - 75436 Paris CEDEX 09

TF



CREDIT FONCIER

117

Taux Effectif Global et Taux de période

Le taux effectif global et le taux de période sont calculés pour un prêt entièrement débloqué en une seule fois.

TEG : 4,13%

Le taux effectif global est un taux qui a pour objectif de présenter un taux incluant tous les frais inhérents au prêt.

Il inclut, outre le taux d'intérêt du prêt, les éléments suivants :

- Frais de dossier : 950,00 €, payables en une seule fois.
- Frais de garantie (évaluation) : 3 871,00 €
- Assurance obligatoire sur la durée prévisionnelle du prêt (hors période de préfinancement) dont le montant (mensuel) figure dans les tableaux indiqués ci-après au paragraphe Assurances.

Ce taux est un taux annuel proportionnel, obtenu en multipliant le taux de période par le nombre d'échéances dans une année.

Taux de période : 0,34 % par mois.

Coût total prévisionnel du Prêt

Le coût total prévisionnel du prêt s'élève à 64 860,60 €.

Outre les intérêts, ce coût inclut, le cas échéant, les assurances obligatoires sur la durée initiale du prêt (hors période de préfinancement), les frais de dossiers, les frais de garantie et les frais de courtage.

Durée

Le prêt est conclu pour une durée initiale de 120 mois.

La durée est susceptible :

- De réduction :
 - en cas de modulation des échéances à la hausse, à l'initiative de l'emprunteur, conformément à la clause « modulation des échéances » ci-après, dans la limite d'une réduction de 20 % de la durée prévisionnelle figurant ci-dessus.
- D'allongement :
 - en cas de modulation des échéances à la baisse à l'initiative de l'Emprunteur, conformément à la clause « Modulation des échéances » prévue ci-dessous dans la limite d'un allongement de 60 mois de la durée initiale indiquée ci-dessus.

Remboursements anticipés

En complément des cas d'exonération légaux prévus aux Conditions Générales, et par dérogation à ces dernières :

Aucune indemnité de remboursement anticipé ne sera perçue, si ce remboursement fait suite à la vente du bien – quel que soit le motif de celle-ci – pour acheter un nouveau logement financé par un prêt long terme du Crédit Foncier d'un montant au moins égal au capital restant dû du précédent prêt.

Modulation des échéances

Page 3

duh

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
Activité principale : toutes opérations de banque - 542 C29 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton Cedex France
Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 61, Rue Talbott - 75436 Paris CEDEX 09

TF

Le prêt est modulable comme suit :

L'Emprunteur pourra, à condition que le prêt soit intégralement versé, choisir de modifier ses échéances dans les limites suivantes :

- Modulation à la hausse :

Après un an d'amortissement, l'emprunteur pourra demander la majoration de son échéance qui ne pourra être supérieur de plus de 50% du montant de l'échéance figurant, pour la période en cours, à l'échéancier d'amortissement d'origine annexé aux présentes.

L'échéance maximale est celle qui, en retenant le taux du prêt en vigueur, permet d'amortir totalement le prêt sur 80 % de la durée initiale d'amortissement indiquée aux conditions particulières.

- Modulation à la baisse :

Après un an d'amortissement, l'emprunteur pourra opter pour une modulation à la baisse du montant de ses échéances.

L'échéance minimale est celle qui, en retenant le taux du prêt en vigueur, permet d'amortir totalement le prêt sur la durée initiale indiquée ci-dessus allongée, le cas échéant, de 60 mois au maximum.

En cas de paillements successifs d'échéances la modulation ne s'appliquera qu'au palier en cours.

Il devra s'écouler douze mois au minimum entre deux demandes de modulations.

Les modalités d'exercice de cette option sont fixées à l'article « Modulation des échéances du prêt » des Conditions Générales.

Le premier exercice de cette option sera gratuit. Les exercices suivants de cette option seront facturés au tarif en vigueur au jour de la demande conformément aux Conditions Générales de tarification des frais de gestion disponible sur demande écrite par voie postale ou sur le site internet.

Aménagement temporaire des échéances

Au cours de la vie du prêt, et au minimum à l'issue d'une période de 12 mois à compter du point de départ de l'amortissement, l'Emprunteur qui souhaite réduire ses charges de remboursement mensuelles, a la possibilité de demander un aménagement temporaire du montant de ses échéances dans les conditions suivantes :

1) Montant de l'échéance aménagée

L'échéance du prêt se décompose en plusieurs parties (capital, intérêts et assurance le cas échéant) conformément à l'échéancier des amortissements.

Seule la partie « capital » de l'échéance pourra temporairement ne plus être remboursée.

Les intérêts et les éventuelles cotisations d'assurance ne peuvent faire l'objet d'un report et continuent à être prélevés mensuellement pendant toute la durée de l'aménagement.

Ainsi durant cette période, l'amortissement du capital sera suspendu et le montant de chaque échéance sera au minimum égal au montant des intérêts calculés, au taux du prêt en vigueur, sur le capital restant dû qui restera constant pendant la durée de l'aménagement et aux cotisations d'assurances.

2) Modalités d'exercice de l'aménagement

Tout aménagement temporaire des échéances doit faire l'objet au préalable d'une demande écrite de

Page 4

Alch

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
 Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
 Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
 Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton Lez Paris Cedex France
 Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 61, Rue Taitbout - 75436 Paris CEDEX 09

12



CRÉDIT FONCIER

L'Emprunteur adressée au Prêteur au plus tard le 15 du mois pour une mise en place le mois suivant à la date habituelle de prélèvement.
Cette demande doit également préciser la durée de l'aménagement souhaitée, qui ne pourra être inférieure à 3 mois, ni supérieure à 6 mois.

L'aménagement temporaire des échéances peut être exercé plusieurs fois au cours de la vie du prêt sans que le cumul de la durée des aménagements ne puisse excéder 12 mois. Il devra également s'écouler au minimum 12 mois entre deux demandes.

La demande ne peut viser qu'un nombre entier d'échéances.

Le Prêteur demeure libre de refuser toute demande d'aménagement notamment s'il apparaît que la situation financière de l'emprunteur ou l'équilibre de l'opération justifie un tel refus.

En outre, la survenance d'un des événements ci-dessous pendant la durée de l'aménagement aura pour effet d'interrompre celui-ci :

- survenance de tout événement mentionné à l'article « Cas d'exigibilité » des Conditions Générales ;
- incident de paiement ;
- inscription de l'Emprunteur au Fichier National des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) ;
- saisine par l'Emprunteur d'une commission de surendettement des particuliers ;
- prise en charge, totalement ou partiellement, des échéances du prêt par l'assurance emprunteur.

Préalablement à toute demande d'aménagement, et s'il bénéficie de prestations sociales, l'emprunteur doit s'assurer des conditions de versement desdites prestations pendant la durée de l'aménagement auprès de l'organisme concerné. La responsabilité du Prêteur ne saurait être engagée pour la perte du bénéfice ou une révision du montant de ces prestations dues à un aménagement temporaire des échéances.

3) Modalités de fonctionnement

La mise en place de l'aménagement temporaire des échéances donnera lieu à la remise d'un nouvel échéancier des amortissements à l'Emprunteur.

A l'issue de la période d'aménagement, l'emprunteur reprendra le remboursement du montant des échéances conformément au nouvel échéancier : les échéances seront recalculées pour permettre d'amortir le capital restant dû sur la durée restant à courir du prêt qui pourra être allongée de la durée de l'aménagement, dans la limite de 12 mois maximum.

L'exercice de cette option sera facturé au tarif en vigueur au jour de la demande conformément aux Conditions Générales de tarification des frais de gestion disponible sur demande écrite par voie postale ou sur le site internet.

Page 5

all

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.716,80 €
Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
Etablissement Principal : 4, quai de Berçy - 94224 Charenton Cedex France
Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 61, Rue Tailbout - 75436 Paris CEDEX 09

TF

ASSURANCES

L'emprunteur ou la caution est informé(s) qu'il peut souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance dans les conditions de l'article L.312-9 du code de la consommation, dès lors que ce contrat présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe proposé par le Prêteur.

ASSURANCE(S) souscrite(s) par MONSIEUR TABANOU FRANCK

Assurance décès

- Compagnie d'assurance : SwissLife Assurance et Patrimoine

Notice N° : V9764*

- Risques couverts :

Décès - Perte totale irréversible d'autonomie

Prêt	Quotité	Taux de prime annuel	Obligatoire	Montant mensuel
1080808 FONCIER LIBERTE	100 %	0,156 %	Oui	38,61 €

L'adhésion de l'emprunteur au contrat d'assurance ci-dessus, pour la partie obligatoire, constitue pour le prêteur une garantie sans laquelle il n'aurait pas consenti le prêt. A ce titre l'emprunteur s'engage à honorer le règlement des primes correspondantes jusqu'à l'échéance ou jusqu'au remboursement définitif du prêt.

Les conditions d'assurance, ainsi que, notamment, les limitations des garanties et des prestations sont précisées dans la notice qui vous a été remise lors de votre demande d'adhésion. Cette notice est annexée aux présentes.

A l'exception des réserves et des exclusions qui pourront, le cas échéant, vous être notifiées par l'assureur.

Les présentes sont émises sous la condition expresse que l'emprunteur ou la caution sera agréé par la Compagnie d'Assurance dans les conditions ci-dessus énoncées et avant l'acceptation par l'emprunteur ou par la caution.

En cas d'agrément de la Compagnie d'Assurance postérieur à l'acceptation par tous les emprunteurs et/ou par toutes les cautions l'offre sera réputée acceptée à la date de l'accord de la Compagnie d'assurance.

Dès lors, les présentes seront résolues de plein droit dans les cas suivants :

- refus d'agrément de l'un des emprunteurs ou de l'une des cautions par la Compagnie d'Assurance,
- acceptation d'assurance de l'un des emprunteurs ou de l'une des cautions par la Compagnie avec application d'une surprime

L'emprunteur reconnaît avoir été avisé par le prêteur de la possibilité de souscrire :

- une assurance perte d'emploi

Page 6

Alh

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
 Activité principale : toutes opérations de banque - 542 023 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
 Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
 Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton Cedex France
 Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 61, Rue Taitbout - 75436 Paris CEDEX 09

1A



CREDIT FONCIER

121

GARANTIES

Contrat(s) d'Assurance Vie apporté(s) en garantie

Par : M. TABANOU FRANCK
AXA THEMA
Prêt : 1080808 FONCIER LIBERTE
N° de contrat : 705095092010
Nom de contrat : coralie selection

Capital Garant	Valeur disponible	Type	Forme
296 948,00€	150 000,00 €	Nantissement	Sous seing privé

Nantissement par acte soumis aux formalités des articles 2355 à 2366 du code civil
Les exemplaires originaux sont joints à la présente offre.
Vous devrez justifier de cette (ces) valeur(s) disponible(s) préalablement au premier versement de fonds.

Hypothèque conventionnelle

Apporté(e) par M. TABANOU FRANCK
Section au cadastre : section AH N°345 et 346
Nature du lot : lots 21; 2033; 47; 3043
logement neuf
étage 2 et 4 14 rue de bezons Résidence de l'Arche
étage 2 et 4
92400 COURBEVOIE

Prêt	Rang utile	Concurrence	Montant en capital de la garantie (*)
1080808 FONCIER LIBERTE	1	Non	275 600,00 €

(*) Ce montant est hors intérêts, frais et accessoires.
Cependant l'inscription à prendre sera formalisée pour un montant en capital majoré de ces éléments

CONDITIONS

La présente offre est faite sous conditions suspensives et production des documents suivants :

- Autorisation de prélèvement automatique dûment complétée, datée, signée et accompagnée d'un RIB ;
- Garantie financière d'achèvement à produire par le Notaire ou le promoteur ;
- Justificatif du remboursement anticipé du prêt PROVISO n° 601228 ;
- Original des conditions particulières du contrat d'assurance vie nant à notre profit ;

Page 7

241

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.715,80 €
Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
Etablissement Principal : 4, quai de Beaucourt - 94224 - Charenton Cedex France
Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 51, Rue Tailbout - 75436 Paris CEDEX 09

TR

- Valorisation de ce dernier à hauteur de 150 000 € ;

- Régularisation au profit du CREDIT FONCIER de la mise en gage du contrat d'assurance mentionné au paragraphe "garantie" et du délai de rétractation légal.
Cette garantie doit être entièrement réalisée avant la mise en place définitive du prêt.

Il conviendra de prendre en compte les références cadastrales suivantes :

AH 346 à 348, 350, 352, 354, 367, 369 et 390.

Aut

TF

CRÉDIT FONCIER

II - ECHEANCIER DES AMORTISSEMENTS

FONCIER LIBERTE
N° : 51751939 1080808

Montant : 298 986,00 €

Emprunteur : M. TABANOU FRANCK
Périodicité : Mensuelle

Jour : 5 de chaque mois

Ces charges correspondent à celles d'un prêt intégralement versé en une seule fois.

