

29 (et 28) JANVIER 2011
VENTE EN L'ETAT
FUTUR D'ACHEVEMENT
Par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CENT NEUF
Au profit de
Mademoiselle Magalie PIGEON

n° Compte : 101913

Clerc : GD

GD /SGH 100134001

L'AN DEUX MILLE ONZE ,

LE *vingt huit janvier pour le vendeur et le vingt neuf janvier*
pour l'acquéreur

A CHAMPIGNY-SUR-MARNE (Val-de-Marne), 17 rue Georges Dimitrov,

Maitre Guy DEMONGEOT, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle " Guy DEMONGEOT, Barbara THOMAS-DAVID, Xavier LEMAIRE, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à la résidence de CHAMPIGNY-SUR-MARNE (Val-de-Marne), 17 rue Georges Dimitrov,

A RECU le présent acte contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DANS LE CADRE D'UNE OPERATION DE RENOVATION-CONSTRUCTION DE LOCAUX EN COPROPRIETE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

wp *et*

VENDEUR

La société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CENT NEUF**, société civile au capital de 1000 €, dont le siège est à PARIS (16ème) 161 avenue Victor Hugo, identifiée au SIREN sous le numéro 489 951 343 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Ci-après dénommée "LE VENDEUR" ou "S.C.I. CENT NEUF".

ACQUEREUR

Mademoiselle Magalie Ninon PIGEON, demeurant à PARIS (15ème) 14 rue du Théâtre,

Née à PARIS (10ème) le 15 décembre 1977,

Célibataire,

De nationalité et résidence française,

Ci-après dénommée "L'ACQUEREUR".

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CENT NEUF est représentée par Mademoiselle Sylvie L'HOTELLIER, clerc de notaire, domicilié en l'office notarial, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale du 18 novembre 2010 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée au règlement de copropriété-état descriptif de division établi par Maître DEMONGEOT le 22 décembre 2010.

- L'ACQUEREUR est représenté par Monsieur Henri PETESCH, clerc de notaire, domicilié en l'office notarial, en vertu d'une procuration reçue par Maître LARDET, Notaire à LE KREMLIN BICETRE, le 29 janvier 2011, dont une copie authentique est demeurée ci-annexée.

TERMINOLOGIE

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

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

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

Les mots « **biens mobiliers** », s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

OPERATION DE RENOVATION-CONSTRUCTION

L'immeuble dans lequel se trouvent notamment les **BIENS** objet des présentes fait l'objet d'une opération de rénovation-construction dont les caractéristiques figurent à la suite de la partie normalisée de la présente vente.

Cette rénovation-construction a une double conséquence :

- l'une fiscale : compte tenu de l'ampleur des travaux assimilable à une véritable opération de construction, l'administration a admis, aux termes d'un courrier en date du 19 mai 2010 dont une copie est demeurée annexée après mention, que cette opération se trouvait, dans son intégralité, dans le champ d'application de l'article 257-7° du Code Général des Impôts et donc soumise au régime fiscal des ventes en état futur d'achèvement des constructions nouvelles tant au niveau de la taxe sur la valeur ajoutée que de la taxe foncière ;

- l'autre civile : la soumission de l'opération aux règles protectrices de la loi du 3 Janvier 1967 relative à la vente d'immeuble à construire.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

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

A l'**ACQUEREUR**, qui accepte,

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

DESIGNATION

Désignation de l'immeuble dont dépendent les BIENS :

Un immeuble situé à CHAMPAGNE SUR SEINE (Seine et Marne) 128 avenue du Général de Gaulle, composé d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un deuxième étage aménagé dans les combles.

La copropriété comprend également 47 emplacements de stationnement extérieurs (dont deux dédiés aux personnes handicapées) auxquels on accède par une servitude de passage constituée sur la propriété voisine cadastrée section AI numéro 242.

Le tout est cadastré :

- Section AI, numéro 241, lieudit "rue du Général de Gaulle", pour une contenance de 23a 05ca..

Désignation des BIENS :

LOT NUMERO DIX (10) :

Au rez-de-jardin, un appartement comprenant : un séjour avec placard, une cuisine, une chambre avec placard, une salle d'eau - WC,

Et les 16/1 000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT SEPT (87) :

Au rez-de-chaussée, un emplacement de stationnement extérieur,

Et 1/1 000èmes des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DEMONGEOT, notaire à CHAMPIGNY SUR MARNE, le 22 décembre 2010, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de FONTAINEBLEAU le 12 janvier 2011, volume 2011P, numéro 121.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître ABIB, Notaire à PARIS, le 31 mai 2006 dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de FONTAINEBLEAU le 18 juillet 2006 volume 2006P, numéro 4035.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une incidence fiscale.

Charges et conditions sans incidence fiscale :

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Charges et conditions pouvant avoir une incidence fiscale :

Les charges et conditions pouvant donner lieu à taxation sont relatées ci-dessous afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive du **VENDEUR** qui s'y oblige, les frais d'acte venant en diminution du prix étant évalués toutes taxes comprises à TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (3.400,00 EUR).

Loi "SCELLIER" : Les parties déclarent que les présentes ont été précédées d'un contrat préliminaire sous seing privé déposé au rang des minutes du notaire soussigné le 30 décembre 2010 et que le présent acte authentique de vente est établi avant le 31 janvier 2011, afin que l'acquéreur bénéficie des dispositions transitoires prévues par l'article 62 de la loi de finance rectificative pour 2010.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire de la quote-part de la propriété du sol attachée aux lots vendus et des constructions existantes à compter de ce jour.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de la rénovation de l'immeuble au fur et à mesure de l'accomplissement de celle-ci, par voie d'accession.

Il aura la jouissance des biens vendus et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés dans les conditions définies ci-après.

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

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée contrat en mains moyennant le prix ferme et définitif, Taxe à la Valeur Ajoutée incluse, de CENT CINQUANTE TROIS MILLE SIX CENTS EUROS (153.600,00 EUR), s'appliquant :

- au prix hors taxe à concurrence de : CENT VINGT HUIT MILLE QUATRE CENT VINGT HUIT EUROS (128.428,00 EUR),
- à la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux de 19,60 %, à concurrence de : VINGT CINQ MILLE CENT SOIXANTE DOUZE EUROS (25.172,00 EUR)



La stipulation "contrat en mains" ci-dessus, signifie que le vendeur prend en charge les frais du ou des actes notariés relatifs à la présente vente, au prêt hypothécaire constaté aux présentes, s'il y a lieu, et à la procuration éventuellement nécessaire à l'acquéreur pour la régularisation desdits actes. Les frais des présentes compris dans le prix s'élèvent à la somme de TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (3.400,00 EUR).

Ce prix sera payable de la façon indiquée ci-après.

PARTIE DU PRIX EXIGIBLE COMPTANT

Le prix est exigible comptant à concurrence de 70 pour cent soit :
- CENT SEPT MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (107.520,00 EUR)

Etant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article 19 du décret numéro 67-1166 du 22 Décembre 1967, en fonction de l'état actuel d'avancement des travaux tel qu'il est indiqué ci-dessous.

PAIEMENT EXCEPTIONNELLEMENT DIFFERE DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

Le VENDEUR et L'ACQUEREUR conviennent, à titre exceptionnel, de différer le paiement de la somme de 107.520 Euros, que l'ACQUEREUR s'oblige à acquitter entre les mains du notaire soussigné dans le délai d'un mois à compter de ce jour, soit au plus tard le 28 février 2011.

PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix de la présente vente, soit la somme de QUARANTE SIX MILLE QUATRE-VINGT EUROS (46.080,00 EUR), sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu, le tout en conformité de l'article 1601-3 du Code Civil et de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

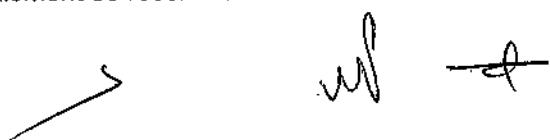
Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de vente TTC sont les suivants :

<u>Avancement des travaux</u>	<u>% appelé du prix de vente TTC</u>	<u>% cumulé du prix de vente TTC</u>
A la signature de l'acte notarié, ce jour (hors d'eau).....	70 %	70 %
Au hors d'air.....	20 %	90 %
A l'achèvement des travaux....	5 %	95 %
A la livraison.....	5 %	100 %

L'achèvement de l'immeuble devra intervenir au plus tard le 31 mars 2012, sous réserve des cas de force majeure ou des causes légitimes de suspension des délais de livraison prévus au paragraphe "ACHEVEMENT DE LA RENOVATION-CONSTRUCTION" figurant en deuxième partie des présentes.

PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du prix et de tous intérêts et accessoires, le VENDEUR fait réserve expresse à son profit de son privilège, indépendamment de l'action résolutoire qu'il entend également se réserver.



L'inscription de ce privilège de **VENDEUR** est requise avec réserve de l'action résolutoire jusqu'au 31 mars 2013.

Le **VENDEUR** se réserve la possibilité de demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'**ACQUEREUR**, une copie exécutoire du présent acte.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées par les soins du notaire soussigné au bureau des hypothèques compétent, conformément à la loi.

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

DECLARATIONS FISCALES

Imposition des plus-values

La présente vente n'est pas soumise aux dispositions des articles 150-U et suivants du Code Général des Impôts relatifs à l'imposition des plus-values immobilières des particuliers. Le **VENDEUR** déclare être soumis à l'impôt sur les sociétés et dépendre du Service des Impôts des Entreprises de PARIS (16ème) PORTE DAUPHINE, 146 avenue de Malakoff 75775 PARIS CEDEX 16.

Taxe sur la valeur ajoutée

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble dont dépendent les locaux vendus est actuellement en cours de rénovation-construction,
- que, compte tenu de sa nature, l'administration fiscale a assimilé la présente opération à une opération de reconstruction compte tenu de l'importance des travaux effectués, conformément à la lettre d'accord émanant de ses services visée en tête des présentes ;
- que la présente mutation concourt à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts, est assujettie à la Taxe à la Valeur Ajoutée, ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts comme étant exonérée des droits d'enregistrement,
- que la société venderesse est identifiée sous le numéro FR 43 489 951 343 00016.
- que la taxe à la valeur ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 269 2 a bis du Code général des impôts.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée auprès Service des Impôts des Entreprises de PARIS (16ème) PORTE DAUPHINE, 146 avenue de Malakoff 75775 PARIS CEDEX 16 où le **VENDEUR** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence.

Taxe de publicité foncière

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant du prix hors taxe.

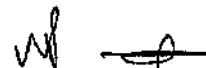
Assiette des droits

L'assiette des droits est constituée par :

Le prix hors taxe de la présente vente soit CENT VINGT HUIT MILLE QUATRE CENT VINGT HUIT EUROS (128.428,00 EUR),

Diminué des frais de la présente vente, contrat en mains, constitutifs d'une charge venant en déduction du prix, et évalués à la somme de TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (3.400,00 EUR).

Soit CENT VINGT CINQ MILLE VINGT HUIT EUROS (125.028,00 EUR)

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
125.028,00	x 0,70 %	=	875,00
875,00	x 2,14 %	=	19,00
TOTAL			894,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

ml 4
S

PARTIE DEVELOPEE

APPLICATION DES ARTICLES L 312-15 A L 312-17 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION

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

- en totalité au moyen d'un prêt sous seing privé consenti par HSBC France dont une copie de l'offre établie le 25 janvier 2011 est demeurée ci-annexée.

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

La présente vente est donc définitive, le solde du prix étant couvert par le solde du prêt consenti par la **BANQUE**.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

1°) -Exigibilité

Le **VENDEUR** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à l'**ACQUEREUR** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme. Chacune de ces fractions devra être payée dans les 15 jours de la notification correspondante par chèque ou virement à l'ordre de la banque FORTIS devenue BNP PARIBAS FORTIS compte n° 000 20 12 38 28.

L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation de l'architecte ou du maître d'oeuvre du chantier.

2°) -Intérêts de retard - Indemnités

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

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

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

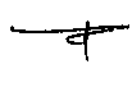
3°) -Indivisibilité

Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès de l'**ACQUEREUR** avant sa complète libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil.

4°) -Résolution de plein droit faute de paiement du prix à son échéance

En outre, il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au **VENDEUR**, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par l'**ACQUEREUR** et indiquant l'intention du **VENDEUR** de se prévaloir de ladite clause. Par application de l'article L 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'**ACQUEREUR** pourra, pendant un délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément à l'article 1244-1 du Code Civil. Les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus contenus seraient suspendus. Cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si l'**ACQUEREUR** se libérait dans les conditions déterminées par le Juge.





5°) -Indemnité en cas de résolution

La résolution de la vente pour quelque cause qu'elle intervienne donnera lieu au paiement par la partie à laquelle elle est imputable d'une indemnité égale à 10 % du prix.

Réserve est faite au profit de la partie lésée de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que la rénovation de l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** vendus se trouve actuellement au stade de hors d'eau, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur Cyrille BORDE, architecte de l'opération, le 28 septembre 2010, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En outre, le **VENDEUR** déclare que la partie déjà exécutée des travaux l'a été en conformité des plans et de la notice descriptive ci-après énoncés.

RENOVATION-CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Permis de construire :

L'immeuble dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un permis de construire accordé par Monsieur le Maire de CHAMPAGNE SUR SEINE le 2 décembre 2004, sous le numéro PC 77 07 90400024 au profit de la SARL K INVESTISSEMENT et de la SARL SADI.

Ce permis a fait l'objet :

- d'un arrêté de transfert au profit de la SCI CENT NEUF délivré le 3 août 2006 sous le numéro PC 77 07 904000 24-1,
- d'un premier modificatif autorisant la création de 18 lots dans le bâtiment, comprenant habitation, commerces et bureaux, délivré le 11 juillet 2007 sous le numéro PC 77 07 904000 24-2,
- d'un deuxième modificatif autorisant la suppression des espaces commerciaux pour bureaux et services et la création de chiens assis en toiture pour aménagement de lots dans les combles, délivré le 20 novembre 2009 sous le numéro PC 77 07 904000 24-3,
- d'un troisième modificatif autorisant le changement d'affectation des 13 lots d'ateliers en rez-de-jardin en 13 appartements, délivré le 22 février 2010 sous le numéro PC 77 07 904000 24-4.

Une copie de ce permis de construire, de son arrêté de transfert et de ses modificatifs est annexée à la minute de l'état descriptif de division et règlement de copropriété ci-dessus relaté.

Recours des tiers :

Le **VENDEUR** déclare que ces permis ont fait l'objet d'un affichage régulier et n'ont fait l'objet d'aucun recours ni retrait, ainsi qu'il résulte :

- d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Yves JEZEQUEL, huissier de justice à FONTAINEBLEAU, en date du 21 décembre 2004,
- d'un procès-verbal de constat établi par Maître Yves JEZEQUEL, susnommé, en date des 4 décembre 2009, 5 janvier et 3 février 2010,
- d'un procès-verbal de constat établi par Maître Yves JEZEQUEL, susnommé, en date du 22 mars 2010,
- d'une attestation délivrée par le maire de CHAMPAGNE SUR SEINE le 16 décembre 2010 confirmant que ce permis et ses modificatifs ont été régulièrement affichés sur le terrain et en mairie et n'ont fait l'objet d'aucun recours, gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait.

Une copie de ces constats et attestation est demeurée annexée au règlement de copropriété-état descriptif de division susvisé.



Ouverture du chantier :

Le **VENDEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été effectuée le 31 juillet 2006 pour les travaux autorisés par le permis de construire du 2 décembre 2004, suivie d'une déclaration complémentaire du 30 avril 2009 pour les travaux autorisés par le permis modificatif du 11 juillet 2007.

Une copie de ces deux déclarations est demeurée annexée au règlement de copropriété-état descriptif de division susvisé.

En conséquence, la vente faisant l'objet des présentes, se trouve assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT

Consistance de la rénovation projetée :

La consistance de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus au sens de l'article R.261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, résulte des plans, coupes et élévations déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes ainsi qu'il est dit ci-dessous.

Caractéristiques techniques du bâtiment :

Les caractéristiques de la rénovation, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans l'un des documents descriptifs de référence prévus par les dispositions de l'article R.261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation et déposé en l'Office Notarial de la Société Civile Professionnelle sus-dénommée aux termes de l'acte ci-après relaté, en application de l'article L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Plans et notice descriptive des lots vendus :

Sont demeurés annexés aux présentes :

a- le ou les plan(s) des biens vendus comportant les cotes utiles et les surfaces de chaque pièce et dégagement.