N° Ech	Montant échéance (Hors assurance)	Amortissement	Intérêts	Cumul des assurances souscrites	Montant total à payer	Capital restant dû
1	2 936,77	2 070,56	666,21	38,61	2 975,38	294 915,14
2	2 936,77	2 076,60	660,17	38,61	2 975,38	292 838,54
3	2 936,77	2 082,66	654,11	38,61	2 975,38	290 756,18
4	2 936,77	2 088,73	648,04	38,61	2 975,38	288 667,45
5	2 936,77	2 094,82	641,95	38,61	2 975,38	286 572,63
6	2 936,77	2 100,93	635,84	38,61	2 975,38	284 471,70
7	2 936,77	2 107,06	629,71	38,61	2 975,38	282 364,64
8	2 936,77	2 113,21	623,56	38,61	2 975,38	280 251,43
9	2 936,77	2 119,37	617,40	38,61	2 975,38	278 132,06
10	2 936,77	2 125,55	611,22	38,61	2 975,38	276 006,51
11	2 936,77	2 131,75	605,02	38,61	2 975,38	273 874,76
12	2 936,77	2 137,97	598,80	38,61	2 975,38	271 736,79
Total annuel		25 249,21	5 992,03	463,32		
13	2 936,77	2 144,20	592,57	38,61	2 975,38	269 592,59
14	2 936,77	2 150,46	586,31	38,61	2 975,38	267 442,13
15	2 936,77	2 156,73	580,04	38,61	2 975,38	265 285,40
16	2 936,77	2 163,02	573,75	38,61	2 975,38	263 122,38
17	2 936,77	2 169,33	567,44	38,61	2 975,38	260 953,05
18	2 936,77	2 175,66	561,11	38,61	2 975,38	258 777,39
19	2 936,77	2 182,00	554,77	38,61	2 975,38	256 595,39
20	2 936,77	2 188,37	548,40	38,61	2 975,38	254 407,02
21	2 936,77	2 194,75	542,02	38,61	2 975,38	252 212,27
22	2 936,77	2 201,15	535,62	38,61	2 975,38	250 011,12
23	2 936,77	2 207,57	529,20	38,61	2 975,38	247 803,55
24	2 936,77	2 214,01	522,76	38,61	2 975,38	245 589,54
Total annuel		26 147,25	6 093,99	463,32		
25	2 936,77	2 220,47	516,30	38,61	2 975,38	243 369,07
26	2 936,77	2 226,94	509,83	38,61	2 975,38	241 142,13
27	2 936,77	2 233,44	503,33	38,61	2 975,38	238 908,69
28	2 936,77	2 239,95	496,82	38,61	2 975,38	236 668,74
29	2 936,77	2 246,49	490,28	38,61	2 975,38	234 422,25
30	2 936,77	2 253,04	483,73	38,61	2 975,38	232 169,21
31	2 936,77	2 259,61	477,16	38,61	2 975,38	229 909,60
32	2 936,77	2 266,20	470,57	38,61	2 975,38	227 643,40
33	2 936,77	2 272,81	463,96	38,61	2 975,38	225 370,59
34	2 936,77	2 279,44	457,33	38,61	2 975,38	223 091,15
35	2 936,77	2 286,09	450,68	38,61	2 975,38	220 805,06
36	2 936,77	2 292,76	444,01	38,61	2 975,38	218 512,30
Total annuel		27 077,24	6 164,01	463,32		

AL

TF

N° Ech	Montant échéance (Hors assurance)	Amortissement	Intérêts	Cumul des assurances souscrites	Montant total à payer	Capital restant dû
37	2 936,77	2 209,44	637,33	38,61	2 975,38	216 212,86
38	2 936,77	2 306,15	630,62	38,61	2 975,38	213 906,71
39	2 936,77	2 312,08	623,69	38,61	2 975,38	211 593,83
40	2 936,77	2 319,62	617,15	38,61	2 975,38	209 274,21
41	2 936,77	2 326,39	610,38	38,61	2 975,38	206 947,82
42	2 936,77	2 333,17	603,60	38,61	2 975,38	204 614,65
43	2 936,77	2 339,98	596,79	38,61	2 975,38	202 274,67
44	2 936,77	2 346,80	589,97	38,61	2 975,38	199 927,87
45	2 936,77	2 353,65	583,12	38,61	2 975,38	197 574,22
46	2 936,77	2 360,51	576,26	38,61	2 975,38	195 213,71
47	2 936,77	2 367,40	569,37	38,61	2 975,38	192 846,31
48	2 936,77	2 374,30	562,47	38,61	2 975,38	190 472,01
Total annuel		28 040,26	7 200,95	463,32		
49	2 936,77	2 381,23	555,54	38,61	2 975,38	188 090,78
50	2 936,77	2 388,17	548,60	38,61	2 975,38	185 702,61
51	2 936,77	2 395,14	541,63	38,61	2 975,38	183 307,47
52	2 936,77	2 402,12	534,65	38,61	2 975,38	180 905,35
53	2 936,77	2 409,13	527,64	38,61	2 975,38	178 496,22
54	2 936,77	2 416,16	520,61	38,61	2 975,38	176 080,06
55	2 936,77	2 423,20	513,57	38,61	2 975,38	173 656,68
56	2 936,77	2 430,27	506,50	38,61	2 975,38	171 226,59
57	2 936,77	2 437,36	499,41	38,61	2 975,38	168 789,23
58	2 936,77	2 444,47	492,30	38,61	2 975,38	166 344,78
59	2 936,77	2 451,60	485,17	38,61	2 975,38	163 893,16
60	2 936,77	2 458,75	478,02	38,61	2 975,38	161 434,41
Total annuel		29 037,60	6 203,64	463,32		
61	2 936,77	2 465,92	470,85	38,61	2 975,38	158 968,49
62	2 936,77	2 473,11	463,66	38,61	2 975,38	156 495,38
63	2 936,77	2 480,33	456,44	38,61	2 975,38	154 015,05
64	2 936,77	2 487,56	449,21	38,61	2 975,38	151 527,49
65	2 936,77	2 494,81	441,96	38,61	2 975,38	149 032,68
66	2 936,77	2 502,09	434,68	38,61	2 975,38	146 530,59
67	2 936,77	2 509,39	427,38	38,61	2 975,38	144 021,20
68	2 936,77	2 516,71	420,06	38,61	2 975,38	141 504,49
69	2 936,77	2 524,05	412,72	38,61	2 975,38	138 980,44
70	2 936,77	2 531,41	405,36	38,61	2 975,38	136 449,03
71	2 936,77	2 538,79	397,98	38,61	2 975,38	133 910,24
72	2 936,77	2 546,20	390,57	38,61	2 975,38	131 364,04
Total annuel		30 070,37	5 170,87	463,32		
73	2 936,77	2 553,62	383,15	38,61	2 975,38	128 810,42
74	2 936,77	2 561,07	375,70	38,61	2 975,38	126 249,35
75	2 936,77	2 568,54	368,23	38,61	2 975,38	123 680,81
76	2 936,77	2 576,03	360,74	38,61	2 975,38	121 104,78
77	2 936,77	2 583,55	353,22	38,61	2 975,38	118 521,23
78	2 936,77	2 591,08	345,69	38,61	2 975,38	115 930,15
79	2 936,77	2 598,64	338,13	38,61	2 975,38	113 331,51
80	2 936,77	2 606,22	330,55	38,61	2 975,38	110 725,29
81	2 936,77	2 613,82	322,95	38,61	2 975,38	108 111,47
82	2 936,77	2 621,44	315,33	38,61	2 975,38	105 490,03
83	2 936,77	2 629,09	307,68	38,61	2 975,38	102 860,94
84	2 936,77	2 636,76	300,01	38,61	2 975,38	100 224,18

OK

TR



N° Ech	Montant échéance (Hors assurance)	Amortissement	Intérêts	Cumul des assurances souscrites	Montant total à payer	Capital restant dû
Total annuel		31 436,86	4 401,58	463,32		
85	2 936,77	2 644,45	297,32	38,61	2 975,38	97 579,73
86	2 936,77	2 652,16	284,61	38,61	2 975,38	94 927,57
87	2 936,77	2 658,80	276,87	38,61	2 975,38	92 267,67
88	2 936,77	2 667,66	268,11	38,61	2 975,38	89 600,01
89	2 936,77	2 675,44	261,33	38,61	2 975,38	86 924,67
90	2 936,77	2 683,24	253,53	38,61	2 975,38	84 241,33
91	2 936,77	2 691,07	245,70	38,61	2 975,38	81 550,26
92	2 936,77	2 698,92	237,85	38,61	2 975,38	78 851,34
93	2 936,77	2 706,79	229,98	38,61	2 975,38	76 144,55
94	2 936,77	2 714,68	222,09	38,61	2 975,38	73 429,87
95	2 936,77	2 722,60	214,17	38,61	2 975,38	70 707,27
96	2 936,77	2 730,54	206,23	38,61	2 975,38	67 976,73
Total annuel		32 247,45	2 992,79	463,32		
97	2 936,77	2 738,50	198,27	38,61	2 975,38	65 238,23
98	2 936,77	2 746,49	190,28	38,61	2 975,38	62 491,74
99	2 936,77	2 754,50	182,27	38,61	2 975,38	59 737,24
100	2 936,77	2 762,54	174,23	38,61	2 975,38	56 974,70
101	2 936,77	2 770,59	166,18	38,61	2 975,38	54 204,11
102	2 936,77	2 778,67	158,10	38,61	2 975,38	51 425,44
103	2 936,77	2 786,78	149,99	38,61	2 975,38	48 638,66
104	2 936,77	2 794,91	141,86	38,61	2 975,38	45 843,75
105	2 936,77	2 803,05	133,71	38,61	2 975,38	43 040,69
106	2 936,77	2 811,23	125,54	38,61	2 975,38	40 229,16
107	2 936,77	2 819,43	117,34	38,61	2 975,38	37 410,03
108	2 936,77	2 827,66	109,11	38,61	2 975,38	34 582,37
Total annuel		33 394,36	1 846,88	463,32		
109	2 936,77	2 835,90	100,87	38,61	2 975,38	31 746,17
110	2 936,77	2 844,18	92,59	38,61	2 975,38	28 902,29
111	2 936,77	2 852,47	84,30	38,61	2 975,38	26 040,82
112	2 936,77	2 860,79	75,98	38,61	2 975,38	23 169,03
113	2 936,77	2 869,14	67,63	38,61	2 975,38	20 289,89
114	2 936,77	2 877,50	59,27	38,61	2 975,38	17 442,39
115	2 936,77	2 885,90	50,87	38,61	2 975,38	14 556,49
116	2 936,77	2 894,31	42,46	38,61	2 975,38	11 662,18
117	2 936,77	2 902,76	34,01	38,61	2 975,38	8 759,42
118	2 936,77	2 911,22	25,55	38,61	2 975,38	5 848,20
119	2 936,77	2 919,71	17,06	38,61	2 975,38	2 928,49
120	2 936,77	2 928,40	8,28	38,61	2 975,38	
Total annuel		34 582,37	658,87	463,32		
Cumul		296 986,00	55 426,40	4 633,20		

III - CONDITIONS GENERALES

TITRE I - CONDITIONS DE L'OFFRE DE PRET

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION - FORMATION DU CONTRAT DE PRET

- 1.1 Acceptation et validité de l'offre
- 1.2 Forme du contrat de prêt
- 1.3 Conditions suspensives
- 1.4 Résolution du contrat, révision du contrat
- 1.5 Solidarité - indivisibilité

ARTICLE 2 - TAUX EFFECTIF GLOBAL (TEG), TAUX DE PERIODE ET CONTROLE DU SEUIL DE L'USURE LE CAS ECHEANT

ARTICLE 3 - CAPITALISATION DES INTERETS

ARTICLE 4 - MODALITES DE DEBLOCAGE DES FONDS

- 4.1 Règles applicables à tous les prêts :
- 4.2 Dans le cas d'acquisition de logement neuf achevé ou ancien ou de terrain à bâtir
- 4.3 Dans le cas d'une opération d'acquisition - amélioration :
- 4.4 Dans le cas de travaux d'amélioration :
- 4.5 Dans le cas de travaux de construction :
- 4.6 Construction collective : (vente en l'état futur d'achèvement, vente à terme, souscription ou achats de parts sociales ou d'actions)
- 4.7 Remboursement de crédit
- 4.8 Dans le cas d'acquisition de parts de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)

ARTICLE 5 - PERIODES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

- 5.1 Période de préfinancement
- 5.2 Période de différé d'intérêts et d'amortissement
- 5.3 Période de différé d'amortissement
- 5.4 Période d'amortissement
- 5.5 Points de départ des périodes
- 5.6 Intérêts intercalaires
- 5.7 Imputation des paiements

ARTICLE 6 - AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

TITRE II - FONCTIONNEMENT DU PRET

ARTICLE 7 - MODULATION DES ECHEANCES DU PRET

- 7.1 Modalités de levée d'option
- 7.2 Suspension du droit à modulation-Restiction de son fonctionnement

TITRE III - ASSURANCES

ARTICLE 8 - ASSURANCE

- 8.1 Assurance Groupe pour les risques décès et perte totale et irréversible d'autonomie, invalidité, incapacité de travail et perte d'emploi
- 8.2 Assurances de biens
- 8.3 Avantages particuliers concernant l'Emprunteur cédenteur, par ailleurs, d'une assurance "multirisques habitation" Foncier Assurance Habitation "
- 8.4 Intermédiation d'assurance