Il est ici précisé que ces plans prévaudront, en cas de discordance, sur les plans annexés au règlement de copropriété-état descriptif de division ainsi qu'à l'acte de dépôt.

b- un exemplaire de la notice descriptive indiquant les éléments d'équipements propres aux lots vendus.

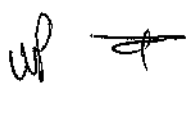
DEPOT DE PIECES

En vue des présentes, il a été préalablement reçu par Maître DEMONGEOT, notaire à CHAMPIGNY SUR MARNE, le 22 décembre 2010, un acte relatif au programme de rénovation-construction dont dépendent les biens vendus.

Cet acte contient notamment :

- la désignation de l'immeuble,
- le rappel des servitudes et le plan de division annexé à l'acte reçu par Maître CHAUMETTE le 24 février 2009,
- le dépôt de diverses pièces, et notamment :
 - . copie du rescrit fiscal du 19 mai 2010,

. permis de construire, arrêté de transfert, permis modificatifs,
documents relatifs à leur affichage et attestation de non-recours,
. déclarations d'ouverture de chantier,

- . plans des constructions,
- . pièces d'urbanisme,
- . documents relatifs aux assurances "Dommages Ouvrages" et "Constructeurs Non-Réalisateurs",
- . notice descriptive sommaire des travaux,
- . devis descriptifs servant de base aux marchés de travaux,
- . attestation de l'architecte relative à l'avancement des travaux,
- . garantie bancaire d'achèvement,
- . état des risques naturels et technologiques,
- . diagnostic de sol réalisé par le bureau VERITAS.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été mis en mesure de consulter les pièces ayant fait l'objet de cet acte de dépôt et avoir reçu un exemplaire dudit acte.

CONTRAT DE RESERVATION

Il est précisé que la présente vente a été précédée d'un contrat préliminaire, conforme à l'article 11 de la loi numéro 67-3 du 2 Janvier 1967, établi par acte sous seing privé en date du 7 novembre 2010, pour lequel les prescriptions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ont été respectées ainsi que l'ACQUEREUR le reconnaît. Aux termes de ce contrat, le VENDEUR s'est obligé à réserver à l'ACQUEREUR la faculté d'acquérir les biens et droits immobiliers présentement vendus moyennant le prix ci-dessus indiqué.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR déclare que les biens immobiliers objet des présentes sont libres de toute inscription, à l'exception :

- D'une inscription, prise au profit de FORTIS BANQUE France à la conservation des hypothèques de FONTAINEBLEAU les 26 juillet et 25 septembre 2006, volume 2006V, numéro 2018, reprise pour ordre le 25 septembre 2006, volume 2006D, numéro 9894 comprenant un privilège de prêteur de deniers de 800 000 euros en principal et une hypothèque conventionnelle de 2 171 000 euros en principal.

Aux présentes est demeurée annexée une copie de la lettre de la FORTIS BANQUE – BNP PARIBAS du 23 décembre 2010 contenant accord de mainlevée sur les lots vendus contre remise d'une partie de la fraction du prix payée comptant qui sera adressée à FORTIS BANQUE – BNP PARIBAS par le notaire soussigné.

Le vendeur s'oblige à rapporter à ses frais la mainlevée de cette inscription sur les lots vendus, dans les six mois des présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

I – L'immeuble objet des présentes faisait partie d'un plus grand ensemble immobilier de deux bâtiments, alors à usage de bureaux, cadastré section AI numéro 202, acquis par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CENT NEUF, de :

- La société "K INVESTISSEMENT", société à responsabilité limitée au capital de 7 622,45 euros, dont le siège est à SCEAUX (Hauts de Seine) 116 rue Houdan, identifiée au SIREN sous le numéro 390 148 112 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

- La société "SARL SADI", société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros, dont le siège est à CHARENTON LE PONT (Val de Marne) 82 rue de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 440 832 749 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL,




Suivant acte reçu par Maître ABIB, notaire à PARIS, le 31 mai 2006, publié à la conservation des hypothèques de FONTAINEBLEAU le 18 juillet 2006, volume 2006P, numéro 4035,

Moyennant un prix de 800 000 euros payé comptant et quittancé dans l'acte.

Ce prix a été financé en totalité au moyen d'un prêt de 2 971 000 euros consenti par FORTIS BANQUE France suivant acte reçu par Maître BOURGES, notaire à PARIS, le 31 mai 2006, dont le remboursement est garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers pour 800 000 euros en principal et d'hypothèque conventionnelle pour 2 171 000 euros en principal, prise à la conservation des hypothèques de FONTAINEBLEAU les 26 juillet et 25 septembre 2006, volume 2006V, numéro 2018, reprise pour ordre le 25 septembre 2006, volume 2006D, numéro 9894.

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

II – Origine cadastrale :

La parcelle cadastrée section AI numéro 241, objet des présentes, provient de la division de la parcelle cadastrée section AI numéro 202, aux termes d'un acte de vente par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CENT NEUF à l'OPAC DU PAYS DE FONTAINEBLEAU reçu par Maître CHAUMETTE, notaire à FONTAINEBLEAU, le 24 février 2009, pour créer les parcelles numéros 242 (vendue à l'OPAC) et 241 de la même section.

La parcelle numéro 202 de la section AI provenait elle-même de la division de la parcelle cadastrée section AI numéro 166 pour créer les parcelles numéros 201 à 203 de la même section aux termes de l'acte de vente par la société CARO INVEST aux sociétés K INVESTISSEMENT et SARL SADI, reçu par Maître GAILLARD, notaire à NEMOURS, le 1er août 2003.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Pour l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent vouloir se référer à l'état descriptif de division et règlement de copropriété sus-énoncé.

ACHEVEMENT DE LA RENOVATION-CONSTRUCTION

Définition de l'Achèvement

Il est précisé que, l'achèvement au sens du présent chapitre, s'entend tel qu'il est défini par l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement reproduit :

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé, au sens de l'article 1601-2 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent Code, et de l'article L 261-11 du présent Code, lorsque sont exécutés les ouvrages, et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

« 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. »

Engagement d'achever les travaux :

Le VENDEUR s'oblige à poursuivre la rénovation-construction de l'immeuble et des biens vendus et à les achever dans le délai qui sera ci-après fixé et conformément aux énonciations du présent acte.

Il s'oblige également à réaliser s'il y a lieu les voiries et réseaux divers prévus aux documents sus-visés qui sont nécessaires à la desserte de l'immeuble.

Conditions d'exécution des travaux - Tolérances - Délai - Causes légitimes de suspension du délai de livraison**Conditions**

Pour l'exécution des travaux restant à faire, le VENDEUR s'oblige à se conformer aux plans, coupes, élévations et à la notice descriptive sus-visés.

Au cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels, prévus dans la notice descriptive, se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres, et ce pour un motif quelconque (par exemple : retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée) le VENDEUR pourra les remplacer par d'autres de qualité au moins équivalente, sans modification du prix et sans avoir besoin de l'accord préalable de l'acquéreur.

Le VENDEUR se réserve en outre la possibilité d'apporter aux plans toutes modifications qui deviendraient nécessaires à la réalisation définitive de l'immeuble.

Tolérances

Il est rappelé qu'une tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux cotes des plans.

Cette tolérance sera de 5 % en plus ou en moins et dans cette limite aucune réclamation ne sera prise en considération, étant entendu que ces surfaces seront appréciées globalement et non pièce par pièce.

Délai

Le VENDEUR s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard le 31 mars 2012 sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers de bâtiment ;
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs ;
- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clauses produira quand même tous ses effets) ;
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société venderesse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Oeuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ;
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;

- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **VENDEUR** ;

- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier ;

- retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources ;

- retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le **VENDEUR** aurait accepté de réaliser.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apporté par le **VENDEUR** à l'acquéreur par une lettre du Maître d'Oeuvre.

Le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et 1184 du Code Civil.

Pénalités de retard de livraison :

Le vendeur s'engage à verser à l'acquéreur, en cas de retard de livraison entraînant une livraison décalée d'une année civile en considération de la date de livraison stipulée dans le contrat de réservation, une indemnité pour perte partielle de l'avantage fiscal, cette indemnité venant compenser l'ensemble des préjudices subis jusqu'à la livraison effective.

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Le **VENDEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, choses et plantations pour parachever l'aménagement du terrain extérieur, s'il existe.

DECLARATION D'ACHEVEMENT ET DE CONFORMITE

Le **VENDEUR** devra déposer en mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

Il s'engage à obtenir et à fournir à tous les acquéreurs de lots une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'interdit d'exécuter ou de faire exécuter tous travaux dans les biens ou de demander ou faire demander, toutes autorisations administratives pouvant mettre obstacle à la délivrance de cette attestation.

TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

L'**ACQUEREUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations de rénovation à la charge du **VENDEUR** et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR**, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées à son bien ou que des travaux fussent exécutés, il devra s'adresser au **VENDEUR**, lequel pourra accepter ou refuser ces modifications et travaux sans avoir à justifier sa décision et, le cas échéant, établira d'accord avec l'**ACQUEREUR**, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications ou travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

En contrepartie des obligations contractées par le **VENDEUR**, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

1° -Conservation par le VENDEUR de la qualité de Maître de l'Ouvrage

Le **VENDEUR** conserve, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le **VENDEUR** restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

2° -Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la rénovation du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité :

La signature par l'**ACQUEREUR** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du **VENDEUR** pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la poursuite de la rénovation de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus.

Le vendeur aura de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,
 - Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
 - Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
 - Pour déposer tout permis de construire modificatif et autres autorisations administratives nécessaires et ne pouvant plus faire l'objet d'un quelconque recours.
- De son côté, l'**ACQUEREUR** s'engage, après la prise de possession des locaux, à n'effectuer aucuns travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation par la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, auquel cas il aurait la charge financière de la remise en état devant permettre la délivrance de ce certificat.

Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité sus-visée.

3° -Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que ceux présentement vendus :

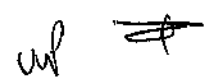
L'**ACQUEREUR** autorise dès à présent le **VENDEUR** à modifier l'état descriptif de division par la subdivision de lots, ou le détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des locaux vendus à l'**ACQUEREUR**.

SYNDIC

Le **VENDEUR** déclare que le syndic provisoire de la copropriété est AKERYS Services Immobiliers, 10 rue Claude-Marie Perraud, Immeuble Atrium, Halls A et B, BP 157-18, 31100 TOULOUSE.





POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPIONNER LES PARTIES COMMUNES

L'**ACQUEREUR** donne, en outre, tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée, sera constatée dans les conditions ci-après précisées.

Le **VENDEUR** notifiera à l'**ACQUEREUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre attestant l'achèvement tel qu'il est défini à l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par la même lettre, le **VENDEUR** invitera l'**ACQUEREUR** à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

L'**ACQUEREUR** aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Il est rappelé, à cet égard, qu'aux termes de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précité :

« La constatation de l'achèvement n'emporte par « elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions « du contrat ni renonciation aux droits que les acquéreurs « tiennent de l'article 1642-1 du Code Civil. »

Les réserves de l'**ACQUEREUR** seront acceptées ou contredites par la société venderesse.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'**ACQUEREUR** pour valoir livraison et prise de possession et l'**ACQUEREUR** procédera au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

Il est spécifié que la remise des clés ne pourra intervenir que si l'**ACQUEREUR** a payé l'intégralité de son prix, en principal, revalorisations éventuelles et intérêts de retard éventuels.

Si la prise de possession des lieux se trouve différée, faute par l'**ACQUEREUR** de s'être rendu au rendez-vous fixé par le **VENDEUR**, ou pour cause de non paiement par l'acquéreur du solde du prix, le **VENDEUR** pourra sommer l'**ACQUEREUR** par une seconde lettre recommandée avec accusé de réception, de se rendre dans les lieux, afin de constater l'achèvement, de prendre les clés, de verser le solde du prix et d'établir le procès-verbal dont il est question ci-dessus.

Faute par l'**ACQUEREUR** de satisfaire à cette demande sous huitaine, une sommation par voie d'huissier lui sera adressée par le **VENDEUR** avec mention d'être présent à une date fixée au moins dix jours à l'avance, avec mention que s'il ne défère pas à cette sommation, l'**ACQUEREUR** ne pourra plus élever de contestation tant en ce qui concerne la conformité qu'en ce qui concerne les vices de construction apparents.

Dans cette hypothèse, le procès-verbal de constatation d'état des lieux sera établi par le **VENDEUR** seul, les charges afférentes aux biens vendus seront alors dues par l'**ACQUEREUR** à compter de la première convocation et les biens vendus seront à ses risques, à compter de la même date.

En ce qui concerne les parties autres que les ouvrages et éléments d'équipements indispensables à l'utilisation des biens vendus, conformément à leur destination, l'**ACQUEREUR** confère un mandat irrévocable au syndic aux fins de procéder en son nom à la constatation du parachèvement desdites parties non encore achevées, voire non encore commencées.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise des clés et paiement du solde du prix.

S wp 4

**GARANTIE DES VICES. DE PARFAIT ACHEVEMENT
DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE**

A/ - Le **VENDEUR** ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code Civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous.

B/ - Le **VENDEUR** sera tenu, par contre, de la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1 (reproduit à l'article L 261-6 du Code de la Construction et de l'Habitation) 1646-1 et 1648, alinéa 2 (reproduit à l'alinéa 2 de l'article L 261-7 du Code de la Construction et de l'Habitation) du Code Civil, ici littéralement reproduits, qui se substitue à celle du droit commun de la vente.

« ARTICLE 1642-1 »

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

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

« ARTICLE 1646-1 »

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

« Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble. »

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

« Article 1648, alinéa 2 »

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

Il est convenu ce qui suit pour l'application de ces dispositions :

1°) - Garantie des vices apparents :

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code Civil, les vices, qui, à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,
- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'**ACQUEREUR** ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

S'il se révélait un tel vice avant l'expiration du délai fixé par l'article sus-visé, l'**ACQUEREUR** devra en informer le **VENDEUR** dans un délai maximum de huit jours de l'expiration dudit délai, par lettre recommandée avec accusé de réception, à moins qu'il n'ait déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès verbal d'achèvement prévu plus haut, faute de quoi le **VENDEUR** sera automatiquement et de plein droit, déchargé de ces vices lors de l'expiration dudit délai survenant par sa seule échéance.

Si un vice venait à se révéler et à être dénoncé au **VENDEUR** dans les formes et délais prévus ci-dessus, l'**ACQUEREUR** ne pourrait agir en justice contre le **VENDEUR** que dans l'année qui suit la date à laquelle le **VENDEUR** pourra être déchargé des vices apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648 (2^{ème} alinéa) du Code Civil.

7

ur +

2°) - Garantie des vices cachés :

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie des vices dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil.

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code Civil (reproduit à l'article L 111-13 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.

Il est expressément stipulé que toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de ces vices sera prescrite à l'expiration des délais de garantie ci-dessus.

C/ - Le **VENDEUR** sera encore tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui ne font pas l'objet de la garantie visée au paragraphe **B 2°** ci-dessus, c'est-à-dire, les éléments d'équipement qui sont dissociables de l'IMMEUBLE.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code Civil (reprises à l'article L 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation) cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux ans de la réception des travaux.

Toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de cette garantie de bon fonctionnement sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus (soit deux ans).

D/ - Le **VENDEUR** rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code Civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation), les entrepreneurs sont tenus « à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage ».

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

E/ - Enfin, il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties sus-visées est constitué par « la réception des travaux », c'est-à-dire l'acte unique par lequel le Maître de l'Ouvrage (le **VENDEUR**) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code Civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le **VENDEUR** s'oblige formellement à diligenter cette « réception de travaux » dans les meilleurs délais lors de l'achèvement de l'IMMEUBLE.

F/ - Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, le **VENDEUR** est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement de la conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

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

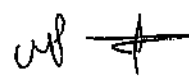



Tableau récapitulatif de la durée des garanties

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie.

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices tât apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1642-1 et 1648al2 code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 c.c.h
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 code civil

CONTESTATION RELATIVE A LA CONFORMITE

De convention expresse, toute contestation relative à la conformité des biens livrés avec les engagements pris par le **VENDEUR** devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'un mois à compter de la prise de possession des lieux par l'**ACQUEREUR**, ses ayants-droit ou ayants-cause.

Toute action concernant les défaut de conformité devra être introduite, à peine de forclusion dans un bref délai, en tout état de cause, ce délai ne pourra être supérieur à un an, du jour où l'**ACQUEREUR** l'aura notifié au **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** pourra, au cours du délai prévu au présent article, notifier au **VENDEUR** par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit de l'**ACQUEREUR** tous recours et actions contre le **VENDEUR**.