TITRE IV - EVENEMENTS AU COURS DE LA VIE DU PRET

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR ET/OU DE LA CAUTION OU GARANT

- 9.1 durant la phase de travaux
- 9.2 durant la vie du prêt
- 9.3 concernant les biens objet du financement et/ ou objet de la garantie

Page 12

all

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
 Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site internet : www.creditfoncier.fr
 Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
 Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton Cedex France
 Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 61, Rue Taitbout - 75436 Paris CEDEX 09

TR

CREDIT FONCIER
ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES VOLONTAIRES

10.1 Affectation du remboursement anticipé

10.2 Indemnité de remboursement anticipé

10.3 Imputation du remboursement anticipé

ARTICLE 11 - CAS D'EXIGIBILITE ANTICIPEE - DECHANCE DU TERME**ARTICLE 12 - DETAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR-TAUX d'INTERET APPLICABLE - INTERETS DE RETARD****ARTICLE 13 - FICHIER NATIONAL DES INCIDENTS DE REMBOURSEMENTS DES CREDITS AUX PARTICULIERS (F.I.C.P.)****TITRE V DECLARATIONS****ARTICLE 14 - DECLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR ET/OU DE LA CAUTION OU GARANT**

14.1 Si l'emprunteur ou la caution ou garant est une personne physique

14.2 Si l'emprunteur est une personne morale

TITRE VI GARANTIES**ARTICLE 15 - GARANTIES**

15.1 Garantie hypothécaire

15.2 Cautions

ARTICLE 16 - PLURALITES DE GARANTIE**ARTICLE 17 - MAINLEVÉE DES GARANTIES****TITRE VII DISPOSITIONS DIVERSES****ARTICLE 18 - REGLEMENT DES AVANCES, FRAIS, IMPOTS ET TAXES**

18.1 Avances

18.2 Frais de gestion

18.3 Remboursement des frais taxables

18.4 Impôts et taxes

ARTICLE 19 - CÉSSIONS DE CRÉANCE**ARTICLE 20 - MUTATIONS, TRANSFERTS DE PRETS, TRANSLATION D'HYPOTHEQUE****ARTICLE 21 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'INFORMATIQUE ET AUX LIBERTES****ARTICLE 22 - MEDIATION****ARTICLE 23 - DROIT APPLICABLE****ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE**

aib

TH

Ces Conditions Générales font partie intégrante d'une offre préalable qui comprend également des Conditions Particulières et le cas échéant des conditions réglementaires. Les Conditions Particulières prévaudront dans tous les cas sur les Conditions Générales et sur les conditions réglementaires dès lors qu'elles viennent soit les compléter soit les modifier. En outre, les conditions réglementaires primeront les Conditions Générales lorsqu'elles traiteront de la même matière.

TITRE I CONDITIONS DE L'OFFRE DE PRET

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION - FORMATION DU CONTRAT DE PRET

1.1 Acceptation et validité de l'offre

Si le prêt est soumis aux dispositions des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation, et conformément à l'article L. 312-10 du code de la consommation, cette offre est valable trente jours à compter de sa réception par l'emprunteur. Si cette offre lui convient, il doit faire savoir au Prêteur qu'il l'accepte, en lui renvoyant l'exemplaire Prêteur après avoir apposé sa signature au bas de la formule d'acceptation dûment remplie, le cachet de la poste faisant foi. L'Emprunteur doit donner son acceptation par écrit et respecter le délai de réflexion de dix jours imposé par la loi.

Attention : l'Emprunteur ne doit pas retourner son acceptation avant le 11^{ème} jour suivant le jour de réception de l'offre. En conséquence, l'Emprunteur dispose d'un délai de 10 jours entre le jour de réception de l'offre et celui de l'envoi de l'acceptation. Le Prêteur ne pourrait prendre en compte une réponse trop hâtive qui ne respecterait pas le délai de réflexion de dix jours imposé par la loi.

Si le prêt n'est pas soumis aux dispositions des articles L. 312-1 et suivants du code de la consommation, l'Emprunteur dispose d'un mois à compter de la date de la proposition de prêt pour l'accepter. Les conditions proposées restent valables pendant un délai de deux mois à compter de leur acceptation par l'Emprunteur, avant la fin duquel le contrat de prêt définitif doit être signé. Passé ces délais, le Prêteur pourra considérer sa proposition comme caduque.

1.2 Forme du contrat de prêt

Le contrat de prêt est conclu par acte sous seing privé ou par acte notarié.

Si les Conditions Particulières des présentes prévoient un acte de prêt notarié, les cautions/ou garants s'ils existent devront intervenir audit acte.

Les parties devront avoir la capacité juridique nécessaire à contracter.

Si l'Emprunteur est une personne morale, il devra justifier au Prêteur des pouvoirs des personnes habilitées à le représenter.

1.3 Conditions suspensives

Le contrat de prêt sera formé dès que le Prêteur aura reçu l'acceptation des Emprunteurs et des cautions, s'il y a lieu. Il deviendra définitif, sous réserve :

- de la régularisation par acte authentique du présent contrat de prêt si le prêt est notarié,
- de la régularisation des garanties prévues aux Conditions Particulières des présentes, et de la production par l'Emprunteur des actes originaux de garantie signés par toutes les parties,
- de la justification par l'Emprunteur de leur admission dans une assurance décès-invalidité,
- si le prêt est soumis aux dispositions des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation : de l'obtention et de la régularisation concomitante des autres prêts consentis pour la même opération repré-

Page 14

du

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.321.400.718,80 €
 Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
 Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
 Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton Cedex France
 Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 51, Rue Taitbout - 75436 Paris CEDEX 09

TF



CREDIT FONCIER

sentant plus de 10% du crédit total, mentionnés le cas échéant dans les Conditions Particulières de la présente offre de prêt,

- si le prêt n'est pas soumis aux dispositions des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation : de l'obtention et de la régularisation concomitante des autres prêts consentis pour la même opération, mentionnés le cas échéant dans les Conditions Particulières de la présente offre de prêt,
- la communication par l'emprunteur à première réquisition du prêteur, de toute pièce justificative complémentaire dont la production pourrait être exigée par la réglementation.

A défaut de l'une des conditions ci-dessus la présente offre sera caduque.

Si le contrat est formé, le prêt est alors soumis aux clauses des Conditions Générales, particulières et, le cas échéant, réglementaires, de la présente offre de prêt, dont un exemplaire a également été remis aux cautions/ garants s'il y a lieu.

Dès réception de toutes les acceptations, le Prêteur prélèvera sur le compte désigné par l'Emprunteur le montant des frais liés au prêt.

1.4 Résolution du contrat, révision du contrat

Le contrat sera résolu dans les circonstances suivantes :

- si l'acte de vente ou le contrat de prestation de services auquel le présent prêt est lié n'est pas signé dans un délai de quatre mois qui suit la date de l'acceptation de cette offre par l'Emprunteur si le prêt est soumis aux dispositions des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation, ou dans un délai de deux mois, si le prêt n'y est pas soumis. Dans une telle hypothèse, et si le prêt est soumis aux dispositions des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation, le Prêteur conservera les frais de dossier dans les limites fixées par l'article R.312-1 du code de la consommation,
 - lorsqu'un acte authentique doit être établi, si cet acte authentique n'est pas signé dans un délai de quatre mois qui suit l'acceptation de l'offre par l'Emprunteur si le prêt est soumis aux dispositions des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation, ou dans un délai de deux mois si le prêt n'y est pas soumis,
 - si l'Emprunteur ou la caution/ garant sont admis au bénéfice d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire avant le déblocage des fonds,
 - à la discrétion du Prêteur, si l'Emprunteur ou la caution/ garant font l'objet d'une inscription au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers ou d'une mesure de sauvegarde avant le déblocage des fonds,
 - à la discrétion du Prêteur, si des modifications sont apportées au plan de financement figurant aux Conditions Particulières de la présente offre de prêt,
 - lorsque le premier versement de fonds correspondant à 5 % au moins du montant du prêt, ne sera pas intervenu dans les cinq mois à compter de la date de l'acceptation de l'offre.
- Ces délais pourront toutefois être prorogés avec l'accord du Prêteur.

1.5 Solidarité - indivisibilité

1) Solidarité active

En cas de pluralité d'emprunteurs, toute pièce relative à l'exécution de la présente convention, y compris tous reçus, ordres de virement, pourront être signés par l'un quelconque des emprunteurs, qui se confèrent réciproquement tous pouvoirs et consentements à cet effet, de sorte que la signature de l'un d'entre eux les engagera solidairement et indivisiblement.

2) Solidarité passive - indivisibilité

En cas de pluralité d'emprunteurs, l'Emprunteur sont solidairement et indivisiblement responsables de l'exécution de tous les engagements contractés aux termes des présentes.

Page 15

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.351.400.718,80 €
 Activité principale : toutes opérations de banque - S42 029 843 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
 Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
 Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton-le-Pont Cedex France
 Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 61, Rue de Trévise - 75436 Paris CEDEX 09

Ceci signifie que dans l'hypothèse où plusieurs personnes se sont engagées, la solidarité et l'indivisibilité permettent au Prêteur d'exiger de l'une quelconque d'entre elles le paiement de la totalité des sommes restant dues au titre du présent prêt, dès lors que lesdites sommes sont devenues exigibles pour quelque cause que ce soit.

En cas de décès de l'Emprunteur ou, en cas de pluralité d'emprunteurs, de l'un d'entre eux, il y aura solidarité entre toutes les personnes venant aux droits et obligations de l'Emprunteur décédé ou, en cas de pluralité d'emprunteurs, entre le(s) survivant(s) et les personnes venant aux droits et obligations de l'Emprunteur décédé.

En conséquence, le Prêteur pourra réclamer la totalité des sommes dues au titre du prêt objet des présentes à n'importe laquelle de ces personnes, sans que puisse être imposée une division de ses recours.

Les significations prescrites par la loi auront lieu aux frais de ceux à qui elles seront faites.

Si le prêt est assorti d'une assurance décès, les obligations des personnes précitées ne cesseront qu'à compter du versement effectif de l'indemnité et sous réserve que celle-ci couvre toutes les sommes dues au Prêteur en capital, intérêts, frais et accessoires.

ARTICLE 2 - TAUX EFFECTIF GLOBAL (TEG), TAUX DE PERIODE ET CONTRÔLE DU SEUIL DE L'USURE LE CAS ECHEANT

Conformément aux dispositions des articles L. 313-1 et L.313-2 du Code de la consommation, le Taux Effectif Global, est calculé en tenant compte :

- des intérêts conventionnels,
- des frais de dossiers,
- des cotisations d'assurances si elles conditionnent l'octroi du prêt,
- des charges financières stipulées (intérêts, commissions, le cas échéant impôts et taxes),
- des frais d'acte et de constitution de garantie et notamment les droits d'instruction du dossier, les frais de visites du chantier et ceux occasionnés par les présentes tels que les droits versés à l'Etat, les débours et émoluments du notaire, le salaire du conservateur des hypothèques, les frais et honoraires du greffier du registre du commerce et des sociétés et d'autres intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit.

Lors de la conclusion du contrat, le Prêteur vérifie conformément à l'article L313-3 du Code de la consommation que le TEG n'excède pas le seuil de l'usure, si le crédit n'est pas exclu de ce contrôle en application du dernier alinéa.

Le taux de période est calculé suivant la méthode actuarielle dite des intérêts composés, à partir d'une période unitaire correspondant à la périodicité des échéances de l'Emprunteur.

Le taux effectif global et le taux de période indiqués aux Conditions Particulières peuvent correspondre, le cas échéant, à des chiffres arrondis selon la règle suivante :

- lorsque la 3ème décimale est inférieure ou égale à 4, la valeur de la deuxième décimale est conservée,
- lorsque la 3ème décimale est supérieure ou égale à 5, la valeur courante de la deuxième décimale est augmentée.

ARTICLE 3 - CAPITALISATION DES INTERETS

Conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code civil, tous intérêts échus et non payés seront productifs d'intérêts au taux du prêt lorsqu'ils seront dus pour une année entière.

Lorsque le prêt fonctionne en compte courant, tous intérêts échus et non payés seront productifs d'intérêts

Page 16

Aut.

CREDIT FONCIER DE FRANCE Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
 Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
 Siège social : 19 Rue des Capucines - B.F. 63 - 75050 Paris CEDEX 01 France
 Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton Cedex France
 Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudential - 61, Rue Tailbourg - 75436 Paris CEDEX 09

TR



CREDIT FONCIER

131

au taux du prêt lors de chaque arrêté de compte comme indiqué à l'article 5 ci-après.

ARTICLE 4 : MODALITES DE DEBLOUAGE DES FONDS

4.1 Règles applicables à tous les prêts :

Les fonds seront mis à disposition de l'Emprunteur, après acceptation de l'offre de prêt par l'Emprunteur.

Sauf dispositions contraires dans les Conditions Particulières, l'apport personnel de l'Emprunteur devra avoir été versé en totalité préalablement ou concomitamment au premier déblocage du prêt.

Si le prêt doit faire l'objet de plusieurs versements, ils ne pourront être inférieurs à 762 Euros, sauf s'il s'agit du dernier.

La date limite de premier versement de fonds correspondant à 5 % au moins du montant du prêt, est de cinq mois à compter de la date de l'acceptation de l'offre.

A défaut, le contrat de prêt sera résolu, sauf prorogation expresse consentie par le Prêteur.

Si le prêt est directement amortissable ou si la première période est du type différé d'amortissement, le dernier déblocage de fonds devra intervenir dans un délai maximum de deux ans après le premier versement, sauf prorogation expresse consentie par le Prêteur.

Si la première période du prêt est du type anticipation ou compte courant, le dernier versement de fonds devra intervenir au plus tard à l'expiration de cette période.

A défaut, et sauf prorogation expresse consentie par le Prêteur, ce dernier procédera à la réduction automatique du montant du prêt à due concurrence des sommes débloquées.

Par ailleurs, il est expressément convenu que la mise à disposition des fonds pourra être refusée par le Prêteur dans l'hypothèse où ce dernier aurait connaissance de la survenance d'un élément constituant un cas d'exigibilité anticipée prévu mentionné à l'article 11 des présentes Conditions Générales.

La réalisation du prêt pourra être constatée par tout moyen de preuve et notamment par la correspondance, par toutes pièces comptables ou par simple reçu.

4.2 Dans le cas d'acquisition de logement neuf achevé ou ancien ou de terrain à bâtir

Les fonds seront versés en une seule fois entre les mains du notaire chargé de la vente lors de la signature de l'acte de vente.

4.3 Dans le cas d'une opération d'acquisition - amélioration :

Les fonds seront versés en totalité au notaire le jour de l'acquisition, si le montant du prêt est inférieur ou égal au prix d'acquisition. Si le montant du prêt est supérieur au prix d'acquisition, les fonds du prêt seront adressés au notaire à hauteur de 100 % de ce prix, le solde du prêt destiné à financer les travaux d'amélioration sera versé par le Prêteur dans les conditions visées au point 4) ci-dessous.

4.4 Dans le cas de travaux d'amélioration :

a) Modalités de versement

Les fonds seront versés, au choix du Prêteur :

- soit à l'entrepreneur, par chèque libellé à son ordre ou virement, impérativement sur ordre écrit de l'Emprunteur, versement par versement.
- soit à l'Emprunteur, par chèque libellé à l'ordre de l'entrepreneur.
- soit à l'Emprunteur, par chèque libellé à son ordre ou virement, s'il réalise lui-même les travaux.

b) Justificatifs :

Page 17

246

TF

Les versements seront effectués sur présentation au Prêteur des mémoires ou de factures justificatives de l'exécution des travaux, précisant les références commerciales ou artisanales de l'entreprise exécutoire (numéro d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers), la nature des travaux réalisés ou des matériaux financés et leur coût.

4.5 Dans le cas de travaux de construction :

a) Modalités de versement

Les fonds seront versés au choix du Prêteur :

- au constructeur, dans le cas de construction selon contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans par chèque libellé à son ordre ou virement, sur ordre écrit de l'Emprunteur et versement par versement,
- aux entrepreneurs, dans le cas de travaux ou de construction hors contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, par chèque libellé à son ordre ou virement, sur ordre écrit de l'Emprunteur et versement par versement,
- à l'Emprunteur, par chèque libellé à l'ordre du constructeur ou de l'entrepreneur,
- à l'Emprunteur, s'il réalise lui-même les travaux, ou dans le cas de construction hors contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, par chèque libellé à son ordre ou virement.

b) Justificatifs

Les versements seront effectués sur présentation au Prêteur des appels de fonds du constructeur ou de factures justificatives de l'exécution des travaux, précisant les références commerciales ou artisanales de l'entreprise exécutoire (numéro d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers), la nature des travaux réalisés ou des matériaux financés et leur coût.

Leur montant dépendra de l'avancement des travaux, notamment dans les limites permises par les articles R231-7 et 8 du Code de la Construction et de l'Habitation et conformément à l'échelle légale ou imposée par le garant de livraison.

Le déblocage de la dernière fraction du prêt ne pourra intervenir qu'après production de la totalité des factures justificatives, établies par les entreprises inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers et de la déclaration d'achèvement des travaux ou de tout document justifiant de cet achèvement.

4.6 Construction collective : (vente en l'état futur d'achèvement, vente à terme, souscription ou achats de parts sociales ou d'actions).

Les fonds seront versés :

- entre les mains du notaire pour la fraction acquisition exigible lors de la signature de l'acte de vente du ou des lots,
- et entre les mains du promoteur ou du notaire ou sur le compte centralisateur pour les fractions suivantes de manière à permettre un paiement libératoire.

Pour une acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement, en totalité au notaire si le montant de prêt est inférieur ou égal à la première fraction exigible du prix de vente. Si le montant du prêt est supérieur à la première fraction du prix de vente, au notaire à hauteur de 100 % du montant de cette fraction. Le solde du prêt sera mis par le Prêteur à disposition du vendeur en fonction de l'avancement des travaux, dans les limites permises par l'article R231-14 du Code de la Construction et de l'Habitation et conformément à l'échelle mentionnée aux Conditions Particulières.

4.7 Remboursement de crédit

Les fonds seront versés :

- à l'établissement ayant consenti ce crédit, à charge pour ce dernier de délivrer quittance au Prêteur et, si le prêt est garanti par une sûreté immobilière, de lui produire attestation que l'inscription correspondante

Page 18

446

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
 Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
 Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
 Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton Cedex France
 Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 61, Rue Taitbout - 75436 Paris CEDEX 09

TF



CREDIT FONCIER

133

est sans cause et quelle ne sera pas renouvelée.

au notaire recevant l'acte de prêt. Le notaire versera les fonds au créancier à due concurrence des sommes lui restant dues au titre du crédit à charge d'en obtenir quittance et, si le prêt est garanti par une sûreté immobilière, attestation que l'inscription correspondante est sans cause et quelle ne sera pas renouvelée.

4.8 Dans le cas d'acquisition de parts de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)

Les fonds seront débloqués en une seule fois entre les mains du gérant de la SCPI, après production du bulletin de souscription dûment complété et signé.

ARTICLE 5 - PERIODES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

Chaque prêt pourra comporter plusieurs périodes.

La période d'amortissement (ou de différé d'amortissement, ou de différé d'intérêts et d'amortissement) pourra être précédée d'une période de préfinancement (anticipation ou compte courant).

5.1 Période de préfinancement

C'est une période préalable à la phase d'amortissement du prêt (ou de différé d'intérêts et d'amortissement ou de différé d'amortissement). Cette période permet le financement de la période de construction ou de travaux (période de déblocage des fonds).

Elle n'est pas incluse dans la durée totale initiale du prêt mentionnée dans les Conditions Particulières.

La période de préfinancement peut être constituée par une période d'anticipation ou une période de compte courant.

5.1.1 Période d'anticipation :

L'anticipation est une période préalable à l'entrée du prêt en phase d'amortissement (ou de différé d'amortissement et d'intérêt ou de différé d'amortissement) pendant laquelle l'Emprunteur paie uniquement les intérêts au taux indiqué aux Conditions Particulières sur les sommes effectivement mises à disposition, les frais de dossiers et les cotisations d'assurances, si le prêt est assorti d'assurances.

Cette période s'interrompt au dernier versement de fonds, et au plus tard, au terme de la durée maximale précisée aux Conditions Particulières.

5.1.2 Période de compte courant :

La période de compte courant est une période préalable à l'entrée du prêt en phase d'amortissement (ou de différé d'intérêts et d'amortissement ou de différé d'amortissement) pendant laquelle l'Emprunteur ne paie que les frais de dossiers et les cotisations d'assurances, si le prêt est assorti d'assurances.

L'Emprunteur aura cependant la faculté d'effectuer à sa convenance des versements qui seront portés au crédit du compte et réduiront les sommes dues.

a) Le compte courant enregistrera :

- au débit :

- les versements de fonds constituant la réalisation du prêt,
- les intérêts calculés au taux constant indiqués aux Conditions Particulières et dus sur les sommes versées depuis leur mise à disposition jusqu'à la fin du compte courant,
- les cotisations d'assurance et les frais de dossiers visés aux Conditions Particulières,
- toutes créances et dettes susceptibles de résulter directement ou indirectement des stipulations du contrat telles que les avances que le Prêteur pourrait éventuellement décider de consentir en applica-

Page 19

Aut

TF

l'un des présentes Conditions Générales,

au crédit : les versements effectués par l'Emprunteur par chèques, virements ou prélèvements (s'il s'agit des cotisations d'assurances et des frais de dossiers) qui, en réduisant le montant du débit, réduiront l'assiette de calcul des intérêts (dénommés « versements libres » aux Conditions Particulières).

Afin d'assurer le paiement des créances portées au compte courant, les Parties conviennent que les garanties qui ont été antérieurement ou postérieurement consenties au Prêteur par l'Emprunteur subsisteront. Leurs effets seront reportés sur le solde débiteur du créancier dudit compte courant tel qu'il apparaîtra lors de sa clôture et perdureront jusqu'au remboursement total des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires par l'Emprunteur. Les parties conviennent, conformément aux dispositions de l'article 1278 et de l'article 1281 alinéa 3 du Code civil, que le bénéfice des sûretés consenties en garantie du prêt sera de plein droit reporté sur le solde du compte courant et sera donc maintenu au profit du Prêteur.

A compter de la première échéance suivant le point de départ du compte courant, il sera établi un arrêté de compte provisoire, selon la périodicité mentionnée aux Conditions Particulières.

Lorsque le solde de ce compte sera débiteur, il sera lui-même productif d'intérêts.

Conformément aux règles applicables au compte courant, ces intérêts seront capitalisés et seront productifs d'intérêts mensuellement au taux indiqué aux Conditions Particulières.

b) Versement de l'Emprunteur

L'Emprunteur s'oblige au paiement des cotisations d'assurances, si le prêt est assuré, et des frais de dossier.

Le défaut de paiement de ces cotisations et frais de dossier à bonne date peut conduire le Prêteur à décider de la clôture du compte courant et à rendre exigibles les sommes empruntées telles qu'elles apparaîtront dans le solde définitif du compte-courant.

Il est précisé que, pendant cette période, l'exercice d'une des options prévues le cas échéant aux Conditions Particulières n'est pas possible.

Toutefois, le remboursement anticipé pourra intervenir dans les conditions prévues aux présentes.

c) Clôture du compte courant :

Sauf clôture anticipée prononcée par le Prêteur en cas de défaut de paiement des cotisations ou frais de dossiers, le compte courant s'interrompt le jour de l'échéance qui suit ou est concomitant au dernier versement de fonds, sans pouvoir dépasser la durée maximale indiquée aux Conditions Particulières.

La clôture du compte courant entraînera la liquidation des opérations en cours afin de dégager un solde liquidatif.

Si le compte courant est suivi d'une période de différé d'amortissement (ou de différé d'intérêts et d'amortissement), il sera procédé à un nouveau calcul des échéances de manière à ce que celles-ci soient en rapport avec le montant définitif du prêt.

Si le compte courant est suivi d'une période d'amortissement, l'échéance d'amortissement sera conservée tant qu'elle sera suffisante pour amortir le prêt sur la durée totale initiale du prêt majorée au maximum de douze mois. Dans le cas contraire, l'échéance est recalculée.

5.1.3 Prorogation de la période de compte courant ou d'anticipation

Avant le dernier versement de fonds l'Emprunteur pourra, demander à bénéficier d'une prorogation de cette période d'une durée pouvant aller jusqu'à 12 mois. Pour ce faire, l'Emprunteur devra notifier sa demande au Prêteur par écrit 15 jours au moins avant le dernier versement de fonds.

Cette faculté pourra être exercée :

- sur l'accord du Prêteur, notamment en cas d'événements extérieurs tenant à des retards dans le déroulement du chantier ; le silence du Prêteur dans un délai de 15 jours valant acceptation, ce dernier se réservant le droit de refuser toute demande discrétionnellement,
- et si aucun incident de paiement ou cas d'exigibilité mentionné à l'article 11 des présentes Conditions

Page 20

AL

CREDI FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
 Activité principale : toutes opérations de banque - 547 079 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
 Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
 Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton le Marais Cedex France
 Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudential - 61, Rue Taitbout - 75436 Paris CEDEX 09

TF



CREDIT FONCIER

Généralistes n'est intervenu.

5.2 Période de différé d'intérêts et d'amortissement

Pendant cette période, les échéances comprennent les cotisations d'assurance si le prêt est assorti d'assurances.

5.3 Période de différé d'amortissement

Pendant cette période, les échéances comprennent les intérêts sur les sommes dues et les cotisations d'assurance si le prêt est assorti d'assurances.

5.4 Période d'amortissement

Pendant cette période, les échéances comprennent les intérêts sur les sommes dues, les cotisations d'assurances si le prêt est assorti d'assurances et l'amortissement du capital.