En revanche, une fois ce délai expiré, l'**ACQUEREUR** ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES

1) Assurance dommages-ouvrage :

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **VENDEUR** déclare qu'il a souscrit une assurance « Dommages-Ouvrages » auprès de la compagnie ELITE INSURANCE COMPANY LIMITED, U.K. Branch, Newton Chambers, Newton Business Park, Isaac Newton Way, GRANTHAM, Lincolnshire, NG31 9RT England, suivant police numéro 1011DOEL 00469 du 25 novembre 2010, dont une copie des conditions particulières est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

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.

7 ul t

Déclaration de dommages :

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, les copropriétaires pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre « Obligations réciproques des parties » de l'annexe II à l'article L 241-1 du Code des Assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet alinéa.

L'ACQUEREUR donne mandat au syndic, à l'effet d'effectuer toutes déclarations relatives aux parties communes.

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 syndicat, la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du **VENDEUR** des locaux composant l'ensemble immobilier, 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'ensemble immobilier, agissant au nom du syndicat des copropriétaires, toutes les indications ou justifications nécessaires.

2) Assurance de responsabilité :

Le **VENDEUR** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2^{ème} alinéa du Code des assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, en vertu de la même police souscrite auprès de la compagnie ELITE INSURANCE COMPANY LIMITED à effet du 25 novembre 2010, au titre de la « Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs ».

Cette garantie fait l'objet d'une franchise de 5 000 euros par sinistre.

Le **VENDEUR** s'oblige à transmettre à **l'ACQUEREUR** ou au syndic, la liste des entreprises et maîtres d'oeuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

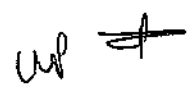
GARANTIE EXTRINSEQUE D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR** rappelle que conformément à l'article L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par **l'ACQUEREUR** en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Il est à cet égard donné ici connaissance à **l'ACQUEREUR** des articles suivants du Code de la Construction et de l'Habitation :

ARTICLE R 261-17

« La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie. »

7 

C/ - CONTRATS D'ABONNEMENTS

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le **VENDEUR**, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus.

D/ - IMPOTS

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens vendus seront à la charge de l'**ACQUEREUR** à compter de la date à laquelle, le **VENDEUR** lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition dans les conditions ci-dessus prévues sous le titre « Constatation de l'Achèvement des Ouvrages et Prise de Possession ».

E/ - ASSURANCES

Le **VENDEUR** est tenu, jusqu'à la mise des locaux à la disposition de l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il est dit ci-après, d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le **VENDEUR**.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurera plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, l'**ACQUEREUR** devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

F/ - FRAIS ET EMOLUMENTS

Les frais et émoluments des présentes sont compris dans le prix ainsi que la quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété).

CONDITIONS PARTICULIERESA/ - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'**ACQUEREUR** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels dont il déclarera ci-après avoir parfaite connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature du présent acte.

B/ - PAIEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

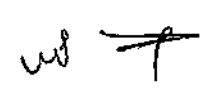
L'**ACQUEREUR** supportera sa quote part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le **VENDEUR** aura convoqué l'**ACQUEREUR** pour la livraison (première convocation).

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

C/ - VISITE DU CHANTIER

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

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

D/ - COMMERCIALISATION DU PROGRAMME - AFFICHAGE

Le **VENDEUR** pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement de l'**ACQUEREUR**, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de l'**IMMEUBLE** dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

ASSURANCE INCENDIE

Les **BIENS** vendus sont et demeureront assurés contre l'incendie aux risques du **VENDEUR** jusqu'à leur mise à la disposition de l'**ACQUEREUR**.

Après cet événement, les **BIENS** seront, en ce qui concerne cette assurance, aux risques de l'**ACQUEREUR**.

En conséquence, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** avant qu'ils ne soient mis à la disposition de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** encaissera seul l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances couvrant le risque, nonobstant la circonstance que l'**ACQUEREUR** soit devenu propriétaire des constructions, par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** aura la faculté qui lui est conférée par le **VENDEUR** de demander à la compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si ledit remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

Lors de la mise à la disposition de l'**ACQUEREUR** des **BIENS** vendus, ces derniers seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite préalablement pour le compte du syndicat de copropriété par le **VENDEUR**.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** vendus avant complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de l'article 121-13 du Code des Assurances.

En tant que de besoin, l'**ACQUEREUR** cède et transporte au **VENDEUR**, qui accepte, une somme égale au solde alors dû sur le prix de la présente vente, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs cessionnaires, dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, pour le **VENDEUR** toucher et recevoir cette somme directement et sur simple quittance, sans le concours et hors la présence de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **VENDEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

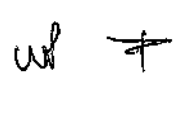
SERVITUDES

Il a été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de l'existence de servitudes dont le détail est demeuré annexé au règlement de copropriété et à l'acte de dépôt susvisés.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, 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. »

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

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble et son terrain d'assiette sont compris dans l'ancien site industriel JEUMONT SCHNEIDER INDUSTRIE et dans la partie de ce site dite "terrain ALSTOM". Il constituait, avec l'immeuble voisin un ensemble de deux bâtiments de bureaux ;

- que le site JEUMONT SCHNEIDER, qui a été morcelé, comprenait des installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, qui ont été reprises par les acquéreurs des différentes parties de ce site et sont énoncées dans le diagnostic du BUREAU VERITAS visé ci-après ;

- que le "terrain ALSTOM" a fait l'objet d'un diagnostic de sol réalisé par le BUREAU VERITAS le 8 février 2000 qui a conclu à l'absence de contamination du sol et à l'absence de risque pour l'environnement sur la base des informations disponibles. Une copie de ce diagnostic est demeurée annexée à l'acte de dépôt du 22 décembre 2010 et au règlement de copropriété-état descriptif de division du 22 décembre 2010.

Le requérant déclare en outre :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;

- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans le bâtiment objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

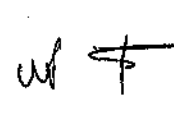
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que le bâtiment objet des présentes ait supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

- 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 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

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

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

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

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

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé, ainsi qu'il résulte de l'état des risques naturels et technologiques ci-annexé.

Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte de l'état des risques naturels et technologiques susvisé.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le maître de l'ouvrage devra faire établir un diagnostic de performance énergétique tel que prévu par la loi qu'il devra remettre au propriétaire du ou des lots concernés et ce au plus tard à la réception de l'immeuble.

Ce diagnostic constitue l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

DISPOSITIF « SCCELLIER »

L'ACQUEREUR déclare vouloir bénéficier du dispositif dit « Scellier ».

Ce régime permet, à condition que le logement soit neuf ou assimilé ou réhabilité, et qu'il soit loué nu et affecté à l'habitation principale du locataire pour les trois quarts au moins de sa superficie, de bénéficier d'une réduction d'impôt spécifique et de proroger la déduction au titre de l'amortissement.

Le Notaire rappelle à l'ACQUEREUR:

→ ul #

- que la location à un ascendant ou à un descendant du propriétaire ou la location à un ascendant ou à un descendant de l'un des membres du foyer fiscal du propriétaire n'est pas interdite, sauf si la personne fait partie du foyer fiscal du bailleur et s'il ne s'agit pas d'un « scellier social ». Lorsque le logement est la propriété d'une société, la location ne peut être consentie ni à l'un des associés, ni à un membre du foyer fiscal de l'un des associés ni à un ascendant ou un descendant d'un membre du foyer d'un associé ;

- que le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas être supérieur pendant toute la période couverte par l'engagement de location aux plafonds fixés par décret, revalorisés tous les ans ;

- que le propriétaire doit s'engager à louer le logement d'une manière effective et continue pendant une durée de 9 ans ;

- que si l'immeuble appartient à une société, cette société ne doit pas être soumise à l'impôt sur les sociétés et les associés doivent s'engager à conserver leurs parts jusqu'à l'expiration du délai de location ;

- les obligations déclaratives pour bénéficier des avantages fixés par ce dispositif doivent s'effectuer lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année soit d'acquisition du logement soit d'achèvement des travaux du logement. L'option est irrévocable et ne peut être cumulée avec d'autres avantages fiscaux sur le logement. Le non-respect de l'une des conditions de ce régime entraîne la réintégration de la seule réduction attachée à ce dispositif ;

- que les taux de réduction seront moins importants, à compter de 2011, pour les logements ne bénéficiant pas du label « bâtiment basse consommation énergétique ». L'immeuble objet des présentes ne bénéficiant pas de ce label, le taux de réduction d'impôt sera plus faible pour les ventes régularisées par acte authentique après le 1er janvier 2011, sous réserve de ce qui est dit ci-dessus au paragraphe "Charges et Conditions" en première partie des présentes.

Le contribuable ne peut bénéficier de cet avantage fiscal que pour un seul logement par an, par foyer fiscal.

NOTIFICATION DU PROJET DE VENTE

Conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, il a été notifié à l'**ACQUEREUR**, par pli recommandé avec demande d'avis de réception le projet du présent acte de vente accompagné du plan coté des biens vendus et d'une notice indiquant leurs éléments d'équipements propres.

Il a été joint à cet envoi, en application du troisième alinéa de l'article L261-11 du même Code, une copie de l'état descriptif de division - règlement de copropriété.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu ces documents et en avoir pris connaissance.

Il reconnaît également avoir été mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Sachant que les textes légaux en vigueur lui octroient un délai d'un mois à compter de la notification du projet pour signer l'acte authentique de vente, l'**ACQUEREUR** déclare vouloir signer ce jour la présente vente.

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

Droit de préemption urbain

La présente mutation entre dans le champ d'application du droit de préemption urbain comme portant sur la vente d'un immeuble existant, en cours de rénovation assimilable à une opération de construction.

En conséquence, il a été adressé au maire de la commune la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme, portant mention en date du 2 décembre 2010 de la renonciation du titulaire du droit de préemption. Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner est demeurée ci-annexée.

REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'AMIANTE ET AU PLOMB

Le **VENDEUR** déclare que pour la rénovation de l'immeuble dont dépend le bien vendu il ne sera ni conservé ni utilisé d'amiante, en outre il ne sera pas conservé de plomb.

TAXE FONCIERE

Il est rappelé que, sauf délibération contraire prise par la Commune dans les conditions prévues à l'article 1639 A du Code général des impôts en ce qui concerne la part de taxe foncière qui lui revient, l'article 1383-I- du Code général des impôts exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celles de leur achèvement, notamment dans le cadre des opérations de rénovation-construction assimilées à une construction nouvelle par l'administration fiscale.

Toutefois, l'article 1406-11 du même Code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire sus-visée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'administration fiscale dans les quatre vingt dix jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

Il appartiendra à l'**ACQUEREUR** aux présentes, en tant que propriétaire, de faire son affaire personnelle dans le délai précisé ci-dessus de la déclaration d'achèvement des travaux des **BIENS** présentement vendus auprès du Centre des Impôts dont ils relèvent, et auprès duquel il pourra obtenir les renseignements et imprimés nécessaires.

REMISE DE TITRES

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

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial :



Etude de Maîtres Guy DEMONGEOT, Barbara THOMAS-DAVID, Xavier LEMAIRE, Notaires associés à CHAMPIGNY-SUR-MARNE (Val-de-Marne), 17 rue Georges Dimitrov. Téléphone : 01.47.06.47.70 Télécopie : 01.48.82.18.82 Courriel : etude.champigny@paris.notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée pour les personnes physiques à la vue d'un extrait d'acte de naissance et en ce qui concerne les personnes morales à la vue d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés et du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

DONT ACTE sur vingt-huit pages

Comprenant

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

Paraphes

4 18 5

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

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

The block contains three large, stylized handwritten signatures. The signature on the left is a long, sweeping stroke. The signature in the middle is a more complex, circular scribble. The signature on the right is a long, horizontal stroke with a small loop at the end.



13673701
EL/EL/ALD
L'AN DEUX MILLE ONZE,
LE VINGT NEUF JANVIER
A LE KREMLIN BICETRE (Val de Marne), 18 rue Danton, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Edith LARDET, notaire au sein de de la Société Civile
Professionnelle dénommée « Marie-Laurence ZARCATE et Valérie EKERT,
Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est au
KREMLIN-BICETRE (Val de Marne), 18 rue Danton,

A LA REQUETE DE

Mademoiselle Magalie Ninon PIGEON, demeurant à PARIS (15ème) 14 rue
du Théâtre,
Née à PARIS (10ème) le 15 décembre 1977,
Célibataire,
De nationalité et résidence française,

Ci-après dénommée le " CONSTITUANT ".

Lequel CONSTITUANT a, par ces présentes, constitué pour mandataire :

- Tout clerc de Maître DEMONGEOT, notaire associé à CHAMPIGNY SUR
MARNE (Val de Marne) 17 rue Georges Dimitrov,

A L'EFFET D'ACQUERIR de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CENT
NEUF, société civile dont le siège est à PARIS (16ème) 161 avenue Victor Hugo,
identifiée au SIREN sous le numéro 489 951 343 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de PARIS, les BIENS dont la désignation suit, considérés
en leur état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et suivants et R
261-1 et suivants du Code la construction et de l'habitation, aux charges et conditions
ordinaires et de droit en pareille matière.

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un immeuble en cours de rénovation assimilable à reconstruction, situé à
CHAMPAGNE SUR SEINE (Seine et Marne) 128 avenue du Général de Gaulle,
comprenant un rez-de-jardin, un rez-de-chaussée, un premier étage et un deuxième
étage aménagé dans les combles, ledit bâtiment entouré de 47 parkings extérieurs,

Cadastré :

- Section AI, numéro 241, lieudit "rue du Général de Gaulle", pour une
contenance de 23a 05ca.

Désignation des BIENS :

Appartement n°10 et parking n° 40 correspondant aux lots ci-après :

LOT NUMERO DIX (10) :

Au rez-de-jardin, un appartement comprenant : un séjour avec placard, une
cuisine, une chambre avec placard, une salle d'eau - WC,

HP

M.P.

Et les 16/1 000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT SEPT (87) :

Au rez-de-chaussée, un emplacement de stationnement extérieur,
Et 1/1 000èmes des parties communes générales.

CONSTATER que l'opération bénéficie de l'une des garanties d'achèvement prévues par la loi :

- garantie bancaire prévue par l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ATTESTER que, conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, le CONSTITUANT a reçu dans le délai légal le projet complet de l'acte contenant vente en état futur d'achèvement à son profit et qu'il en a pris parfaite connaissance, en ce compris des plans et la notice sur les éléments d'équipement qui y sont joints.

PRECISER que le CONSTITUANT sera propriétaire de la quote-part de la propriété du sol attachée aux lots vendus et des constructions existantes à compter du jour de la signature de l'acte authentique et qu'il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'IMMEUBLE au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

OBLIGER le CONSTITUANT selon les conditions indiquées au projet d'acte de vente au paiement du prix de la vente qui est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, Taxe à la Valeur Ajoutée incluse, de CENT CINQUANTE TROIS MILLE SIX CENTS EUROS (153.600,00 EUR)

Ce prix est fixé "contrat en mains" ce qui signifie que tous les frais d'acte notarié de vente et de prêt, y compris les frais d'inscriptions hypothécaires ainsi que les frais de la présente procuration, sont pris en charge par le vendeur.

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de 70 pour cent soit : CENT SEPT MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (107.520,00 EUR)

Etant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article 19 du décret numéro 67-1166 du 22 Décembre 1967, en fonction de l'état actuel d'avancement des travaux qui est "hors d'eau" (bâtiment existant avant travaux de restructuration).

Le surplus du prix de la présente vente sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement prévu au projet d'acte de vente, le tout en conformité de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

ACCEPTER toute stipulation pour autrui, s'il y a lieu.

RECONNAITRE que la livraison aura lieu au plus tard le 31 mars 2012 sous réserve des cas de force majeure et des causes légitimes de suspension de délais de livraison prévues au projet d'acte de vente. Il est toutefois prévu une pénalité en cas de retard de livraison d'une année civile selon les termes du document annexé au contrat de réservation.

DONNER tous ordres irrévocables de virement des sommes versées par le CONSTITUANT au titre du contrat de réservation.

CONFERER à la société venderesse tous pouvoirs et qualités pour assurer l'exécution des travaux et passer les conventions nécessaires à la construction de l'ensemble immobilier et sa mise en état d'habitabilité, et pour effectuer toutes

A. P.

JP

acquisitions de quelque nature qu'elles soient, sans augmentation de prix pour le CONSTITUANT. Stipuler que ladite société conservera la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception définitive des travaux. Donner, avec la société venderesse, mandat d'intérêt commun irrévocable au cabinet d'architectes au choix de la société venderesse, à l'effet de déposer toutes demandes de permis de construire modificatifs à celui délivré en vue de l'opération de construction pour le mettre en concordance avec les impératifs d'ordre technique ou administratif.