5.5 Points de départ des périodes

1) Prêts précédés d'une période de préfinancement ou prêts précédés d'une période d'anticipation ou de compte courant

- Le point de départ de la période d'anticipation ou de compte courant est le jour fixé pour le paiement des échéances qui suit ou est concomitant à l'acceptation de l'offre par l'Emprunteur.
- Le point de départ de la période suivante (de différé d'intérêts et d'amortissement ou de différé d'amortissement) est le jour fixé pour le paiement des échéances qui suit ou est concomitant au dernier versement de fonds. Il intervient au plus tard au terme de la durée maximale de la période de préfinancement telle que prévue aux Conditions Particulières.

2) Prêts non précédés d'une période de préfinancement ou prêts non précédés d'une période d'anticipation ou de compte courant

En l'absence de période d'anticipation ou de compte courant, le point de départ de la période d'amortissement (de différé d'amortissement ou de différé d'amortissement et d'intérêts) est le jour fixé pour le paiement des échéances qui suit ou est concomitant au premier versement de fonds.

5.6 Intérêts intercalaires

Les intérêts courent du jour de l'envoi des fonds. Les sommes versées avant le point de départ d'une période produisent à compter de leur envoi et jusqu'au dit point de départ, des intérêts calculés au taux du prêt. Ces intérêts ne sont pas compris dans le coût total prévisionnel du prêt indiqué aux Conditions Particulières. Ils sont exigibles à la première échéance ou portés au débit du compte courant, si l'Emprunteur a choisi cette formule.

5.7 Imputation des paiements

Les échéances s'imputeront en priorité aux intérêts de retard qui seraient éventuellement dus, puis aux intérêts contractuels, aux accessoires et enfin à l'amortissement du prêt.

ARTICLE 6 - AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

L'Emprunteur s'oblige, pendant toute la durée du prêt, à effectuer le paiement des échéances ainsi que de toutes les autres sommes exigibles par domiciliation sur un compte de dépôts. Il autorise en conséquence le Prêteur à prélever d'office sur le compte de dépôts susvisé les sommes nécessaires à l'extinction de la dette et notamment le montant des frais, des intérêts intercalaires, des primes d'assurance décès, invalidité et chômage et des remboursements.

Page 21

Alet

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
 Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
 Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
 Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton Cedex France
 Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 61, Rue Taitbout - 75436 Paris CEDEX 09

TF

TITRE II FONCTIONNEMENT DU PRET

ARTICLE 7: MODULATION DES ECHÉANCES DU PRET

L'option, si elle est consentie, figure aux Conditions Particulières.

7.1 Modalités de levée d'option

La demande de modulation signée par l'Emprunteur doit être transmise par lettre recommandée avec avis de réception.

Les demandes reçues par le Prêteur avant le 15 d'un mois donné, prennent effet le jour de l'échéance du mois qui suit celui de la demande, et les demandes reçues après le 15 d'un mois donné, ou au cours du mois d'une révision, prennent effet le jour de l'échéance du deuxième mois qui suit celui de la demande.

7.2 Suspension du droit à modulation-Restiction de son fonctionnement

Le Prêteur suspend cette faculté dans les cas suivants :

- Tout événement mentionné à l'article 11 cas d'exigibilité des présentes Conditions Générales,
- Incident de paiement entraînant l'inscription de l'Emprunteur au Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP),
- Saisine par l'Emprunteur d'une commission de surendettement des Particuliers,
- S'il existe des intérêts reportés au moment de l'exercice de la modulation,
- Lorsque la modulation a pour effet de créer des intérêts reportés.

En cas de prise en charge totale ou partielle par une compagnie d'assurance mentionnés aux présentes des échéances de remboursement du prêt, l'Emprunteur ne disposera plus de sa faculté d'option. Dans le cas où il avait opté pour une modulation, un retour à l'échéance initiale est opéré.

Ce droit est rétabli dès lors que ne subsiste aucune des causes visées ci-dessus.

En cas de remboursement anticipé partiel, une nouvelle échéance sera déterminée. A partir de celle-ci, les nouveaux maxima et minima de modulation seront déterminés.

TITRE III ASSURANCES

ARTICLE 8: ASSURANCE

8.1 Assurance Groupe pour les risques décès et perte totale et irréversible d'autonomie, invalidité, incapacité de travail et perte d'emploi

Les cotisations de l'assurance groupe décès, perte totale et irréversible d'autonomie, et le cas échéant invalidité ou incapacité, sont calculées sur le montant initial du prêt, et sont ajustées, en cas de compte courant ou de différé total, sur le solde liquidatif du compte courant ou le nouveau montant du prêt, lors de l'entrée dans la période qui suit.

En cas de remboursement anticipé partiel ou de réduction du prêt, les cotisations des assurances sus visées seront calculées sur la base du capital emprunté déduction faite du montant du remboursement ou de la réduction.

Le Prêteur n'entend encourir aucune responsabilité en cas de litige pouvant survenir entre l'assureur et les assurés dans l'application de l'assurance groupe et notamment, en cas de retard apporté dans le règlement des sinistres par l'Assureur ou le reversement au Prêteur du montant des indemnités.

Par ailleurs, l'Emprunteur et, s'il y a lieu, les cautions ou garants, s'engagent dans le cas où ils cesseraient d'être assurés pour les risques décès, perte totale et irréversible d'autonomie et le cas échéant invalidité ou

Page 22

ack

TF



CREDIT FONCIER

incapacité de travail, ou encore perte d'emploi, à :

- souscrire une nouvelle assurance dans des conditions au moins égales à celles initialement souscrites ou à leur bénéficier le Prêteur d'une délégation d'assurance vie couvrant le solde restant dû au titre du prêt,
- et produire en conséquence au Prêteur une nouvelle attestation d'assurance en couverture des mêmes risques.

Si, à titre dérogatoire, le prêt bénéficie d'une assurance décès qui n'est pas celle proposée par le Prêteur, le contrat d'assurance devra contenir l'engagement de la Compagnie d'assurance d'aviser le Prêteur du défaut de paiement des primes. Le Prêteur disposera d'un délai de deux mois pour se substituer au souscripteur défaillant.

B.2 Assurances de biens

Le Prêteur se réserve la faculté de vérifier, par tout moyen adapté, que les biens financés ou hypothéqués font l'objet d'une garantie adéquate contractée auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques incendie et les risques personnels, et de demander à cette fin tout justificatif à l'emprunteur.

Tout sinistre partiel ou total des immeubles objets des présentes et/ou des immeubles donnés en garantie devra être notifié au Prêteur par lettre recommandée dans un délai de 15 jours. Si l'immeuble concerné fait l'objet d'une garantie hypothécaire, les indemnités dues par les compagnies devront être versées au Prêteur, à concurrence des sommes restant dues en principal, intérêts, frais et accessoires et ce en application des dispositions de l'article L 121-13 du Code des Assurances.

Pour garantir les droits du Prêteur en résultant, tout prêt sera notifié avec indication du caractère privilégié de la créance, aux compagnies d'assurance à la diligence du notaire chargé de la rédaction de l'acte et aux frais de l'emprunteur.

B.3 Avantages particuliers concernant l'emprunteur détenteur, par ailleurs, d'une assurance multirisques habitation " Foncier Assurance Habitation " :

En cas de survenance d'un sinistre assuré au titre des garanties souscrites aux termes du contrat Foncier Assurance Habitation, ayant pour conséquence de rendre inhabitable le bien financé pendant la durée de vie du (des) prêt(s) accordé(s), le Prêteur :

- prend à sa charge les cotisations d'assurance du contrat Foncier Assurance Habitation dues au titre des trois primes mensuelles consécutives à la date de survenance du sinistre,
- s'engage à proposer à l'emprunteur, afin de lui permettre de faire face aux charges du prêt, le report de 3 mensualités dues au titre du (des) financement(s) qui lui a(ont) été accordé(s) pour l'acquisition du bien sinistré.

Il est expressément convenu que le report de mensualités ci-dessus est accordé même si le sinistre résulte de la survenance d'une catastrophe naturelle.

La notion d'habitabilité du logement est définie aux Conditions Générales du contrat d'assurance Foncier Assurance Habitation.

B.4 Intermediation d'assurance

Le Prêteur est immatriculé auprès de l'ORIAS en qualité de courtier sous le numéro 07 023 327.

TITRE IV EVENEMENTS AU COURS DE LA VIE DU PRET

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR ET/OU DE LA CAUTION OU GARANT

L'emprunteur s'oblige à régler les échéances à bonne date. A défaut, il sera considéré comme défaillant.

Il s'engage en outre à affecter exclusivement à l'opération financée tous les fonds à provenir du Prêteur et

Page 23

duh

TF

justifier de celle-ci à première demande du Prêteur.

L'Emprunteur ou la caution ou garant s'engage le cas échéant :

9.1 durant la phase de travaux :

- à exécuter ou faire exécuter les travaux conformément aux plans et devis, aux normes de construction et d'une manière générale aux règles et règlements de construction et d'urbanisme, le tout sans que le Prêteur encoure de responsabilité à cet égard,
- à poursuivre les travaux sans interruption et sans perte de temps. Si l'interruption des travaux se prolonge au delà d'un mois, l'Emprunteur doit en informer immédiatement le Prêteur,
- à permettre à toute personne désignée par le Prêteur de constater l'état d'avancement des travaux. Ces contrôles pourront être facturés à un coût unitaire maximum de 236,20 euros. Cette personne aura le droit de pénétrer sur le chantier toutes les fois qu'elle le jugera utile. L'Emprunteur ou la caution devra faciliter ces visites, soit par lui-même, soit par des instructions données aux personnes chargées de l'exécution des travaux,
- à signaler, même après l'achèvement des travaux toute destruction, dégradation ou détérioration totale ou partielle desdits biens pour quelque cause que ce soit.

9.2 durant la vie du prêt

Pour les personnes physiques :

- à signaler tout changement d'état civil ou de capacité,
- à communiquer au Prêteur, si les Conditions Particulières le prévoient au plus tard trente jours après leur établissement ses comptes certifiés par un expert comptable agréé lorsque l'Emprunteur ou la caution est une entreprise individuelle,
- à communiquer aux personnes physiques ou morales s'engageant à titre de garant du présent prêt et sur demande de ces dernières, des informations périodiques sur la situation du prêt garanti.
- à signaler, en cas de garant personne physique, dans les 15 jours le décès de l'un ou l'autre des cautions et proposer une ou plusieurs cautions complémentaires jugées suffisantes par le Prêteur

Pour les personnes morales :

- à informer le Prêteur de toutes modifications statutaires, ou de toute décision devant faire l'objet d'une mention au registre du commerce et des sociétés, dans un journal d'annonces légales ou d'une autre publicité quelconque,
- à informer le Prêteur de tout projet de cessions d'actions ou de parts, fusion, scission ou apport partiel d'actif et recueillir l'accord préalable du Prêteur avant d'accomplir tout acte de cette nature.

Si elles ont la forme de société anonyme, société à responsabilité limitée, société par actions simplifiée :

- à communiquer au Prêteur, au plus tard trente jours après l'assemblée générale annuelle des actionnaires, son bilan consolidé, ses comptes de résultats et annexes préparés conformément aux règles comptables, et accompagnés du rapport des commissaires aux comptes,
- et à lui transmettre tant au niveau consolidé qu'à celui des filiales, associés ou actionnaires, tous documents comptables, financiers et autres informations le concernant et, de manière générale, à tenir à sa disposition tous les documents juridiques, administratifs ou autres qu'il pourrait être amené à lui demander pour compléter les documents comptables.

Si leur forme sociale est autre que celle d'une société anonyme et si les Conditions Particulières le prévoient :

- à communiquer au Prêteur, ses comptes de résultats et annexes conformément aux règles comptables approuvés en assemblée,
- et à lui transmettre tous documents comptables, financiers et autres informations le concernant et, de manière générale, à tenir à sa disposition tous les documents juridiques, administratifs ou autres qu'il pourrait être amené à lui demander pour compléter les documents comptables.

Page 24

all

TE



CRÉDIT FONCIER

Pour les prêts notariés et en ce qui concerne les documents juridiques : faire produire au Prêteur par le notaire, dans les trois mois à compter de la signature du contrat de prêt, la copie exécutoire de chaque prêt et les pièces justificatives de l'accomplissement des formalités à remplir en vertu des présentes.

9.3 concernant les biens objet du financement et/ou objet de la garantie

- à prendre l'engagement ferme et irrévocable de ne pas aliéner ni hypothéquer l'immeuble, objet de la promesse d'hypothèque, ni constituer d'autres droits immobiliers sur cet immeuble,
- à communiquer les titres de propriété et toute pièce justificative complémentaire dont la production pourrait être exigée par les lois ou règlements à première demande du Prêteur, qui sera autorisé à en prendre communication chez tous les dépositaires, et même à en lever des expéditions ou extraits
- à assurer leur entretien ou leur conservation pendant toute la durée du prêt. A défaut, le Prêteur aura le droit de prescrire les travaux qu'il jugera nécessaires,
- à ne rien faire qui puisse altérer la valeur des biens offerts en garantie ou en changer la nature ou la destination et notamment consentir des baux ruraux ou commerciaux, sans accord préalable du Prêteur,
- à dénoncer tout fait de nature, soit à diminuer la valeur des biens offerts en garantie, soit à troubler la possession, soit à porter atteinte au droit de propriété,
- à s'abstenir de donner quittance ou de céder des loyers échus ou non échus,
- à notifier au Prêteur les saisies, les expropriations,
- à acquitter les charges de copropriété dont il sera redevable, au titre du ou des immeubles faisant l'objet du présent prêt ou plus généralement au titre de tout immeuble remis au Prêteur en garantie du remboursement dudit prêt.