RECONNAITRE avoir été informé que l'immeuble et son terrain d'assiette sont compris dans l'ancien site industriel JEUMONT SCHNEIDER INDUSTRIE et dans la partie de ce site dite "terrain ALSTOM".

Un diagnostic de sol a été réalisé par le BUREAU VERITAS le 8 février 2000 qui a conclu à l'absence de contamination du sol et à l'absence de risque pour l'environnement sur la base des informations disponibles.

CONCLURE lors de l'acte d'acquisition auprès de HSBC France un prêt sous seing privé d'un montant de CENT CINQUANTE TROIS MILLE SIX CENTS EUROS (153.600,00 EUR).

FAIRE toutes déclarations relatives à l'assurance contre l'incendie du bien donné en garantie et assurer aux prêteurs, jusqu'à due concurrence, l'indemnité qui serait due par les compagnies d'assurances en cas de sinistre, consentir toutes notifications du ou des actes de prêt.

RECONNAITRE :

- Que le CONSTITUANT a pris connaissance de l'article R 261-30 du Code la construction et de l'habitation prévoyant que le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte. Déclarer en tant que de besoin qu'il ne souhaite pas user du bénéfice dudit délai d'un mois à compter du jour de la notification qui lui en sera faite ou qui lui en a été faite, pour signer l'acte authentique de vente, et vouloir d'ores et déjà signer ledit acte sans attendre l'expiration de ce délai.

- Que le CONSTITUANT a reçu de la société venderesse une copie des documents suivants :

- . le dépôt de pièces du programme immobilier ;
- . le règlement de copropriété - état descriptif de division ;
- . le projet d'acte de vente ;
- . la notice descriptive sommaire indiquant les éléments d'équipements propres aux biens vendus ;
- . les plans des locaux vendus.

Le CONSTITUANT reconnaît avoir été mis en état de consulter les pièces ayant fait l'objet du dépôt au rang des minutes de Maître DEMONGEOT, notaire à CHAMPIGNY SUR MARNE.

RECONNAITRE :

- Que la vente régularisée par acte authentique à compter du 1er janvier 2011 (ou après le 31 janvier 2011 pour celles dont le contrat de réservation a date certaine avant le 31 décembre 2010) bénéficie d'un taux de réduction moins important au titre de la Loi "Scellier", l'immeuble objet des présentes ne bénéficiant pas du label "bâtiment basse consommation énergétique". Cette procuration sera caduque le 30 janvier 2011.

DECLARER notamment comme le CONSTITUANT le fait ici :

- Que son identité est celle indiquée en tête des présentes,
- Qu'il n'est pas en état de redressement, de liquidation judiciaire ou de biens, ni frappé d'une quelconque incapacité.

M. P. H

DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS

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

- en totalité au moyen du prêt sus-relaté ;

En conséquence, il n'y a pas lieu de stipuler que la vente a lieu sous la condition suspensive de l'octroi d'un autre prêt.

DELAI DE RETRACTATION

Aux termes d'un contrat de réservation en date du 7 novembre 2010, le vendeur et l'acquéreur, sont convenus de la vente du bien objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le bien étant à usage d'habitation et l'acquéreur un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'acquéreur avec accusé de réception du 25 novembre 2010. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'acquéreur pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de la première présentation, ainsi confirmé par le CONSTITUANT.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

DONT ACTE sur quatre pages

Sur modèle émanant de l'étude de Maître DEMONGEOT, notaire associé à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne) 17 rue Georges Dimitrov,

Comprenant

- renvoi approuvé : 0
- barre tirée dans des blancs : 0
- blanc bâtonné : 0
- ligne entière rayée : 0
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : 0

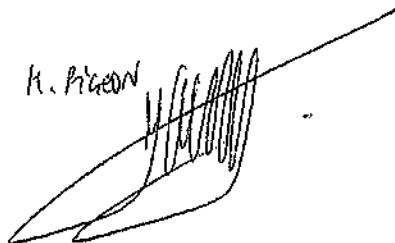
Paraphes

H. P. L.

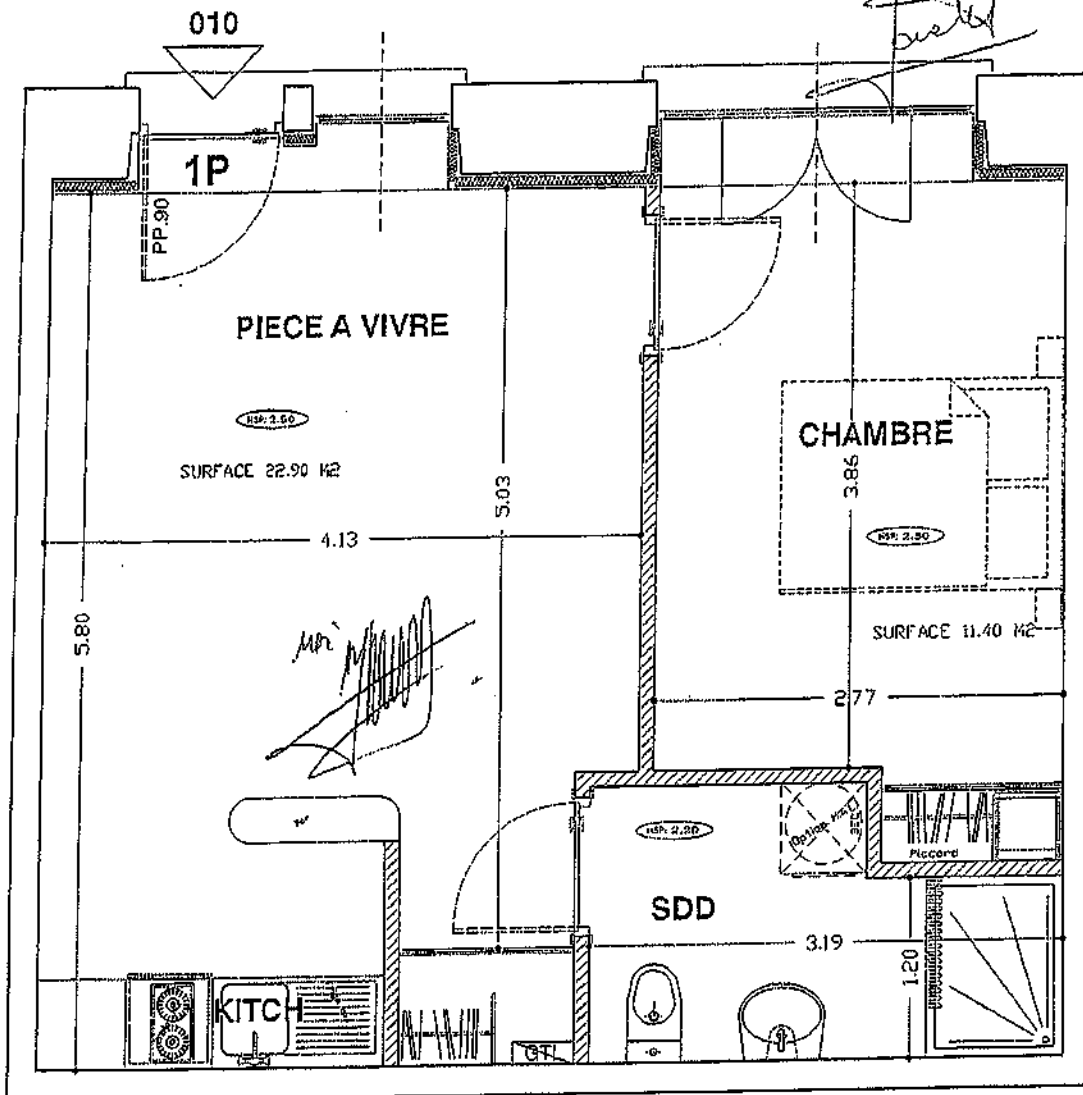
La lecture du présent acte a été donnée au CONSTITUANT, et la signature de celui-ci sur ledit acte a été recueillie par le Notaire soussigné aux lieu, jour, mois et an susdits.

Et ledit Notaire a signé le même jour.

H. P. L.




Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire soussigné
le 29/01/2011



010

TABLEAU DES SURFACES

	Surfaces utiles m²
SEJOUR	22.90
SALLE DE BAIN / WC	04.70
CHAMBRE	11.40
Parking aérien n° 40	39.00

La disposition des équipements est donnée à titre indicatif.
La société se réserve le droit d'apporter à ce plan les
modifications qui seraient dues à des impératifs techniques
et/ou architecturaux.
Cotations & Surfaces à titre indicatif.

R.D.J.

Date d'inscription : 25 NOVEMBRE 2009

ZANUS - No 1012

126, AV. CHARLES DE GAULLE
77430 CHAMPAGNE SUR SEINE

109

S.C.I.
161, AV. VICTOR HUGO
P - 75116 PARIS



Situation

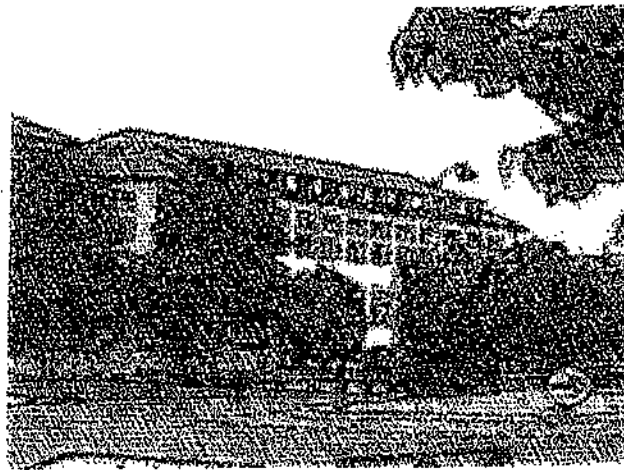
**COMMERCIALISATION D'UN
IMMEUBLE DE LOGEMENTS**

LE ONZE

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire soussigné

le 29/01/2011
[Signature]

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE DES TRAVAUX



*** LE ONZE ***

à
CHAMPAGNE SUR SEINE
77430

MAITRE D'OUVRAGE
S.C.I. 109
Résidence « LE ONZE »
128, avenue du General de Gaulle
77430 Champagne sur Seine

M. P.

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX

Pour

COUVERTURE - CHARPENTE :

Remise en état de la couverture existante selon réglementation.
Création de chiens assis avec reprise de la charpente.
Mise en place d'une toiture en bac acier couleur zinc sur l'ensemble des chiens assis.
Mise en place d'exutoires de désenfumage pour les circulations verticales.
Reprise des chéneaux et des descentes d'eaux pluviales sur l'ensemble du bâtiment, ensemble en pvc.
Mise en place des sorties pour le réseau de Vmc.

MENUISERIES EXTERIEURES :

Mise en jeu des menuiseries métalliques et de la porte principale, de la cage d'escalier avec vitrages.
Mise à neuf de l'ensemble des menuiseries en PVC blanc, double vitrage 4/16/4 avec imposte conformément au permis de construire.
Fourniture et pose de volets roulants sur la totalité des portes fenêtres et fenêtres des lots en rez de jardin et rez de chaussée.
Pose de portes métalliques ou bois avec barre anti-panique pour les issues de secours donnant sur l'escalier extérieur.
Pose de portes d'entrée en bois exotique pour l'accès des lots en rez de jardin.

RAVALEMENT :

Nettoyage et purge de l'ensemble des façades, rebouchage des fissures, application d'une peinture extérieure conforme à la norme DTU, de coloris ton pierre, et blanc pour les tableaux, conformément au permis de construire.
Mise en peinture des huisseries métalliques de la cage d'escalier principale, et des portes des issues de secours.
Nettoyage et purge de l'ensemble maçonnerie des courettes en rez de jardin, application d'une peinture extérieure conforme à la norme DTU, de coloris ton pierre.

VRD - ESPACES VERTS :

Egalisation des sols et nettoyage, pose d'un enrobé gravillonné pour les espaces parking.
Pose de bornes en ciment pour délimitation des places de stationnement.
Fourniture et pose d'un béton lavé pour les circulations piétonnes conformément au permis de construire.
Plantation de petites végétations et de 7 arbres à hautes tiges.
Révision des réseaux d'évacuations des eaux pluviales avec mise en place d'un bac hydrocarbure.

MACONNERIE - CLOISONNEMENT - ISOLATION :

Fourniture et pose de murs séparatifs des différents lots et appartements composés d'un complexe iso phonique répondant à la norme en vigueur.
Fourniture et pose sur les murs extérieurs, par l'intérieur, d'un isolant avec panneaux de plâtre.
Création d'une dalle en béton armé pour le sol du rez de jardin avec mise en place des évacuations de l'ensemble des réseaux d'eaux, vannes et usées.
Isolation par produit mince réfléchissant type AIRFLEX ou similaire sous face de la toiture.

Mf

PLOMBERIE - VMC :

Fourniture et pose d'un réseau de plomberie collectif raccordé aux réseaux communaux pour :

- Les eaux vannes,
- Les eaux usées,
- Les alimentations d'eau potable,

Mise en attente de chaque réseau, en limite de lot au niveau des colonnes montantes. Fourniture et pose d'un compteur d'eau pour chaque lot desservi.

Fourniture et pose d'un réseau VMC collectif raccordé sur machinerie sous toiture avec mise en attente par bouche en partie haute et en limite de chaque lot :

ELECTRICITE FORTE & FAIBLE - TELEPHONIE - TELEVISION :

Fourniture et pose d'un réseau électrique collectif raccordé au réseau ERTF avec distribution en limite de lot et son comptage. (Hors tableau électrique de distribution intérieure des lots).

Fourniture et pose d'une distribution intérieure pour les parties communes avec éclairage dans faux-plafond de type compact fluo blanc, de prises électrique sur chaque palier de distribution.

Fourniture et pose d'un réseau de téléphonie collectif raccordé au réseau Télécom avec distribution en limite de lot, (Câblage brut).

Fourniture et pose d'un réseau de télévision collectif raccordé à une antenne de type « TNT » avec distribution en limite de lot, (Câblage brut).

L'ensemble des installations électriques seront aux normes C15-100 & C14-100.

MENUISERIES INTERIEURES :

Fourniture et pose de portes palières iso phonique, CF ½ heure, prête à peindre, avec serrure trois points. Fourniture de porte en bois exotique pour la distribution intérieure des espaces de circulation horizontale et verticale des parties communes. (Avec barre anti panique sur les portes des issues de secours)

FAUX PLAFOND :

Fourniture et pose d'un ensemble de faux-plafond en BA13 sur structures métalliques pour l'ensemble des circulations horizontales des parties communes.

REVETEMENT DE SOL :

Fourniture et pose de carrelage sur réagréage, type déco, pour l'ensemble des circulations horizontales, y compris plinthes.

REVETEMENT MURAUX & PEINTURES :

Fourniture et application d'une peinture de sol pour l'ensemble des escaliers des parties communes. (Coloris gris anthracite).

Fourniture et application d'une peinture murale pour l'ensemble des parties communes.

Fourniture et application d'une peinture pour support métallique pour l'ensemble des gardes corps, mains courantes des parties communes, après grattage, égrenage, ponçage et antirouille.

MIROITERIE - SERRURIE :

MP

Reprise des gardes corps existants et des mains courantes pour remise aux normes.
Fourniture et pose d'un ensemble de boîtes aux lettres standardisées.

HALL D'ENTREE :

Fourniture et pose d'un cadre et tapis brosse encastré.
Fourniture et pose d'un miroir avec encadrement.
Fourniture et pose d'un ensemble de faux plafond en BA13 sur structure métallique primaire et secondaire avec éclairage encastré de type compact fluo blanc.
Fourniture et pose d'un digicode avec serrure PTT.

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX

Pour

AMENAGEMENT INTERIEUR DES APPARTEMENTS :

CLOISONNEMENTS :

Fourniture et pose de cloisonnement en « Placostyle » de 7 ou 10 cm pour l'ensemble des cloisons de chaque lot avec des cloisons de type hydrofuge pour les pièces d'eau (WC, Salle d'eau, Salle de bains, Coin Cuisine), avec bandes de finition et enduit pré à peindre. Conformément au permis de construire.

FAUX - PLAFOND :

Fourniture et pose de faux-plafond sur l'ensemble des pièces sèches de chaque lot sur structure primaires et secondaires en platerie BA13, avec bande de finition et enduit pré à peindre.
Fourniture et pose de faux-plafond sur l'ensemble des pièces d'eau de chaque lot sur structure primaires et secondaires en platerie BA13 hydrofuge, avec bande de finition et enduit pré à peindre.

ISOLATIONS :

Fourniture et pose d'une couche de laine minérale en plénum des faux plafonds.

MENUISERIES INTERIEURES :

Fourniture et pose de portes en bois alvéolaire prête à peindre, sur ossature et encadrements bois pour l'ensemble des portes intérieures. (Dimensions suivant plans permis de construire)
Fourniture et pose de poignées de porte avec serrures pour les chambres et bec de canne à condamnation pour les salles de bain et wc.
Fourniture et pose de plinthes en résineux pour l'ensemble des espaces non carrelés.
Fourniture et pose d'une mezzanine à structure métallique pour les lots du Rez de chaussée et 1^{er} étage, avec son escalier bois adapté.
Placards : Fourniture et pose de placards aux emplacements suivant plans avec porte coulissantes, aménagement par tablettes et tringle.

ELECTRICITE :

Fourniture et pose d'un tableau électrique individuel à l'entrée de chaque lot conforme au « Consuel » et norme C15-100
Fourniture et pose d'interrupteurs dans chaque pièce suivant la norme C15-100.
Fourniture et pose de prises électriques dans chaque pièce suivant la norme C15-100.
Fourniture et pose de luminaires ou prises commandées dans chaque pièce suivant la norme C15-100.

MP

Fourniture et pose de prise Tv dans certaines pièces suivant la norme C15-100 avec raccordement.

Fourniture et pose de prise télécoms dans certaine pièces suivant la norme C15-100.

Les appareillages électriques sont de la marque « LEGRAND » ou similaire.

CHAUFFAGE :

Fourniture et pose de convecteurs électriques pour l'ensemble des pièces sèches.

Fourniture et pose de sèche serviette électriques pour l'ensemble des Salles de bain & Salles d'eau.

L'ensemble sera relié sur le tableau électrique sur un réseau indépendant.

PLOMBERIE - SANITAIRES :

Cuisine :

Fourniture et pose d'un meuble kitchenette ou plan de travail équipé, comprenant : 1 évier, 1 bac et 1 égouttoir en inox, 1 plan de cuisson et 1 mini frigo.

Mise en attente de l'évacuation pour machine à laver.

Fourniture et pose d'un robinet thermostatique pour le dit évier.

Salle de bain ou d'eau :

Fourniture et pose dans la salle de bain d'une baignoire acrylique, ou douche suivant plans, avec sa robinetterie thermostatique chromée.

Fourniture et pose pour celle-ci d'un jet de douche mural, mono jet avec flexible.

Fourniture et pose d'une vasque en céramique blanche sur meuble en bois avec ses robinetteries thermostatiques céramiques chromées.

Fourniture et pose d'un miroir.

Fourniture et pose de WC sur pied et réservoir apparent, en céramique blanche avec bouton poussoir économique 1/3 - 2/3.

L'ensemble des sanitaires sera relié sur les réseaux d'eaux potables et réseaux d'évacuations en attente de limite de lot.

Fourniture et pose d'un ballon d'eau chaude.

VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE :

Fourniture et pose pour l'ensemble des pièces d'eaux, d'un réseau de ventilation raccordé au réseau collectif mis en attente en limite de lot, avec grille en PVC adaptée à la pièce.

(WC Salle de bain, Coin Cuisine).

CARRELAGES - FAÏENCES :

Fourniture et pose d'un carrelage émaillé en 30X30 cm sur l'ensemble des pièces d'eaux, y compris fourniture et pose de plinthe en carrelage émaillé

Fourniture et pose de faïence en céramique blanche, 20X20 cm, sur 3 rangs de haut, au nu des éviers.

Fourniture et pose d'une faïence en céramique blanche, pour les salles de bain, sur une hauteur de 1.80 sur tous les murs.

REVETEMENT SOUPLE :

Fourniture et pose pour l'ensemble des pièces sèches, d'un parquet collé sur ré agréage avec mise en place de barres de seuil collées aux jonctions des pièces, du carrelage ou au droit de l'escalier.

Fourniture et pose pour l'ensemble des mezzanines, d'un parquet flottant avec mise en place de barres de seuil collées au droit de l'escalier.

PEINTURE:

Fourniture et pose après égrenage, ponçage, d'une peinture mat blanche pour l'ensemble des faux plafonds des pièces sèches.

Fourniture et pose après égrenage, ponçage, d'une peinture satinée blanche pour l'ensemble des faux plafonds des pièces humides.

Fourniture et pose après égrenage, ponçage, d'une peinture satinée coquille d'œuf pour l'ensemble des murs et cloisonnement pour l'ensemble des pièces.

Fourniture et pose après égrenage, ponçage, d'une peinture satinée blanche pour l'ensemble des boiseries, menuiseries des pièces.

Fourniture et pose après égrenage, ponçage, d'une lasure pour l'ensemble des boiseries d'escalier bois et garde corps.

L'ensemble des travaux sera suivi par un architecte et un bureau de contrôle agréé.

Le maître d'ouvrage et/ou l'architecte se réserve le droit de toutes modifications à ce descriptif sommaire pour raison technique ou autres.

* * * * *

mp.

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire soussigné
le 9/01/2014

PLAN DE MASSE

OBSERVATIONS ET MODIFICATIONS

NOM DE LA SOCIÉTÉ SOCIÉTÉ ANONYME 17700 GOURDESSON 17700 GOURDESSON		COORDONNÉES 17700 GOURDESSON 17700 GOURDESSON	
N° 01 PCN		N° 01 PCN	
Architecte G. BORDS		Architecte G. BORDS	

AVENUE CHARLES DE GAULLE

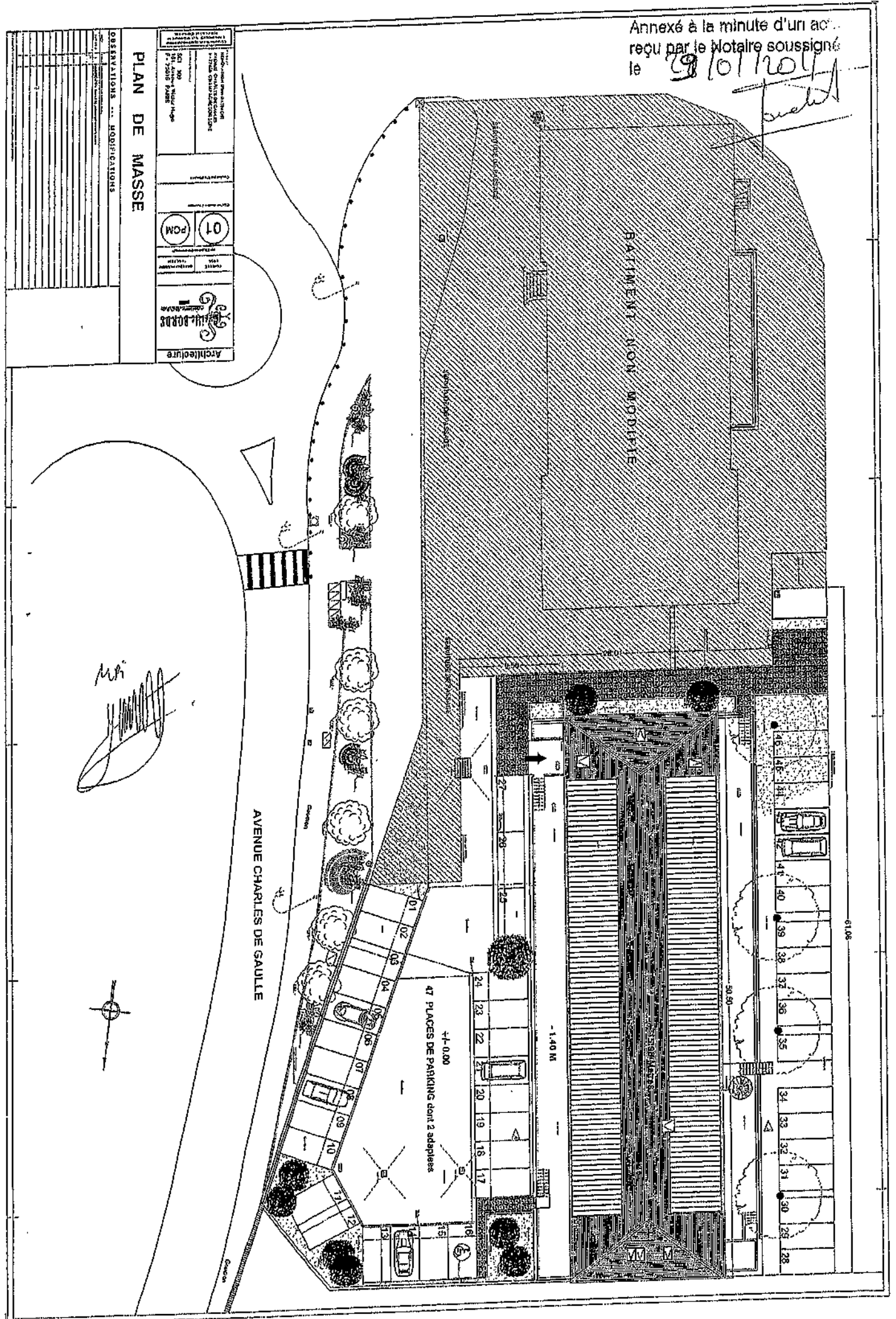
47 PLACES DE PARKING dont 2 adaptées

+1.00

-1.40 M

61.08

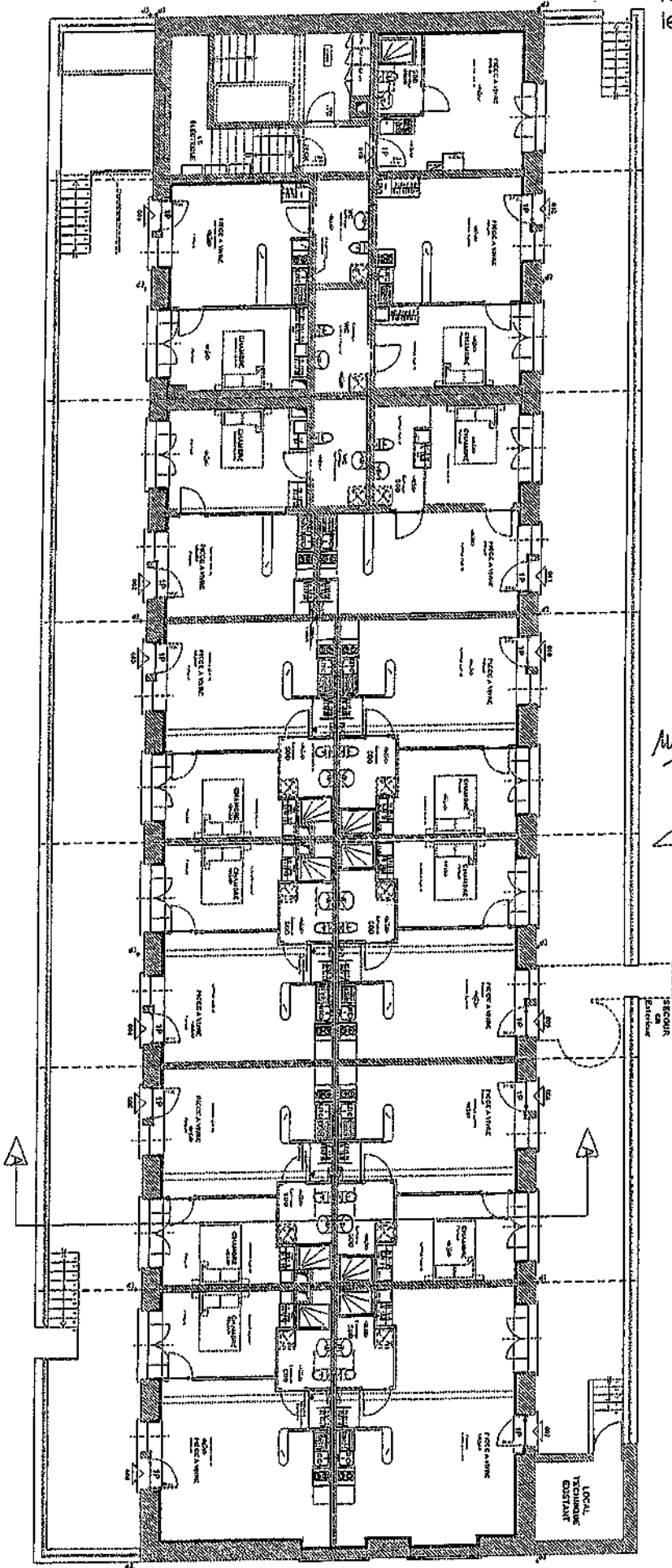
ma



PLAN REZ DE JARDIN

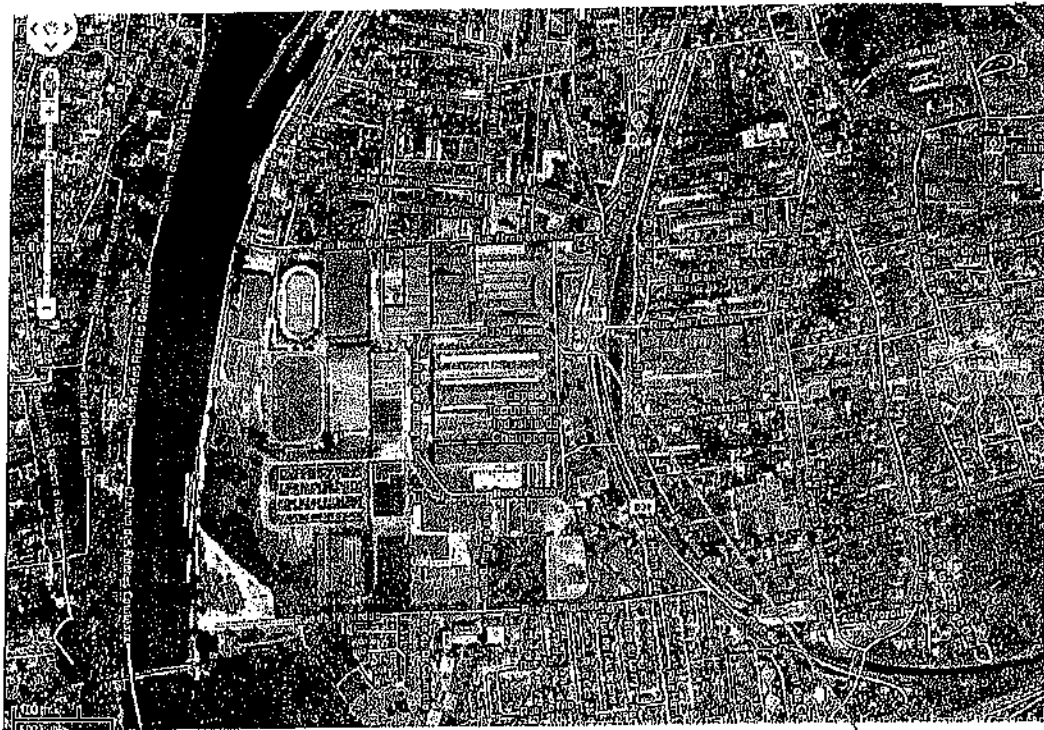
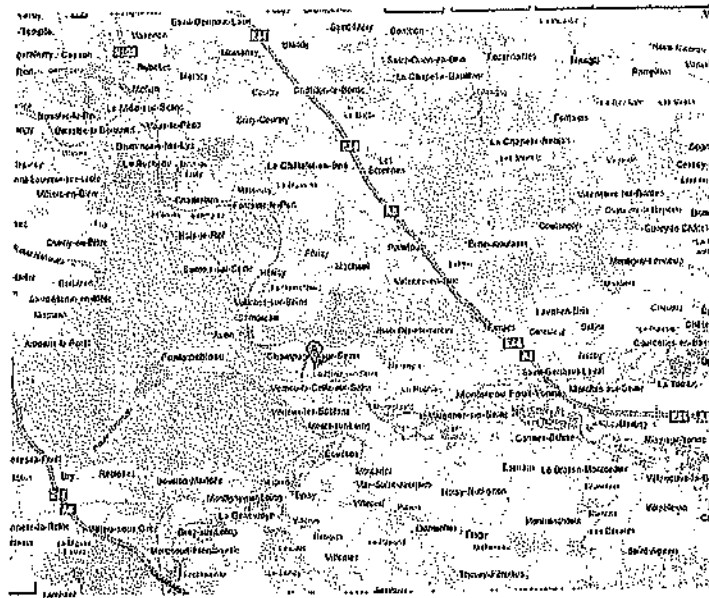
29/01/2014
Touche