A cet effet, l'emprunteur communiquera à première demande du Prêteur tout justificatif permettant d'établir le règlement à bonne date de ses charges de copropriété.

En cas d'expropriation d'un immeuble financé ou remis en garantie au Prêteur l'emprunteur ou le garant s'engage à céder dès à présent au Prêteur, ses droits et actions contre le débiteur au titre de toute indemnité d'éviction à laquelle l'emprunteur ou le garant aurait droit sans que la présente cession puisse faire obstacle au recouvrement de la créance du Prêteur par toutes autres voies de droit.

ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS VOLONTAIRES

L'emprunteur pourra rembourser le prêt par anticipation en tout ou par fractions qui ne pourront être inférieures à une somme correspondant au dixième du montant initial du prêt, sauf si le remboursement doit le solder, et sous la condition de prévenir le Prêteur au moins quinze jours à l'avance de son intention à cet égard, par simple lettre indiquant la somme qu'il désire affecter à ce remboursement.

Le remboursement anticipé volontaire ne pourra être effectué qu'à la date d'une échéance normale du prêt. Les intérêts dus par l'emprunteur cesseront de courir du jour de l'encaissement des fonds.

Sauf demande expresse de l'emprunteur, un remboursement anticipé partiel aura pour effet de réduire le montant de l'échéance, la durée du prêt restant inchangée.

10.1 Affectation du remboursement anticipé

Il est précisé que tout remboursement issu d'une vente amiable ou judiciaire du bien financé sera imputé en priorité sur le Prêt à taux zéro puis sur le Prêt à l'Accession Sociale, ainsi que le cas échéant sur le Prêt d'Epargne Logement consentis dans le cadre de la même opération, et s'il vient en premier rang partagé, proportionnellement au montant des capitaux restant dus au titre de chacun des dits prêts.

Pour les prêts avec des échéances par paliers, de nouvelles échéances tenant compte des sommes remboursées par anticipation seront définies et communiquées à l'emprunteur.

10.2 Indemnité de remboursement anticipé

En cas de remboursement par anticipation, une indemnité est due par l'Emprunteur. Cette indemnité ne peut excéder la valeur d'un semestre d'intérêt sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser 3% du capital restant dû avant le remboursement.

Si le prêt est soumis aux dispositions des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation, et en application de l'article L. 312.21 du Code de la Consommation, cette indemnité n'est pas due par l'Emprunteur lorsque le remboursement anticipé est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'Emprunteur ou de son conjoint, par le décès ou par la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers. Ne constituent pas des cas de cessation forcée de l'activité professionnelle l'arrivée à échéance d'un contrat de travail à durée déterminée, la démission, le départ en pré-retraite ou le départ à la retraite.

L'Emprunteur devra justifier au Prêteur qu'il se trouve dans l'un des cas prévus ci-dessus en lui produisant tous documents utiles.

10.3 Imputation du remboursement anticipé

En cas de remboursement anticipé partiel, celui-ci sera affecté, outre les éventuelles indemnités contractuelles, dans l'ordre suivant, au paiement :

- des intérêts échus,
- des cotisations d'assurances et des accessoires
- du capital.

ARTICLE 11 - CAS D'EXIGIBILITE ANTICIPEE - DECHEANCE DU TERME

A la discrétion du Prêteur, le prêt pourra être résilié et les sommes empruntées, en principal, intérêts et accessoires, deviendront immédiatement et intégralement exigibles de plein droit, sans autre formalité qu'une lettre recommandée avec accusé de réception, dans l'un des cas suivants :

- non communication à première réquisition du prêteur de toute pièce justificative complémentaire dont la production pourrait être exigée par ladite réglementation,
- défaut de paiement à borne date de tout ou partie des échéances, d'une fraction du capital venant à échéance ou de toutes sommes avancées par le Prêteur, tant sur le présent prêt qu'au titre de l'un quelconque des prêts finançant le bien objet de la présente offre,
- exigibilité pour quelque cause que ce soit de l'un quelconque des prêts finançant le bien objet de la présente offre,
- inexactitude de l'une des déclarations faites, soit en vue d'obtenir le prêt, soit à la présente offre, ou dissimulation d'un fait de nature à aggraver la situation financière de l'Emprunteur, ou de l'une des cautions ou garant, soit à troubler la possession, soit à porter atteinte au droit de propriété,
- mutation entre vifs de l'immeuble objet du présent prêt ou de l'un des biens donnés en garantie, sauf accord préalable du Prêteur dans les conditions prévues à l'article Mutations,
- décès de l'un des Emprunteurs ou cautions, sauf agrément de leurs héritiers ou ayants droit par le Prêteur,
- décès du ou des garants ou de l'une quelconque des têtes assurées au titre du contrat d'assurance à capital différé avec contre assurance pris en garantie,
- défaut de constitution ou d'obtention du rang convenu des garanties hypothécaires ou non hypothécaires
- inexécution par l'Emprunteur, les cautions et les garants de l'un quelconque des engagements pris dans les présentes et défaut de respect de l'une de leurs clauses et conditions ci-dessus ou de la réglementation particulière applicable à l'un des prêts,
- si la caution est une personne morale : en cas de dissolution, de changement de forme, d'objet ou de capacité de l'Emprunteur ou du nombre et de la capacité juridique de ses représentants ou en cas de transmission volontaire des titres composant son capital social non agréée par le Prêteur,

Page 26

Aut

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
 Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
 Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
 Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94424 - Charenton Cedex France
 Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 61, Rue Taitbout - 75436 Paris CEDEX 09

TF



CREDIT FONCIER

141

- état de cessation des paiements avéré, cessation d'activités dans le cadre des articles L. 631-3 et L. 640-3 du Code de commerce, désignation d'un mandataire ad hoc, conciliation, procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire,
- révocation d'un cautionnement professionnel, sauf garantie hypothécaire de premier rang à conférer par l'Emprunteur au profit du Prêteur, conformément aux termes de la promesse d'affectation hypothécaire,
- s'il s'agit d'un crédit relais, en cas de vente du bien objet du prêt relais et au cas où le Prêteur viendrait à être informé d'inscriptions sur ce bien non portées à sa connaissance.

En cas de liquidation judiciaire de l'emprunteur, le prêt pourra être résilié de plein droit et les sommes empruntées, en principal, intérêts et accessoires, deviendront immédiatement et intégralement exigibles, après une mise en demeure du liquidateur de prendre parti sur la poursuite du contrat et restée plus d'un mois sans réponse.

En outre, il est précisé que dans les cas ci-dessus, et si le prêt n'a pas été versé, aucune autre utilisation du prêt ne pourra être réclamée au Prêteur.

Il est expressément convenu que tout cas d'exigibilité s'appliquera aux cautions comme à l'Emprunteur.

ARTICLE 12 - DÉFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR - TAUX D'INTÉRÊT APPLICABLE - INTÉRÊTS DE RETARD

En cas de défaillance de l'Emprunteur lors du remboursement des échéances du prêt, ou en cas de survenance d'un des événements stipulés à l'article 11 ci-avant, le Prêteur pourra rendre exigible le remboursement immédiat du capital restant dû conformément à l'article précédent. Les sommes devenues exigibles produiront des intérêts de retard au dernier taux du prêt.

En outre, il sera réclamé à l'emprunteur une indemnité égale à 7 % des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non réglés.

Si le remboursement n'est pas exigé par le Prêteur, le taux d'intérêt applicable au prêt sera majoré de 3 points. Cette majoration s'appliquera sans mise en demeure préalable et jusqu'à ce que l'Emprunteur ait repris le cours normal du remboursement de ses échéances ou que l'événement stipulé à l'article 11 ci-avant ait cessé.

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité anticipée du prêt prévue aux présentes et, par suite, valoir accord de délai de règlement.

ARTICLE 13 - FICHIER NATIONAL DES INCIDENTS DE REMBOURSEMENTS DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS (F.N.C.P.)

Conformément à l'article 11 du règlement n°90-05 du 11 avril 1990 et en application de l'article L.333-4 du code de la consommation, relatif au Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers, le Prêteur informera la Banque de France, en cas d'incident de paiement caractérisé, pour inscription au fichier. Ce fichier est accessible à l'ensemble des établissements de crédit.

TITRE V DÉCLARATIONS

ARTICLE 14 - DÉCLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR ET/OU DE LA CAUTION OU GARANT

14.1 Si l'Emprunteur ou la caution ou garant est une personne physique, il déclare :

Page 27

046

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
Siège social : 19 Rue des Capucines - 8 P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
Etablissement Principal : 4, quai de Berpy - 94224 - Charenton Cedex France
Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudential - 61, Rue Taïebout - 75436 Paris CEDEX 09

TF

- ne pas faire l'objet de mise sous sauvegarde de justice, de mise en curatelle ou tutelle ou de confiscation de ses biens. Il déclare en outre ne pas faire l'objet d'une inscription au Fichier National des incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers, ni d'une procédure équivalente des législations étrangères,
- que l'immeuble, objet du financement, n'est grevé d'aucun privilège, hypothèque, servitude ou inscription quelconque à l'exception de celles éventuellement signalées par écrit au Prêteur dans la demande de prêt.

14.2 Si l'Emprunteur est une personne morale, la Société déclare :

- informer immédiatement le Prêteur de toutes modifications concernant les personnes habilitées à la représenter,
- être régulièrement constituée,
- exister valablement selon le droit français,
- avoir effectué régulièrement les formalités consécutives, notamment à un changement de forme, de siège social depuis sa constitution,
- n'avoir jamais été en état de faillite, de procédure de mandat ad hoc, de procédure de conciliation, de procédure de sauvegarde ni de redressement ni de liquidation judiciaire, de cessation de paiement ni de cessation d'activité dans le cadre des articles L. 631-3 et L. 640-3 du Code de commerce ou n'avoir pas fait l'objet d'une suspension provisoire des poursuites des créanciers,
- n'avoir jamais fait l'objet d'une action en nullité et ne pas se trouver en l'état de dissolution,
- que ses dirigeants, gérants et autres organes de direction et d'administration ne se trouvent pas frappés d'incapacité légale d'exercer leurs fonctions,
- avoir la capacité de conclure le présent contrat qui est conforme à son objet et à ses statuts et d'exécuter les obligations qui en résultent pour elle, celles-ci ne contrevenant à aucune disposition statutaire ou aucune stipulation d'aucun contrat ou engagement auquel elle est partie,
- que la signature du présent contrat, les engagements qui en résultent et les sûretés qui les garantissent ont été dûment autorisées par ses organes sociaux habilités et ne requièrent aucune autorisation d'aucune autorité compétente qui n'ait été obtenue,
- que les documents financiers transmis sont réguliers et sincères au regard des règles comptables et donnent une image fidèle de ses résultats.

TITRE VI GARANTIES

ARTICLE 15 : GARANTIES

La signature des actes constitutifs des garanties est subordonnée à la régularité du droit de propriété et à l'absence de toute restriction à la capacité de les consentir. Il ne devra exister aucun obstacle à la validité ou à l'efficacité des garanties.

15.1 Garantie hypothécaire

a) Montant et durée des inscriptions hypothécaires

Lorsque le remboursement du prêt doit être acquitté à une ou plusieurs dates déterminées, qu'il s'agisse d'une hypothèque conventionnelle ou du privilège du Prêteur de deniers, la date extrême d'effet de l'inscription est au plus postérieure d'un an à la dernière échéance du prêt, sans toutefois que la durée de l'inscription puisse excéder cinquante années. Lorsque les différentes créances ne comportent pas les mêmes échéances ou dernières échéances, le Prêteur peut requérir une inscription distincte pour chacune d'elles ou une inscription unique, pour l'ensemble, jusqu'à la date la plus éloignée.

Lorsque le prêt est précédé d'un période d'anticipation ou de compte courant, la durée d'inscription est augmentée de la durée maximum de cette période.

Page 28

Akt

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
 Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
 Siège social : 19 Rue des Capucines - S.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
 Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton Cedex France
 Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 61, Rue Taitbout - 75436 Paris CEDEX 09

15



CREDIT FONCIER

143

b) mise en œuvre de la garantie hypothécaire en cas de défaillance de l'Emprunteur :

A moins qu'il ne poursuive la vente du bien hypothéqué selon les modalités prévues par les lois sur les procédures civiles d'exécution, auxquelles la convention d'hypothèque ne peut déroger, le créancier hypothécaire impayé peut demander en justice que l'immeuble lui demeure en paiement. Cette faculté ne lui est toutefois pas offerte si le bien hypothéqué constitue la résidence principale de l'Emprunteur (article 2458 du code civil).

Aux termes de l'article 2459 du code civil, il peut être convenu dans la convention d'hypothèque que le Prêteur, s'il y a convenance, deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué. Toutefois, cette clause est sans effet si le bien hypothéqué constitue la résidence principale du débiteur.