NAI

[illegible]

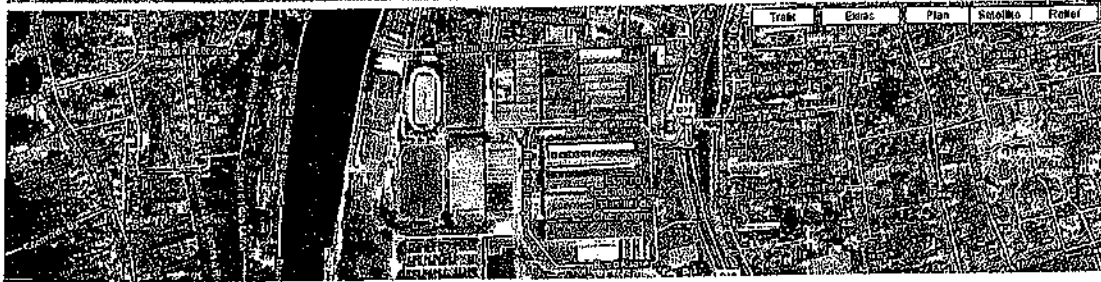
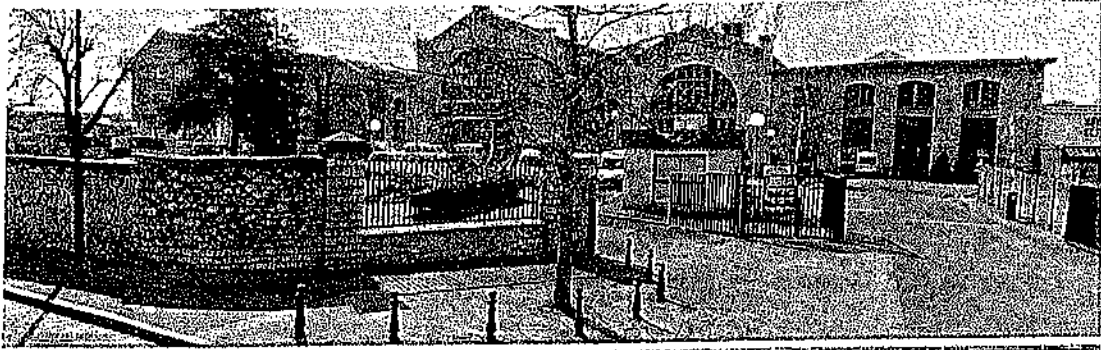
Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire soussigné
le 29/01/2011

Jouin

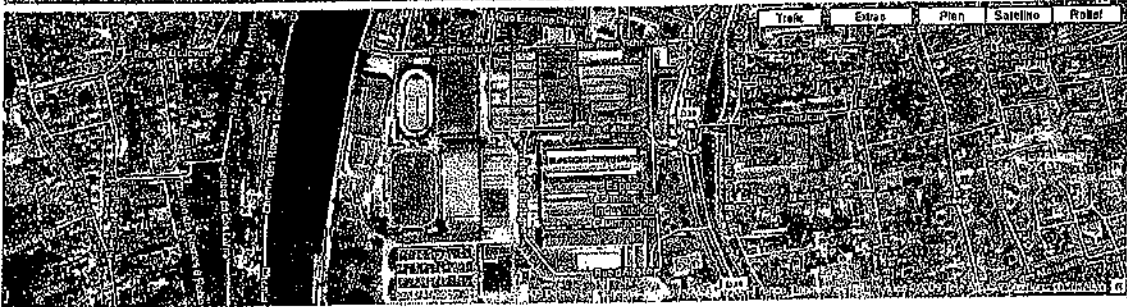
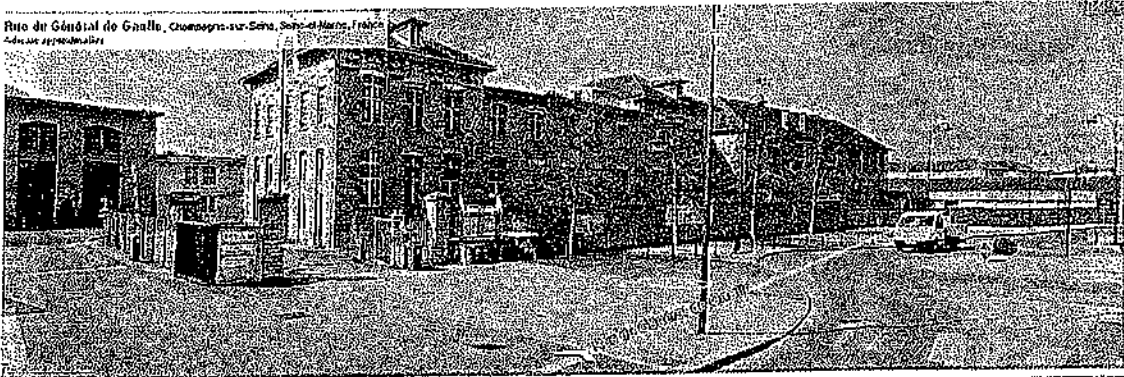


Foncier

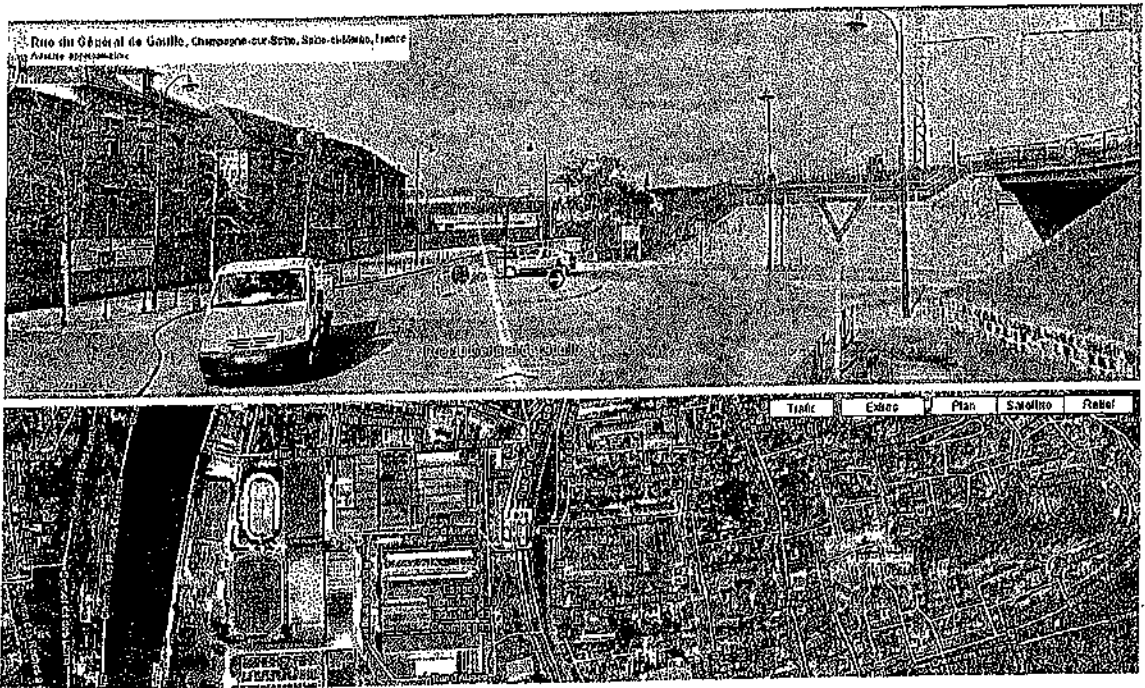
MA
[Signature]



Prie de Général de Gaulle, Chomberg-sur-Saône, Saône-et-Loire, France
Aerial photograph



ma y [signature]



mai 1999

le 29/01/2011



Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

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

n° 06/DAIDD/ENV du
n°021

3 février 2006

mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

128 avenue Charles de Gaulle
77430 CHAMPAGNE SUR SEINE

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

oui ☒ non ☐

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation ☒	Crue torrentielle ☐	Ramonée de nappe ☐
Avalanche ☐	Mouvement de terrain ☐	Sécheresse ☐
Séisme ☐	Cyclone ☐	Volcan ☐
Feux de forêt ☐	autre ☐	

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit *

oui ☐ non ☒

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone Ia ☐ zone Ib ☐ zone II ☐ zone III ☐ Zone 0 ☒

Documents joints

6. Localisation

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

Vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom/prénom
ayer la mention inutile

SCI cent neuf

8. Acquéreur - Locataire Nom/prénom
ayer la mention inutile

Margite PIGEON

9. Date

à Paris

le 30/11/2010

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
(V de l'article 125-5 du code de l'environnement)

QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRIT, DE RESERVATION D'UN BIEN EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE REALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BATI OU NON BATI

Quelles sont les obligations concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
 - dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
 - dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2) ;
 - dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
 - dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où trouver les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 - un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
 - une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan de prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur internet à partir du site de la préfecture de département.

Quel est l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

- L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1^{er} juin 2006.

L'obligation d'information est-elle dérogatoire en cas de catastrophe naturelle ou technologique ?

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistrés indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer - Arche Nord 925055 La Défense cedex

MP

INFORMATION SUR LES RISQUES MAJEURS



Préfecture de Seine-et-Marne

COMMUNE DE CHAMPAGNE-SUR-SEINE

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

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

06/DAIDD/ENV n° 021

du 31 janvier 2006

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 ☐

Approuvé

date 31 décembre 2002

aléa inondation

date

aléa

date

aléa

date

aléa

Les documents de référence sont :

La notice de présentation du PPR de la vallée de la Seine

Consultable sur Internet

La carte des aléas du PPR de la vallée de la Seine (planche 3/5) ou 1/5000ème

Consultable sur Internet

Le plan de zonage réglementaire du PPR de la vallée de la Seine (planche 3/5) ou 1/5000ème

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

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

aléa

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

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

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

La commune est située dans une zone de sismicité

zone Ia ☐

zone Ib ☐

zone II ☐

zone III ☐

non ☒

5. Description succincte de l'intensité du risque

Aléa : inondation

Intensité :

faible à moyenne

☒

forte

☒

très forte

☒

Aléa :

Intensité :

faible

☐

modérée

☐

élevée

☐

Aléa :

Intensité :

faible

☐

moyenne

☐

forte

☐

Commentaire libéral succinct

pièces jointes

4. Cartographie

document permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Document cartographique délimitant les zones exposées au risque inondation (1 format A4)

MP

INFORMATION SUR LES RISQUES MAJEURS
Préfecture de Seine-et-Marne

CABINET SCOP MISCHÉL

108, rue de Lourmel
75015 PARIS

STREET 331 716 837 00025

Annexe à l'arrêté préfectoral 06/DA/DD/ENV n° 001 en date du 03 février 2006
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
sur les risques naturels et technologiques

Liste des communes
où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques
à tout contrat de vente ou de location de biens immobiliers

N° INSEE	Communes	PPR naturel présent	PPR naturel appliqué par anticipation	PSS ou PPR ou PPR naturel approuvé	PPR technologique présent	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
77005	ANNET-SUR-MARNE	I		I - Mvt			0
77008	ARMENTIÈRES-EN-BRIE			I			0
77014	AVON			I			0
77016	BAGNEAUX-SUR-LOING	I					0
77021	BARBEY			I			0
77037	BOIS-LE-ROI			I			0
77038	BOISSETTES			I			0
77039	BOISSISE-LA-BERTRAND			I			0
77040	BOISSISE-LE-ROI			I			0
77042	BOISSY-LE-CHÂTEL	I - S					0
77048	BOURRON-MARLOTTE	I					0
77053	BRIE-COMTE-ROBERT	S					0
77054	BROSSE-MONTCEAUX (la)			I			0
77061	CANNES-ÉCLUSES			I			0
77062	CARNETIN			Mvt			0
77063	CELLE-SUR-MORIN (la)	I					0
77070	CHAILLY-EN-BRIE	I					0
77075	CHALIFERT	I - S		I			0
77078	CHAMIGNY			I			0
77079	CHAMPAGNE-SUR-SEINE			I			0
77083	CHAMPS-SUR-MARNE	S		I			0
77084	CHANGIS-SUR-MARNE			I			0
77085	CHANTELOUP-EN-BRIE	S					0
77088	CHAPELLE-LA-REINE (la)	S					0
77093	CHAPELLE-MOUTILS (la)	I					0
77094	CHARMENTRAY	I		I			0
77096	CHARTRETTES	S		I			0
77099	CHÂTEAU-LANDON	I					0
77106	CHAUFFRY	I					0
77107	CHAUMES-EN-BRIE	S					0
77108	CHELLES	Mvt - S		I			0
77109	CHENOISE	S					0
77111	CHESSY	I		I			0
77117	CITRY-SUR-MARNE			I			0
77118	CLAYE-SOUILLY	S					0
77120	COCHEREL	Mvt					0
77121	COLLÉGIEN	S					0
77122	COMBS-LA-VILLE	S					0
77125	CONDÉ-SAINT-LIBAIRE	I		I			0
77126	CONGIS-SUR-THÉROUANNE			I			0
77128	COUILLY-PONT-AUX-DAMES	I - S		I			0

MP

Col

N° INSEE	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel appliqué par anticipation	PSS ou PPR ou PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
77456	SOIGNOLLES-EN-BRIE	S					0
77458	SOUPPES-SUR-LOING	I					0
77460	TANCROU			I			0
77463	THOMERY			I			0
77464	THORIGNY-SUR-MARNE	I-Mvt-S		I - Mvt			0
77466	TIGEAUX	I		I			0
77468	TORCY	S		I			0
77474	TRILBARDOU	I		I			0
77475	TRILPORT	I		I			0
77478	USSY-SUR-MARNE			I			0
77479	VAIRES-SUR-MARNE			I			0
77482	VARENNES-SUR-SEINE			I			0
77483	VARREDES			I			0
77486	VAUDOY-EN-BRIE	S					0
77487	VAUX-LE-PÉNIL	S		I			0
77491	VEUEUX-LES-SABLONS			I			0
77494	VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE			I			0
77496	VERT-SAINT-DENIS	S					0
77498	VIGNELY	I		I			0
77513	VILLENY	I		I			0
77514	VILLEPARISIS	S					0
77517	VILLEVAUDE	Mvt					0
77521	VILLIERS-SUR-MORIN	I		I			0
77529	VOULANGIS	I		I			0
77533	VULAINES-SUR-SEINE			I			0

Légende :	
Inondation	I
Mouvements de terrain (affaissements et effondrements dus à des cavités souterraines, glissements de terrain)	Mvt
Sécheresse (mouvements de terrain différentiels consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des argiles)	S
Risque technologique : - Effet thermique - Effet de surpression - Effet toxique	Th Surp Tox
Zonage sismique Commune non concernée	0