Dans les cas prévus aux articles 2458 et 2459 du code civil, l'immeuble doit être estimé par un expert désigné par le tribunal à défaut d'accord entre les parties.

c) promesse d'affectation hypothécaire

A la sûreté du remboursement des sommes dues en vertu du présent prêt, le propriétaire de l'immeuble désigné au présent contrat :

- promet de consentir à l'inscription d'une hypothèque sur ledit immeuble ou sur un autre immeuble sur première réquisition du Prêteur,
- reconnaît expressément que le présent engagement confère au Prêteur les droits suivants, aux frais de l'Emprunteur :
 - intenter une action pour le contraindre à constituer les garanties promises,
 - exiger la passation d'un acte notarié et de provoquer, en cas de besoin, un jugement comportant hypothèque judiciaire;
 - être informé en permanence de tous actes de disposition sur ledit immeuble de nature à diminuer la garantie présentement donnée et plus généralement de tous faits susceptibles d'affecter l'importance ou la valeur de son patrimoine ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements.

15.2 Cautions

a) caution personne physique

La caution s'engage vis-à-vis du Prêteur à rembourser le prêt si l'Emprunteur vient à être défaillant, dans les mêmes conditions d'exigibilité normale ou anticipée du prêt, en principal, intérêt, frais et accessoires. Elle renonce au bénéfice de discussion et de division.

Le Prêteur informera la caution de la défaillance du débiteur principal dès le premier incident de paiement non régularisé dans le mois de l'exigibilité de ce paiement, conformément à l'article L.313-9 du code de la consommation.

La caution sera tenue conformément aux stipulations de l'engagement de caution. Elle ne pourra se prévaloir, vis-à-vis de l'Emprunteur en situation de surendossement, ni des mesures consenties dans le cadre d'un plan conventionnel de redressement ni des mesures recommandées par la commission et auxquelles le juge aura donné force exécutoire.

Conformément à l'article L.341-6 du code de la consommation, le Prêteur est tenu de faire connaître à la caution personne physique, au plus tard le 31 mars de chaque année, le montant du capital et des intérêts, commissions frais et accessoires restant à courir au 31 décembre de l'année précédente au titre de l'obligation garantie, ainsi que le terme de cet engagement. A défaut, la caution ne saurait être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard échus depuis la précédente information jusqu'à la date de communication de la nouvelle information.

b) Caution d'une mutuelle

Lorsque le remboursement du prêt est garanti par le cautionnement d'une mutuelle, l'Emprunteur, en cas de démission ou de radiation des effectifs de cette mutuelle, et dans l'hypothèse où cette démission ou

Page 29

241

TR

radiation ferait perdre le bénéfice du cautionnement, s'engage à consentir à première demande du Prêteur ou de la mutuelle, une garantie hypothécaire de premier rang sur le bien objet du prêt, en remplacement du cautionnement de la mutuelle.

ARTICLE 16 : PLURALITE DE GARANTIE

En cas de pluralité de biens donnés en garantie, ce les-ci s'ajouteront les uns aux autres et pourront être mises en œuvre par le Prêteur selon les modalités qu'il déterminera.

ARTICLE 17 : MAINLEVÉE DES GARANTIES

La mainlevée totale et définitive de garantie ne sera autorisée par le Prêteur qu'après remboursement totale des sommes en capital, intérêts et accessoires dues par l'Emprunteur.

Il est précisé que si l'Emprunteur souhaite obtenir la mainlevée d'une garantie, le coût, ainsi que les frais de gestion inhérents à l'obtention de cet acte seront supportés par l'Emprunteur.

TITRE VII DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 18 : REGLEMENT DES AVANCES, FRAIS, IMPÔTS ET TAXES

Tous les frais et droits des présentes et de leurs suites seront à la charge de l'Emprunteur, en ce compris, le cas échéant, le coût de la copie exécutoire à délivrer au Prêteur et les frais consécutifs à la mise en œuvre du mandat d'hypothéquer ou de la promesse d'affectation hypothécaire.

18.1 Avances :

Toute avance faite par le Prêteur, notamment pour primes et cotisations payées aux Compagnies d'Assurance et pour frais tendant :

- à la régularisation des actes constatant la créance,
- à la constitution des garanties,
- à l'entretien ou à la conservation des biens objets des présentes et/ou des biens donnés en garantie, sera à la charge de l'Emprunteur.

Le Prêteur aura la faculté soit de les imputer sur le montant du prêt, soit de les ajouter aux sommes qui lui seraient dues.

18.2 Frais de gestion :

Sauf dispositions contraires mentionnées dans la présente offre, toutes modifications du présent contrat et/ou prestations spécifiques demandées par l'Emprunteur donneront lieu à perception par le Prêteur de frais de gestion au tarif en vigueur au jour de la demande conformément aux Conditions Générales de tarification des frais de gestion disponible sur demande écrite par voie postale ou sur le site internet.

18.3 Remboursement des frais taxables :

Si pour arriver au recouvrement de la créance et de ses accessoires, le Prêteur est contraint d'exercer des poursuites ou de produire à un ordre il aura droit au remboursement des frais taxables qui lui auront été occasionnés par la défaillance de l'Emprunteur.

18.4 Impôts et taxes :

Tous impôts et taxes grevant ou pouvant grever ultérieurement les intérêts ainsi que toutes sommes dues au titre du prêt seront à la charge de l'Emprunteur.

Page 30

akl

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
 Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
 Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
 Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton Lez Paris Cedex France
 Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 61, Rue Taitbout - 75436 Paris CEDEX 09

TF



CRÉDIT FONCIER

ARTICLE 19 - CESSIIONS DE CRÉANCE

Le Prêteur se réserve la faculté de céder sa créance, notamment à un organisme de titrisation, conformément aux dispositions de l'article L.214-43 du Code monétaire et financier, ou à une société du Crédit Foncier, conformément aux dispositions de l'article L.515-21 du Code monétaire et financier.

Il est expressément convenu qu'en cas d'écoulement hypothèque, le Prêteur, ou tout autre établissement qui lui serait substitué dans la gestion ou le recouvrement du prêt, aura seule qualité pour percevoir les sommes dues au titre du prêt et, le cas échéant, poursuivra le recouvrement de celui-ci.

En cas de changement de l'entité juridique chargée de gérer ou de procéder au recouvrement des prêts, l'Emprunteur en sera informé par simple lettre.

ARTICLE 20 - MUTATIONS, TRANSFERTS DE PRÊTS, TRANSLATION D'HYPOTHEQUE

Toute mutation de propriété d'un immeuble financé et/ou pris en garantie rend le prêt exigible.

Il pourra être fait exception à cette règle dans les cas visés ci-dessous, sous réserve que :

1. le projet de mutation soit signalé au prêteur préalablement et sous un délai suffisant et sous réserve, le cas échéant, des conditions spécifiques des prêts réglementés.
2. de l'accord exprès du Prêteur à la mutation, au transfert de prêt et/ou à la translation d'hypothèque envisagée :
 - En cas de vente ou de donation de l'immeuble financé, le nouvel acquéreur sera susceptible d'obtenir le transfert du prêt à son profit s'il offre des garanties de solvabilité jugées suffisantes par le Prêteur et dans les conditions qui lui seront précisées par ce dernier.
 - L'Emprunteur cédant l'immeuble financé par le prêt objet des présentes, pour acquérir un nouveau bien de même usage peut demander le transfert de ce prêt. Le transfert doit intervenir dans le délai de 6 mois à compter de cette vente.
 - Le transfert des prêts conventionnés, à l'accession sociale, épargne-logement et Prêt à taux zéro plus, avance aidée par l'état pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété est en outre soumis à la réglementation du code de la construction et de l'habitation et du F-GAS.

Le Prêteur conserve par ailleurs toute sa faculté d'appréciation de la consistance du nouveau bien offert en garantie et se réserve expressément la faculté de demander des garanties complémentaires.

Lorsque le prêt est garanti par un cautionnement onéreux, le transfert requiert, en outre, l'approbation préalable de l'Organisme de caution.

En cas de mutation par décès (succession), toutes sommes restant dues au titre du présent prêt doivent être remboursées intégralement sauf agrément de l'héritier ou ayant droit par le Prêteur dans le respect des conditions réglementaires et dans le cas où le prêt ne serait pas intégralement remboursé par l'assurance décès de l'emprunteur décédé.

Il est ici précisé que le Prêteur ne sera en aucun cas tenu de motiver son refus.

ARTICLE 21 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'INFORMATIQUE ET AUX LIBERTÉS

Les informations recueillies dans les présentes et dans les documents ayant servi à l'établir sont traitées informatiquement. Les informations recueillies pourront, sauf opposition des demandeurs, être utilisées par le Prêteur à des fins commerciales pour ses produits et services ou ceux des sociétés du groupe auquel il

Page 31

OK

TF

appartiennent. Elles ne feront l'objet d'autres communications extérieures que pour les seules nécessités de la gestion et pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition dans les conditions prévues par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés auprès de la Direction de la Gestion Clients du Prêteur.

ARTICLE 22 - MEDIATION

Le Prêteur met à la disposition de ses clients une procédure gratuite de médiation destinée à traiter les litiges qui pourraient survenir dans le cadre de leurs relations.

Toute demande d'information ou réclamation relative aux produits et services proposés est à formuler dans un premier temps auprès du Conseiller. Si une réponse satisfaisante ne peut être apportée à ce stade, une réclamation écrite peut être transmise au "Service Relation Clientèle" du Prêteur.

Si aucun accord n'a pu être trouvé par ce Service, l'Emprunteur peut écrire au Médiateur à l'adresse suivante :

Monsieur le Médiateur du Groupe Caisse d'Epargne
TSA 10170
75665 Paris Cedex 14

Le Médiateur statue dans les deux mois de sa saisine en formulant un avis qui ne s'impose pas aux parties. Sont exclus du dispositif les conflits antérieurs à la contractualisation de la relation commerciale (refus de prêt), les litiges relatifs à la politique commerciale du Prêteur (taux d'intérêt sur crédit) ou aux performances des produits, ainsi que les affaires pour lesquelles une procédure de recouvrement ou une action judiciaire est déjà engagée.

De même, le Médiateur n'acceptera pas un dossier si les recours auprès du Conseiller et du Service Relations Clientèle n'ont pas été exercés par écrit.

Si le dossier de l'Emprunteur est recevable, la compétence, l'impartialité du Médiateur ainsi que la possibilité de juger en équité faciliteront la recherche d'une ultime solution amiable.

Après examen du dossier le Médiateur émettra un avis et le soumettra à l'accord des deux parties. Il s'agit toutefois d'une proposition de solution que ni l'Emprunteur ni le Prêteur ne sont obligés d'accepter.

ARTICLE 23 - DROIT APPLICABLE

Le présent contrat est soumis au droit français et aux juridictions françaises. La langue utilisée sera la langue française d'un commun accord.

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu :

- pour l'Emprunteur : en son domicile,
- pour le Prêteur : en son siège social,
- pour la Caution : en son domicile.

SIGNATURE

Page 32

Aut

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 95224 - Charenton Cedex France
Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 61, Rue Taitbout - 75436 Paris CEDEX 09

TP



CRÉDIT FONCIER

Date : 15/06/2012
Le Crédit Foncier de France

Anno-Marguerite Gascard

Page 33

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
Siège social : 19 Rue des Capucines - B.F. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
Etablissement Principal : 4, quai de Berry - 94224 - Charenton Cedex France
Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudenciel - 61, Rue Taitbout - 75436 Paris CEDEX 09

7F



CREDIT FONCIER

N° :
1080508 FONCIER LIBERTE

Suivi par : SYLVIE CHAMPAUD-FLORIO

Référence : 51751939/ 2177732

RECEPISSE D'OFFRE

A RENVoyer LE JOUR DE RECEPTION OU DANS LES MEILLEURS DELAIS POSSIBLE PAR SIMPLE
LETTRE AU PRETEUR DONT L'ADRESSE FIGURE EN TETE DES CORRESPONDANCES
ACCOMPAGNEE DE L'ENVELOPPE D'EXPEDITION DE L'OFFRE DE PRET.

Le soussigné Monsieur TABANOU FRANCK,
Déclare avoir reçu la présente offre par voie postale le 22/06/2012

Signature

Page 1

aut

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton Cedex France
Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 61, Rue Taitbout - 75436 Paris CEDEX 09

TF



CREDIT FONCIER

N° :
1080808 FONCIER LIBERTE

Suivi par : SYLVIE CHAMPAUD F. ORIOI

Référence : 51751939/ 2177732

ACCEPTATION ET DUREE DE VALIDITE DE L'OFFRE

L'envoi de l'offre oblige le prêteur à maintenir les conditions qu'elle indique pendant une durée minimale de trente jours à compter de sa réception par l'emprunteur.
L'offre est soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions, personnes physiques, déclarées.
L'emprunteur ne peut accepter l'offre qu'à partir du ONZIEME (11ème) jour après qu'il l'ait reçue.
L'acceptation doit être donnée par lettre, le cachet de la poste faisant foi.

ACCEPTATION DE L'OFFRE

Le soussigné Monsieur TABANOU FRANK,
Déclare accepter la présente offre après avoir pris connaissance de toutes ses conditions et rester en possession d'un exemplaire de cette offre comprenant :

- les conditions particulières,
- l'échéancier d'amortissement du ou des prêts à taux fixe,
- le cas échéant les conditions réglementaires,
- les conditions générales,
- la fiche européenne,
- le lexique,
- le cas échéant les documents complémentaires aux notices d'assurance,
- le cas échéant les notices d'assurance.