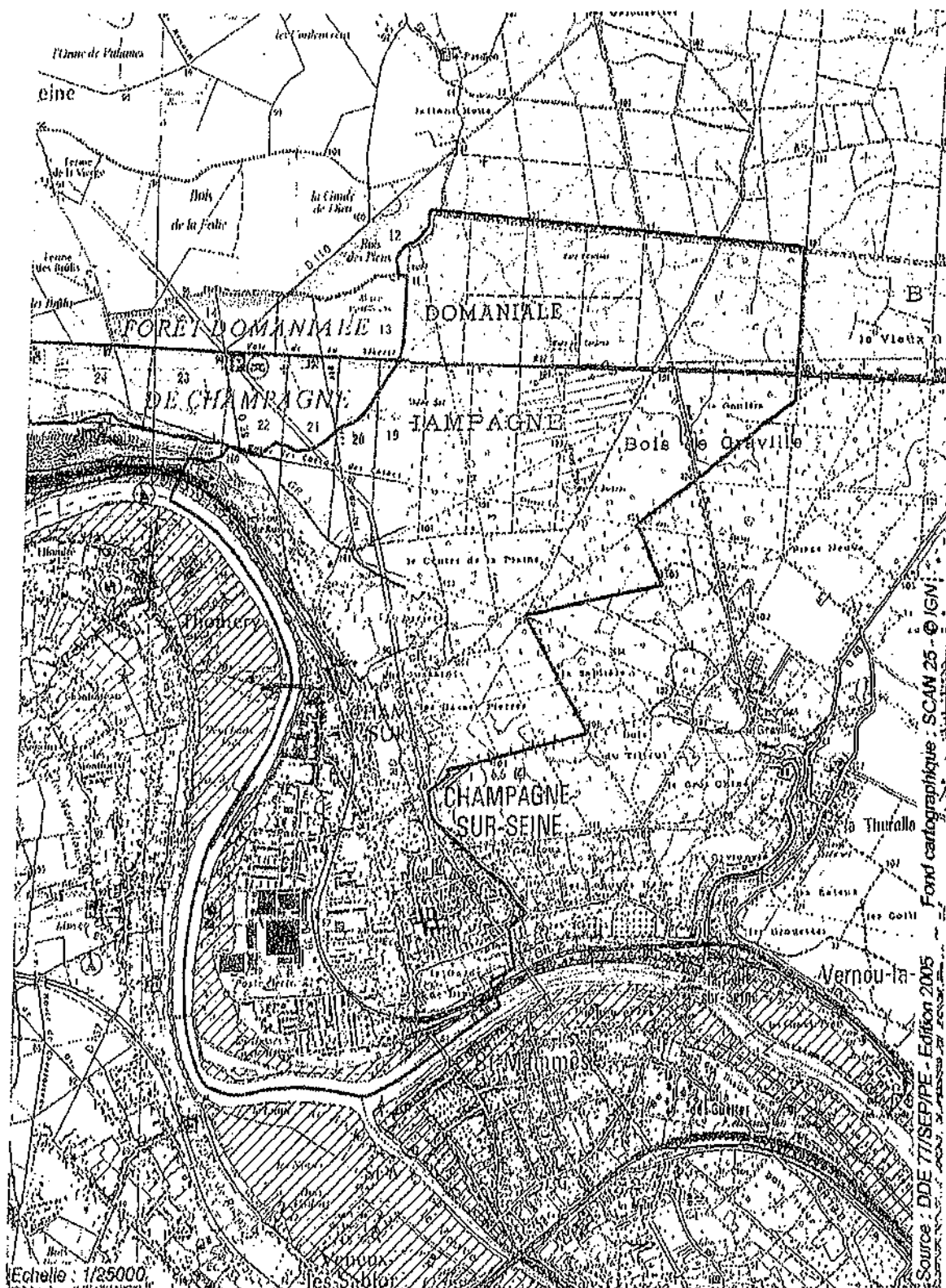
CABINET SCOP MISCHÉL
108, rue de Lourmel
75015 PARIS
SIRET 331 716 837 00025

M

Cle



Information des acquéreurs et des
locataires sur le risque Inondation



mi [signature] cel

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE PARIS OUEST
CINQUIÈME DIVISION AFFAIRES JURIDIQUES
20, rue La Boétie
75380 PARIS CEDEX 08
Téléphone : 01 44 56 20 00
Mél. : dsf.paris-ouest@dgfp.finances.gouv.fr

Paris, le

19 MAI 2010

S.C.I. CENT NEUF
Monsieur Richard BENDAYAN
Gérant
161, avenue Victor Hugo
75116 PARIS

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par Michel LASECA
Téléphone : 01 44 56 20 75
Télécopie : 01 44 56 20 32
Références : AP 2010/72

A.R.

Objet : rescrit fiscal du 24 février 2010

Monsieur,

Par courrier reçu le 24 février 2010, vous avez sollicité l'avis du Pôle de Contrôle et d'Expertise des Professionnels de Chaillot - Porte Dauphine concernant le projet de réhabilitation lourde d'un bâtiment industriel situé sur la commune de CHAMPAGNE-DE-SEINE (77430) dont la société est propriétaire.

Dans votre courrier, vous m'indiquez que vous avez obtenu un permis de construire et que vous souhaiteriez démarrer les travaux de réhabilitation et la commercialisation des lots au plus tôt.

Votre projet concerne la réhabilitation du bâtiment industriel n° 11 en 18 lots à usage d'habitation avec commerces et bureaux.

Vous listez les travaux envisagés sur l'espace intérieur (le second œuvre réhabilité à 100 %), les menuiseries extérieures, la toiture et le ravalement de la façade.

En réponse à une demande d'élément complémentaire du 20 avril 2010, vous avez produit un dossier de présentation de l'opération qui contient, entre autres, des photos du bâtiment, le plan de situation et de masse de la parcelle, les plans et coupes de l'existant et des travaux projetés et le descriptif sommaire des travaux.

Vous estimez que l'ampleur des travaux représente plus de deux tiers du pourcentage en vigueur suivant le décret du 16 décembre 2008 relevant de la vente d'un immeuble à construire.

Vous souhaitez avoir la confirmation que le taux de T.V.A. pour ce type d'opération est bien de 19,60 %.

Votre demande appelle de ma part la réponse suivante.

La Charte du contribuable : des relations entre l'administration fiscale et le contribuable fondées sur les principes de simplicité, de respect et d'équité. Disponible sur www.impots.gouv.fr.

La situation décrite met en jeu les dispositions de l'article R* 262-1 du Code de la Construction et de l'habitation créé par décret n° 2008-1338 du 16 décembre 2008 article 1 qui qualifie les opérations de réhabilitation portant sur les éléments de second œuvre d'un immeuble existant.

Cette situation met également en jeu les dispositions des articles 257-7 et 278 du Code Général des Impôts (C.G.I.) qui définissent, par des critères objectifs, les travaux effectués sur les immeubles existant qui concourent à la production d'un immeuble neuf et l'application du régime de la T.V.A. à ces opérations de production et de livraison d'immeuble considéré comme neuf.

Afin de définir les travaux portant sur un immeuble existant qui concourent à la production d'un immeuble neuf au sens de la T.V.A., l'article 88 de la loi de finances rectificative pour 2005 a retenu quatre nouveaux critères physiques alternatifs.

Constituent donc désormais des immeubles neufs, conformément à l'article 257-7 1° c du C.G.I., les travaux portant sur des immeubles existants qui rendent à l'état neuf :

- 1° soit la majorité des fondations ;
- 2° soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- 3° soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- 4° soit l'ensemble des éléments du second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux (voir article 245 A de l'annexe II).

L'immeuble est rendu à l'état neuf si une seule des quatre composantes est rendue à l'état neuf.

L'article 245 A de l'annexe II au C.G.I. précise que :

I. pour l'application du 4° du c du 1° de l'article 257 du C.G.I., les éléments de second œuvre à prendre en compte sont les suivants :

- les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
- les huisseries extérieures ;
- les cloisons intérieures ;
- les installations sanitaires et de plomberie ;
- les installations électriques ;
- et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage.

II. La proportion prévue au 4° du c du 1 du 7° de l'article 257 du C.G.I. est fixée à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés au I.

S'agissant du second œuvre, ce sont chacun des six lots qui doivent être rendus à l'état neuf pour que cette composante soit considérée comme rendue à l'état neuf dans son ensemble.

Les modalités d'application des articles 257-7° 1 c 4° du C.G.I. et 245 A de l'annexe II au C.G.I. ont été commentées dans l'instruction administrative du 8 décembre 2006 (B.O.I. 8 A-1-06).

Afin de définir le régime de la vente d'immeuble neuf, l'article 257-7 1° b du C.G.I. précise que les opérations de vente d'immeubles sont également soumises à la T.V.A. immobilière lorsque la vente intervient dans les cinq ans de l'achèvement des travaux et que la vente n'ait pas été précédée d'une autre mutation à titre onéreux postérieure à l'achèvement des travaux et consentie à une personne n'ayant pas la qualité de marchand de biens.

Afin de définir le taux de T.V.A. applicable sur les ventes d'immeubles, l'article 278 du C.G.I. définit le taux normal de la T.V.A. à 19,60 %.

Au cas particulier, il convient d'apprécier l'ampleur des travaux réalisés au regard de l'immeuble considéré dans son ensemble et d'examiner la quotité de travaux réalisés mentionnés au 4° du c du 1 du 7° de l'article 257 du C.G.I. dans la proportion fixée à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés au I de l'article 245 A de l'annexe II au C.G.I.

Les travaux portent sur l'ensemble des éléments de second œuvres et ne touchent pas aux superstructures de l'immeuble.

Il convient donc de prendre en compte les lots techniques mentionnés au I de l'article 245 A de l'annexe II au C.G.I. pour déterminer si les travaux du second œuvre conduisent à la production d'un immeuble neuf.

L'examen des pièces fournies laisse apparaître que chacun de ces éléments fait l'objet de travaux dans leur totalité.

En conséquence, on peut considérer que l'ensemble des éléments de second œuvre est rendu à l'état neuf par réhabilitation.

Cette opération de réhabilitation rentre bien dans le champ d'application de la T.V.A. immobilière.

Quant à l'opération de revente des lots, les mutations à titre onéreux desdits lots par la S.C.I. CENT NEUF qui interviendront dans les 5 ans de l'achèvement des travaux, seront assujetties à la T.V.A. au taux normal de 19,60 %.

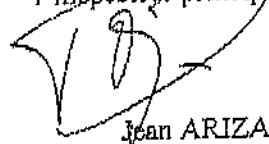
Au vu des éléments susmentionnés, l'opération envisagée me permet de considérer que le taux de T.V.A. applicable aux opérations de production d'immeuble neuf et de ventes de lots est de 19,60 %.

J'attire votre attention sur le fait que cette réponse ne pourra pas être invoquée dès lors que les éléments portés à ma connaissance seraient incomplets ou inexacts ou en cas de modification ultérieure de la situation présentée dans votre demande. Elle ne saurait par ailleurs engager l'administration sur les conséquences fiscales et non fiscales autres que celles expressément prévues par la présente lettre.

Si vous entendez contester le sens ou la portée de cette réponse, vous disposez d'un délai de 2 mois à compter de la réception de ce courrier pour m'informer de votre intention de solliciter un second examen de votre demande initiale dans les conditions prévues à l'article L. 80 CB du Livre des Procédures Fiscales (L.P.F.). Dans cette hypothèse, je vous saurais gré de me faire savoir si vous souhaitez, vous-même ou par l'intermédiaire de votre conseil, être entendu par le collège compétent pour formuler un avis sur votre demande de second examen.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le directeur des services fiscaux,
l'inspecteur principal,


Jean ARIZA

**OFFRE DE PRET(S) IMMOBILIER(S) N°110141H6155-
régie par les articles L. 312-1 à L. 313-16 du Code de la Consommation**

HSBC France, Société anonyme au capital de 337 189 100 EUR dont le siège est à PARIS Seine, 103 avenue des Champs Elysées, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 775670284 pris en son agence / succursale de HSBC FR VINCENNES CHATEAU
Banque et société de courtage en assurance immatriculée auprès de l'ORIAS (Organisme pour le Registre des Intermédiaires en Assurance - www.orias.fr) sous le numéro ORIAS 07 005 894

Ci-après dénommé "LE PRETEUR",
fait l'offre de prêt suivante à
Mlle PIGEON MAGALIE, née le 15/12/1977

Adresse :
Mlle MAGALIE PIGEON CHEZ MME BEAUGENDRE 65 R DU 11 NOVEMBRE 91330 NEUILLY SUR MARNE

Ci-après dénommé(s) "L'EMPRUNTEUR", même en cas de
pluralité d'emprunteurs, ceux-ci étant alors réputés agir
solidairement.

La présente offre de prêt(s) immobilier(s) intervient conformément aux dispositions des articles L312.1 et suivants du Code de la consommation.

Elle est régie non seulement par les conditions particulières visées ci-après, mais également par les conditions générales qui s'y trouvent annexées.

Les conditions générales rappellent, en outre, les règles spécifiques des prêts réglementés.

Sous réserve, d'une part, de la réalisation des conditions qui lui sont attachées et d'autre part, de leur acceptation par L'EMPRUNTEUR ci, le cas échéant, par la Caution, l'ensemble de ces documents formera le contrat.

Ces conditions sont énumérées à l'article 2 des conditions générales.

Les garanties visées ci-après à l'article 1 paragraphe D sont au nombre de ces conditions.

Le prêt est dit "ouvert", pour les besoins des présentes, en cas de non survenance de la condition résolutoire, à la date de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives.

Article 1. CARACTERISTIQUES DU DES PRET(S)

A. OBJET(S)

Objet : Acquisition
 Achat d'un appartement lot n°10 en VEFA pour un montant de 153 600 EUR
 Usage : investissement locatif habitation
 Adresse : 126-128 RUE DU GENERAL DE GAULLE 77430 CHAMPAGNE SUR SEINE

B. PLAN DE FINANCEMENT

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| • Apport personnel : | 0,00 EUR |
| • Prêt(s) HSBC FR (total) : | 153 600,00 EUR |
| • Autres prêts : | 0,00 EUR |

C. NATURE DE PRET(S), MONTANT(S), ECHEANCES

Prêt Modélis 110141H6155-01

- Type de prêt : Modélis
- Montant : 153 600,00 EUR
- Echéances : *les explications relatives à la détermination et à la ventilation des échéances sont portées à l'article 5 des conditions générales.*
 Différé d'amortissement (durée en mois) : 14
 Nombre d'échéances (hors période de différé) : 286
 Périodicité : mensuelle
 Quatrième de prélèvement de l'échéance : 1
 Montant : indiqué au tableau d'amortissement joint dont le caractère est indicatif puisqu'il suppose une mise à disposition intégrale et immédiate du prêt.
 Montant maximal de l'échéance intercalaire : 333,76 EUR
- Ce prêt est modulable selon les dispositions de l'article 5 des conditions générales (sauf en cas de remboursement du capital emprunté à la dernière échéance).
 La durée du prêt pourra être allongée dans la limite de 24 mois, soit une durée maximum de 300 + 24 = 324 mois.
 Nombre maximum de modulations : tous les douze mois à compter de la deuxième année d'amortissement du prêt.
 Chaque demande de modulation de l'échéance donne lieu à l'édition d'un nouveau tableau d'amortissement.
 Cette nouvelle édition est facturée au tarif en vigueur à la date de la demande, précisé dans le document intitulé "tarification particulière", disponible dans les agences du PRETEUR.

D. GARANTIES

Prêt Modélis 110141H6155-01

Garantie CREDIT LOGEMENT à hauteur de 153 600,00 EUR.

E. COUT

Prêt Modélis 110141H6155-01

- Taux fixe : 3,950% l'an
- Taux de l'assurance : 0,220%

Le prêt fait l'objet d'une assurance dans le cadre d'un contrat groupe souscrit auprès de l'ASSUREUR dans les conditions suivantes :

- Assuré : Mlle PIGEON MAGALIE, à hauteur de 100,00% du montant du prêt, soit un capital de 153 600,00 EUR. Nature du risque assuré : Option 1-décès.

L'option de garantie est définie dans le certificat d'adhésion de l'assuré à l'assurance.

Le maintien du bénéfice de l'assurance est subordonné au respect du contrat d'assurance, dont un exemplaire est annexé à la présente offre préalable, mais aussi au respect de l'ensemble des dispositions du présent contrat.

- Taux effectif global : 4,19% l'an
- Taux de période : 0,349% pour une période de : 1 mois
- Frais

Frais de garantie : Participation fonds mutuel de garantie	1 428,80 EUR
Frais de garantie : Commission, cautionnement mutuel	300,00 EUR
- Coût total du crédit (celui-ci est susceptible d'être modifié en fonction de la modulation éventuelle des charges de remboursement) : 231 814,66 EUR
Ce coût est constitué du capital, des intérêts et assurances, des frais de dossier et de garanties

Pour le calcul du taux effectif global propre à chaque prêt indiqué ci-dessus, il a été tenu compte du taux d'intérêt à la date d'émission de l'offre, du coût de l'assurance et des frais et commissions de toute nature, des charges estimées liées aux garanties et honoraires d'officiers ministériels dont le montant n'est pas connu avec précision.

Montant et modalités de perception des primes d'assurance :

Dans tous les cas, les primes sont calculées sur le montant des sommes suivantes :

le montant des sommes mises à disposition de l'EMPRUNTEUR éventuellement majoré de celui des sommes non encore utilisées et diminué du montant des amortissements réalisés.

Les primes seront perçues à compter de "l'ouverture de crédit".

Article 2 DISPOSITIONS DIVERSES

- L'EMPRUNTEUR doit retourner la présente offre dûment datée et signée.
- Jusqu'à ce que le présent contrat ait un caractère définitif, le PRETEUR ne peut consentir aucun déblocage du prêt. En outre, l'EMPRUNTEUR ne peut au titre de la présente opération faire aucun virement entre les mains du PRETEUR. Il ne peut au même titre ni faire de dépôt, ni signer aucun chèque ni souscrire ou avaliser aucun effet de commerce.