Il déclare en outre ne faire l'objet ni d'une procédure de règlement amiable, ou de redressement ou de liquidation judiciaire, ni d'une inscription au Fichier National des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers.

NB : En cas de divergence, les conditions particulières - et, si elles existent, les conditions réglementaires - l'emportent sur les conditions générales.

Page 1

246

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.131.400.718,80 €
Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton Cedex France
Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 51, Rue Taitbout - 75436 Paris CEDEX 09

TF

ACCEPTATION OFFRE DE PRET	
Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »	
Je reconnais avoir reçu :	
- la(les) notice(s) d'assurance N°(s) V9764*	
Date : 05/09/2012	
Monsieur TABANOU FRANCK	"Lu et approuvé"
	

Monsieur TABANOU FRANCK déclare sur l'honneur n'avoir souscrit aucun pacte de solidarité.

Page 2

Aut

CREDIT FONCIER DE FRANCE : Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €
Activité principale : toutes opérations de banque - 542 029 848 R.C.S Paris - Site Internet : www.creditfoncier.fr
Siège social : 19 Rue des Capucines - B.P. 65 - 75050 Paris CEDEX 01 France
Etablissement Principal : 4, quai de Bercy - 94224 - Charenton Cedex France
Autorité de contrôle : Autorité de Contrôle Prudentiel - 61, Rue Tailbout - 75436 Paris CEDEX 09

TF

ASSURANCE EMPRUNTEURS - NOTICE D'INFORMATION SUR LES DISPOSITIONS DU CONTRAT D'ASSURANCE RÉGIE PAR LE COUE DES ASSURANCES N°V. 9764 0012

DESIGNATIONS

A - Assurance Emprunteurs régie par le contrat d'assurance N° V. 9764 0012 souscrit par le Cédant Social des Fonctionnaires auprès de SwissLife Assurance et Prévoyance. L'assureur CSF Assurances est mandaté par SwissLife Assurance et Prévoyance pour la gestion des affaires et des sinistres.

Le contrat ne prévoit pas de rétrocession de Participation aux Bénéfices.

OBJET DU CONTRAT

L'Assurance Emprunteurs du Cédant Social des Fonctionnaires a pour objet de garantir les emprunteurs, ou cautions, ayant contracté un prêt en cas de Décès, de l'Invalidité Totale et Irréversible d'Autonomie, l'Invalidité Permanente Totale, l'Invalidité Permanente Partielle, l'Incapacité Temporaire Totale de Travail, sous réserve que le prêt à garantir soit soumis à une organisation prévue à l'acte dans l'Union suisse romande ou la Suisse, libérée en cours de l'année de l'année.

Intend par :

« l'Invalidité Totale et Irréversible d'Autonomie » : le fait d'être reconnu par le Médecin Conseil de l'Assureur dans l'impossibilité absolue et définitive de se livrer à toute occupation ou à tout travail procurant un revenu et dont l'état de santé nécessite l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes courants de la vie, avant le 31 décembre de l'année de son 65^{ème} anniversaire ou avant liquidation de sa retraite si celle-ci intervient avant l'âge de 65 ans.

et « l'Invalidité Totale et Irréversible d'Autonomie » : l'assuré est considéré comme étant classé parmi les invalides de 3^{ème} catégorie par la Sécurité sociale.

« l'Invalidité Permanente Totale » : le fait d'être reconnu par le Médecin Conseil de l'Assureur dans l'impossibilité absolue et définitive de se livrer à tout travail procurant un revenu par suite de maladie ou d'accident médicalisé constaté avant le 31 décembre de l'année de son 65^{ème} anniversaire ou avant liquidation de sa retraite si celle-ci intervient avant l'âge de 65 ans.

« l'Incapacité Temporaire Totale de Travail » : le fait d'être reconnu par le Médecin Conseil de l'Assureur dans l'impossibilité absolue et définitive de se livrer à tout travail procurant un revenu par suite de maladie ou d'accident médicalisé constaté avant le 31 décembre de l'année de son 65^{ème} anniversaire ou avant liquidation de sa retraite si celle-ci intervient avant l'âge de 65 ans.

« l'Invalidité Permanente Partielle » : le fait d'être reconnu par le Médecin Conseil de l'Assureur dans l'impossibilité absolue et définitive de se livrer à tout travail procurant un revenu par suite de maladie ou d'accident médicalisé constaté avant le 31 décembre de l'année de son 65^{ème} anniversaire ou avant liquidation de sa retraite si celle-ci intervient avant l'âge de 65 ans.

« l'Incapacité Temporaire Totale de Travail » : le fait d'être reconnu par le Médecin Conseil de l'Assureur dans l'impossibilité absolue et définitive de se livrer à tout travail procurant un revenu par suite de maladie ou d'accident médicalisé constaté avant le 31 décembre de l'année de son 65^{ème} anniversaire ou avant liquidation de sa retraite si celle-ci intervient avant l'âge de 65 ans.

« l'Invalidité Permanente Partielle » : le fait d'être reconnu par le Médecin Conseil de l'Assureur dans l'impossibilité absolue et définitive de se livrer à tout travail procurant un revenu par suite de maladie ou d'accident médicalisé constaté avant le 31 décembre de l'année de son 65^{ème} anniversaire ou avant liquidation de sa retraite si celle-ci intervient avant l'âge de 65 ans.

PERSONNES ASSURÉES ET ÂGE LIMITE À L'ADHÉSION

Les emprunteurs et co-emprunteurs, membres du CSF, ayant souscrit un prêt immobilier, un prêt hypothécaire, ou caution, sont la demande d'adhésion au contrat SLA+ Assurances Emprunteurs à 65 ans accomplis.

L'âge limite pour adhérer à SLA+ Assurances Emprunteurs est fixé à 70 ans pour la garantie Décès et 65 ans pour les autres garanties.

ADHÉSION À SLA+ ASSURANCE EMPRUNTEURS

1 - Les emprunteurs sont tenus de compléter, dater et signer une demande d'adhésion au contrat SLA+ Assurances Emprunteurs par lequel ils donnent leur consentement à l'assurance, ainsi qu'un questionnaire de santé, et de fournir toute information complémentaire nécessaire à l'étude de leur demande d'adhésion.

2 - Dans ces conditions, les demandeurs peuvent également être tenus de se soumettre à un examen médical, en faisant compléter le formulaire du Médecin Conseil de l'Assureur. Les frais de visite seront pris en charge par CSF Assurances, dans la limite des plafonds fixés par le contrat et après réalisation du prêt. Les examens complémentaires ordonnés éventuellement seront à la charge des emprunteurs.

3 - L'adhésion au contrat SLA+ Assurance Emprunteurs n° V. 9764 0012 est faite sur la base des réserves excluant certains risques des garanties et/ou assurées d'une prime.

Toute référence ou fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou déclaration inexacte, entraîneront l'application, suivant le cas, des articles L. 113-8 (fautes de l'adhésion) et L. 113-5 du Code des assurances (réduction des indemnités).

4.2 - La couverture du capital initial assuré est de 100%. En présence d'un emprunteur seul, la couverture du capital initial assuré est de 100%. En présence d'un co-emprunteur, chaque demandeur peut adhérer à l'autre de 100% à capital initial garanti.

4.3 - Modification en cours d'adhésion

Toute modification des conditions d'assurance contractées à une date antérieure de la couverture d'assurance ou lors de l'émission de la prime doit être faite au préalable de l'adhésion.

4.3.1 - En cas de demande de modification du prêt, tel que le capital emprunté, le capital d'assurance, le changement de formule ou le taux du prêt, CSF Assurances peut se réserver le droit d'exiger l'accomplissement des mêmes formalités que celles prévues pour une nouvelle adhésion. Les modifications acceptées par l'organisme préalable pourront être sujet d'un contrat d'assurance par CSF Assurances.

4.3.2 - Toute demande de changement de formule en cours d'assurance peut être faite, à tout moment, par l'assuré par simple lettre adressée à CSF Assurances - Bureau de l'Assurance Prévoyance - CSF Assurances, 1000 Lausanne, Suisse.

Le passage de la formule 1 à la formule 2 peut être demandé sous réserve que l'assuré ait accompli les formalités d'adhésion, c'est-à-dire : la garantie de la formule 2 sera souscrite à l'assuré à la date d'acceptation à SLA+ Assurance Emprunteurs. Pour le passage de la formule 2 à la formule 1, le changement de formule sera effectué à la date de l'adhésion par CSF Assurances de la somme de l'assurance accompagnée d'un document attestant de l'adhésion de l'organisme préalable.

5 - CONVENTION AETAS

5.1 - Objet de la Convention

L'assureur s'engage à respecter les dispositions de la convention AETAS (Assurés et Emprunteurs avec un Risque Aggravé de Santé) en vigueur à la date d'adhésion dans le respect des règles de confidentialité prévues.

Les assurés présentant un risque aggravé de santé relevant du cadre fixé par la Convention AETAS ne pourront être garantis dans le cadre de la formule standard du contrat pouvant bénéficier d'une tarification spéciale sous réserve d'acceptation par l'assureur.

Réviser toutes les informations sur la Convention AETAS sur le site www.aetas.ch.

5.2 - Garantie Invalidité spécifique

Conformément aux dispositions de la Convention AETAS, une garantie Invalidité spécifique est proposée, sous réserve d'acceptation préalable, dans le cas où les garanties Incapacité Temporaire Totale de Travail, Invalidité Permanente Partielle et Invalidité Permanente Totale de Travail ont été souscrites pour une même personne.

Il ne s'agit pas d'une option. Un candidat à l'assurance ne peut solliciter d'adhésion à cette garantie. En outre, une demande de souscription ultérieure en Décès, Invalidité Totale et Iréversible d'Autonomie ou l'autre d'une exclusion d'adhésion d'une autre personne, n'est pas compatible avec cette garantie.

La garantie Invalidité spécifique s'applique sous réserve d'un classement en 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie de la Sécurité sociale pour les assurés, d'une mise en congé de longue maladie pour les fonctionnaires, ou d'une reconnaissance d'invalidité totale à l'exercice de la profession pour les non-salariés et d'un taux d'incapacité fonctionnelle égal ou supérieur à 70% apprécié par le Médecin Conseil de l'Assureur, ou d'un taux d'incapacité fonctionnelle égal ou supérieur à 70% apprécié par le Médecin Conseil de l'Assureur, ou d'un taux d'incapacité fonctionnelle égal ou supérieur à 70% apprécié par le Médecin Conseil de l'Assureur, ou d'un taux d'incapacité fonctionnelle égal ou supérieur à 70% apprécié par le Médecin Conseil de l'Assureur.

5.3 - Référé

Le référé peut être fait au Tribunal de l'arrondissement de Lausanne, canton de Vaud.

6 - GARANTIES

6.1 - Les garanties ont les deux types de formules :

Formule 1 : Décès / Perle Totale et Iréversible d'Autonomie / Invalidité Permanente Totale / Invalidité Permanente Partielle / Incapacité Temporaire Totale de Travail.

Ne peuvent adhérer à la formule 2 que les demandeurs, ou cautions physiques, âgés de moins de 65 ans et résidents permanents à la date de leur adhésion.

Les personnes en vacances temporaires d'emploi au moment de la demande de prêt peuvent adhérer à la formule 2. Cependant, la garantie des prestations Incapacité Temporaire Totale de Travail, Invalidité Permanente Partielle et Invalidité Permanente Totale de Travail ne leur sera accordée que si la période d'incapacité ou d'invalidité ne dépasse pas la durée de reprise d'activité.

Les demandeurs d'emploi peuvent adhérer à la formule 2. Cependant, la garantie des prestations Incapacité Temporaire Totale de Travail, Invalidité Permanente Partielle et Invalidité Permanente Totale de Travail ne leur sera accordée que si, au jour de la mise en jeu des garanties, ils sont pris en charge par le Pôle Emploi ou assimilé jusqu'au premier jour d'inscription à l'assurance et perçoivent des prestations journalières ou une rente d'invalidité du régime de la Sécurité sociale.

6.2 - Pour le Décès, la Perle Totale et Iréversible d'Autonomie et l'Invalidité Permanente Totale, les garanties s'exercent au maximum de capital restant dû.

TF

EN CONSEQUENCE, La République Française mande et ordonne,

A tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution,

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main,

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis,

EN FOI DE QUOI, les présentes ont été reconnues conformes à la minute, signées, scellées et délivrées par Maître ~~Julien M&PRA~~
Notaire associé de la Société « SCP THIBIERGE ET ASSOCIES Notaires associés d'une Société Civile titulaire d'un Office Notarial » dont le siège est à PARIS (huitième arrondissement) 9 rue d'Astorg.

POUR COPIE EXECUTOIRE

établie sur cent cinquante cinq pages, contenant un blanc(s) batonné(s), sans renvoi ni mot nul et délivrée à la banque CCM FOURNES EN WEPPES.

Les feuilles de la présente copie exécutoire sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition. En conséquence, elles n'ont pas été paraphées par le Notaire, en application de l'article 14 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971.