C. PRELEVEMENT D'OFFICE

Le remboursement s'effectuera par prélèvement d'office sur compte bancaire au nom de : MLE PIGEON MAGALIE
Domiciliation bancaire : HSBC FR VINCENNES CHATEAU
Relève d'identité bancaire :

Banque	Guichet	N° de compte	CHK RIB
30635	00648	00480021201	87

- D. Si une autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal est signée par l'EMPRUNTEUR, sa validité et sa prise d'effet sont subordonnées à celles du contrat de prêt.

E. DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'emprunteur déclare ne pas être Partenaire d'un Pacte de Civil de Solidarité.
Par dérogation à l'Article 6 des conditions générales, il ne sera pas perçu de pénalités de remboursement anticipé.
Cette disposition ne trouvera pas son application en cas de rachat du présent crédit par un établissement concurrent.
Le déblocage du prêt se fera sur la production d'appels de fonds du Promoteur.

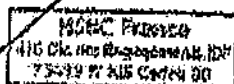
- F. Tout paiement par l'EMPRUNTEUR devra être effectué net de toutes taxes, tous droits, toutes retenues à la source, compensations ou charges quelconques, de telle sorte que le PRETEUR reçoive un montant net équivalent à ce qu'il aurait reçu en l'absence de tels droits, retenues à la source, compensations ou charges.

LE PRETEUR,

Fait à

Nantes

, le 25/01/2011



Rang	Remboursement périodique					Capital restant dû	Total agios payés depuis l'origine
	Montant échéance	Part du capital	Part d'intérêts	Part d'intérêts reportés	Part d'assurance		
1	533,76	0,00	503,60	0,00	28,16	153 600,00	503,60
2	533,76	0,00	503,60	0,00	28,16	153 600,00	1 011,20
3	533,76	0,00	503,60	0,00	28,16	153 600,00	1 516,80
4	533,76	0,00	503,60	0,00	28,16	153 600,00	2 022,40
5	533,76	0,00	503,60	0,00	28,16	153 600,00	2 528,00
6	533,76	0,00	503,60	0,00	28,16	153 600,00	3 033,60
7	533,76	0,00	503,60	0,00	28,16	153 600,00	3 539,20
8	533,76	0,00	503,60	0,00	28,16	153 600,00	4 044,80
9	533,76	0,00	503,60	0,00	28,16	153 600,00	4 550,40
10	533,76	0,00	503,60	0,00	28,16	153 600,00	5 056,00
11	533,76	0,00	503,60	0,00	28,16	153 600,00	5 561,60
12	533,76	0,00	503,60	0,00	28,16	153 600,00	6 067,20
13	533,76	0,00	503,60	0,00	28,16	153 600,00	6 572,80
14	533,76	0,00	503,60	0,00	28,16	153 600,00	7 078,40
15	848,30	314,54	503,60	0,00	28,16	152 285,46	7 584,00
16	848,30	315,63	504,34	0,00	28,16	152 969,83	8 088,56
17	848,30	316,73	503,53	0,00	28,03	152 653,10	8 592,09
18	848,30	317,83	502,48	0,00	27,99	152 335,27	9 094,57
19	848,30	318,93	501,44	0,00	27,93	152 016,34	9 596,01
20	848,30	320,04	500,39	0,00	27,87	151 696,30	10 096,40
21	848,30	321,15	499,33	0,00	27,81	151 375,15	10 595,73
22	848,30	322,27	498,28	0,00	27,75	151 052,88	11 094,01
23	848,30	323,39	497,23	0,00	27,70	150 729,49	11 591,23
24	848,30	324,51	496,13	0,00	27,64	150 404,98	12 087,38
25	848,30	325,64	495,08	0,00	27,58	150 079,34	12 582,46
26	848,30	326,77	494,01	0,00	27,52	149 752,56	13 076,47
27	848,30	327,91	492,94	0,00	27,46	149 424,66	13 569,41
28	848,30	329,03	491,86	0,00	27,40	149 095,61	14 061,27
29	848,30	330,19	490,77	0,00	27,34	148 765,42	14 552,04
30	848,30	331,34	489,69	0,00	27,28	148 434,08	15 041,73
31	848,30	332,49	488,60	0,00	27,21	148 101,59	15 530,33
32	848,30	333,64	487,50	0,00	27,15	147 767,94	16 017,83
33	848,30	334,80	486,40	0,00	27,09	147 433,14	16 504,23
34	848,30	335,97	485,30	0,00	27,03	147 097,17	16 989,53
35	848,30	337,14	484,19	0,00	26,97	146 760,04	17 473,72
36	848,30	338,31	483,09	0,00	26,91	146 421,73	17 956,81
37	848,30	339,48	481,97	0,00	26,85	146 082,23	18 438,78
38	848,30	340,66	480,85	0,00	26,78	145 741,59	18 919,63
39	848,30	341,85	479,73	0,00	26,72	145 399,74	19 399,36
40	848,30	343,03	478,61	0,00	26,66	145 056,71	19 877,97
41	848,30	344,23	477,48	0,00	26,60	144 712,48	20 355,45
42	848,30	345,42	476,35	0,00	26,53	144 367,06	20 831,80
43	848,30	346,62	475,21	0,00	26,47	144 020,44	21 307,01
44	848,30	347,83	474,07	0,00	26,41	143 672,61	21 781,08
45	848,30	349,04	472,92	0,00	26,34	143 323,57	22 254,00
46	848,30	350,25	471,77	0,00	26,28	142 973,32	22 725,77
47	848,30	351,47	470,62	0,00	26,21	142 621,86	23 196,39
48	848,30	352,69	469,46	0,00	26,15	142 269,17	23 665,85
49	848,30	353,91	468,30	0,00	26,08	141 915,26	24 134,15
50	848,30	355,14	467,14	0,00	26,02	141 560,12	24 601,29
51	848,30	356,38	465,97	0,00	25,95	141 203,74	25 067,26
52	848,30	357,61	464,80	0,00	25,89	140 846,13	25 532,06
53	848,30	358,86	463,62	0,00	25,82	140 487,27	25 995,68
54	848,30	360,10	462,44	0,00	25,76	140 127,16	26 458,12

Prêt Médiciz 11014116155-01 (suite)

Rang	Remboursement périodique					Capital restant dû	Total agios payés depuis l'origine
	Montant échéance	Part du capital	Part d'intérêts	Part d'intérêts reportés	Part d'assurance		
55	848,30	361,36	461,25	0,00	25,69	139 765,81	26 919,17
56	848,30	362,61	460,08	0,00	25,63	139 403,19	27 179,41
57	848,30	363,87	458,87	0,00	25,56	139 039,32	27 438,50
58	848,30	365,14	457,67	0,00	25,49	138 674,19	28 298,97
59	848,30	366,41	456,47	0,00	25,43	138 307,78	28 752,44
60	848,30	367,68	455,26	0,00	25,36	137 940,10	29 207,70
61	848,30	368,96	454,05	0,00	25,29	137 571,15	29 661,75
62	848,30	370,24	452,84	0,00	25,22	137 200,91	30 114,59
63	848,30	371,52	451,62	0,00	25,16	136 828,58	30 566,21
64	848,30	372,82	450,40	0,00	25,09	136 456,57	31 016,61
65	848,30	374,11	449,17	0,00	25,02	136 082,46	31 465,78
66	848,30	375,41	447,94	0,00	24,95	135 707,05	31 913,72
67	848,30	376,72	446,70	0,00	24,88	135 330,33	32 360,42
68	848,30	378,03	445,46	0,00	24,81	134 952,30	32 805,88
69	848,30	379,34	444,22	0,00	24,74	134 572,97	33 250,10
70	848,30	380,66	442,97	0,00	24,67	134 192,31	33 693,07
71	848,30	381,98	441,72	0,00	24,60	133 810,33	34 134,79
72	848,30	383,31	440,46	0,00	24,53	133 427,02	34 575,23
73	848,30	384,64	439,20	0,00	24,46	133 042,38	35 014,45
74	848,30	385,98	437,93	0,00	24,39	132 656,41	35 452,38
75	848,30	387,32	436,66	0,00	24,32	132 269,09	35 889,04
76	848,30	388,66	435,39	0,00	24,25	131 880,43	36 324,43
77	848,30	390,01	434,11	0,00	24,18	131 490,41	36 758,54
78	848,30	391,37	432,82	0,00	24,11	131 099,05	37 191,36
79	848,30	392,73	431,53	0,00	24,04	130 706,92	37 622,89
80	848,30	394,09	430,24	0,00	23,96	130 312,22	38 053,13
81	848,30	395,46	428,94	0,00	23,89	129 916,76	38 482,07
82	848,30	396,84	427,64	0,00	23,82	129 519,92	38 909,71
83	848,30	398,22	426,34	0,00	23,75	129 121,71	39 336,05
84	848,30	399,60	425,03	0,00	23,67	128 722,11	39 761,08
85	848,30	400,99	423,71	0,00	23,60	128 321,12	40 184,79
86	848,30	402,38	422,39	0,00	23,53	127 918,74	40 607,18
87	848,30	403,78	421,07	0,00	23,45	127 514,96	41 028,25
88	848,30	405,18	419,74	0,00	23,38	127 109,77	41 447,99
89	848,30	406,59	418,40	0,00	23,31	126 703,18	41 866,39
90	848,30	408,00	417,06	0,00	23,23	126 295,18	42 283,45
91	848,30	409,42	415,72	0,00	23,16	125 885,75	42 699,17
92	848,30	410,84	414,37	0,00	23,08	125 474,01	43 113,54
93	848,30	412,27	413,02	0,00	23,01	125 062,64	43 526,56
94	848,30	413,71	411,66	0,00	22,93	124 649,93	43 938,22
95	848,30	415,14	410,30	0,00	22,85	124 235,79	44 348,51
96	848,30	416,59	408,94	0,00	22,78	123 819,30	44 757,46
97	848,30	418,03	407,56	0,00	22,70	123 399,17	45 165,02
98	848,30	419,49	406,19	0,00	22,63	122 979,68	45 571,21
99	848,30	420,94	404,81	0,00	22,55	122 558,74	45 976,02
100	848,30	422,41	403,42	0,00	22,47	122 136,33	46 379,44
101	848,30	423,87	402,03	0,00	22,39	121 712,46	46 781,47
102	848,30	425,35	400,64	0,00	22,32	121 287,11	47 183,11
103	848,30	426,83	399,24	0,00	22,24	120 860,29	47 583,35
104	848,30	428,31	397,83	0,00	22,16	120 431,98	47 979,18
105	848,30	429,80	396,42	0,00	22,08	120 002,18	48 373,60
106	848,30	431,29	395,01	0,00	22,00	119 570,89	48 770,61
107	848,30	432,79	393,59	0,00	21,92	119 138,10	49 164,20
108	848,30	434,29	392,16	0,00	21,84	118 703,81	49 556,36
109	848,30	435,80	390,73	0,00	21,76	118 268,01	49 947,09
110	848,30	437,32	389,30	0,00	21,68	117 830,69	50 336,39

Prêt Modélis: 110141H6155-01 (suite)

Rang	Remboursement périodique					Capital restant en	Total agios payés depuis l'origine
	Montant échelonné	Part du capital	Part d'intérêts	Part d'intérêts reportés	Part d'assu- rance		
111	848,30	438,84	387,86	0,00	21,60	117 391,83	50 724,23
112	848,30	440,36	386,41	0,00	21,52	116 951,49	51 110,66
113	848,30	441,89	384,97	0,00	21,44	116 509,60	51 495,63
114	848,30	443,43	383,51	0,00	21,36	116 066,17	51 879,14
115	848,30	444,97	382,05	0,00	21,28	115 621,21	52 261,19
116	848,30	446,51	380,59	0,00	21,20	115 174,69	52 641,78
117	848,30	448,07	379,12	0,00	21,12	114 726,63	53 020,90
118	848,30	449,62	377,64	0,00	21,04	114 277,00	53 398,34
119	848,30	451,19	376,16	0,00	20,96	113 825,82	53 774,70
120	848,30	452,73	374,69	0,00	20,87	113 373,06	54 149,38
121	848,30	454,33	373,19	0,00	20,79	112 918,74	54 522,57
122	848,30	455,91	371,69	0,00	20,70	112 462,83	54 894,26
123	848,30	457,49	370,19	0,00	20,62	112 005,34	55 264,43
124	848,30	459,08	368,68	0,00	20,54	111 546,26	55 633,13
125	848,30	460,67	367,17	0,00	20,45	111 085,59	56 000,30
126	848,30	462,28	365,66	0,00	20,37	110 623,31	56 365,96
127	848,30	463,88	364,14	0,00	20,28	110 159,43	56 730,10
128	848,30	465,49	362,61	0,00	20,20	109 693,94	57 092,71
129	848,30	467,11	361,08	0,00	20,11	109 226,83	57 453,79
130	848,30	468,73	359,54	0,00	20,03	108 758,09	57 813,33
131	848,30	470,36	358,00	0,00	19,94	108 287,73	58 171,33
132	848,30	472,00	356,45	0,00	19,85	107 815,73	58 527,78
133	848,30	473,64	354,89	0,00	19,77	107 342,09	58 882,67
134	848,30	475,28	353,33	0,00	19,68	106 866,81	59 236,00
135	848,30	476,94	351,77	0,00	19,59	106 389,87	59 587,77
136	848,30	478,59	350,20	0,00	19,51	105 911,28	59 937,97
137	848,30	480,26	348,62	0,00	19,42	105 431,02	60 286,59
138	848,30	481,93	347,04	0,00	19,33	104 949,10	60 633,63
139	848,30	483,60	345,46	0,00	19,24	104 465,50	60 979,09
140	848,30	485,28	343,87	0,00	19,15	103 980,22	61 322,96
141	848,30	486,97	342,27	0,00	19,07	103 493,25	61 665,23
142	848,30	488,66	340,67	0,00	18,98	103 004,59	62 005,90
143	848,30	490,36	339,06	0,00	18,89	102 514,23	62 344,96
144	848,30	492,06	337,44	0,00	18,80	102 022,17	62 682,40
145	848,30	493,77	335,82	0,00	18,71	101 528,40	63 018,22
146	848,30	495,49	334,20	0,00	18,62	101 032,91	63 352,42
147	848,30	497,21	332,57	0,00	18,52	100 535,71	63 684,99
148	848,30	498,94	330,93	0,00	18,43	100 036,77	64 015,92
149	848,30	500,67	329,29	0,00	18,34	99 536,10	64 345,21
150	848,30	502,41	327,64	0,00	18,25	99 033,69	64 672,83
151	848,30	504,16	325,99	0,00	18,16	98 529,53	64 998,84
152	848,30	505,91	324,33	0,00	18,07	98 023,63	65 323,17
153	848,30	507,67	322,66	0,00	17,97	97 515,96	65 645,83
154	848,30	509,43	320,99	0,00	17,88	97 006,53	65 966,82
155	848,30	511,20	319,31	0,00	17,79	96 495,33	66 286,13
156	848,30	512,98	317,63	0,00	17,69	95 982,35	66 603,76
157	848,30	514,76	315,94	0,00	17,60	95 467,59	66 919,70
158	848,30	516,55	314,23	0,00	17,50	94 951,05	67 233,93
159	848,30	518,34	312,55	0,00	17,41	94 432,70	67 546,30
160	848,30	520,14	310,84	0,00	17,31	93 912,56	67 857,14
161	848,30	521,95	309,13	0,00	17,22	93 390,61	68 166,47
162	848,30	523,77	307,41	0,00	17,12	92 866,84	68 473,88
163	848,30	525,59	305,69	0,00	17,03	92 341,26	68 779,37
164	848,30	527,41	303,96	0,00	16,93	91 813,84	69 083,53
165	848,30	529,24	302,22	0,00	16,83	91 284,60	69 385,75
166	848,30	531,08	300,48	0,00	16,74	90 753,51	69 686,23

Prêt Modélis 110141H6155-01 (mlte)

Rang	Remboursement périodique					Capital restant dû	Total agios payés depuis l'origine
	Montant échéance	Part du capital	Part d'intérêts	Part d'intérêts reportés	Part d'assu- -rance		
167	848,30	532,93	208,73	0,00	16,64	90 220,58	69 984,96
168	848,30	534,78	206,98	0,00	16,54	89 685,80	70 281,94
169	848,30	536,64	205,22	0,00	16,44	89 149,16	70 577,16
170	848,30	538,50	203,45	0,00	16,33	88 610,66	70 870,61
171	848,30	540,38	201,68	0,00	16,23	88 070,28	71 162,29
172	848,30	542,25	200,90	0,00	16,13	87 528,03	71 452,19
173	848,30	544,14	200,11	0,00	16,03	86 983,89	71 740,30
174	848,30	546,03	200,32	0,00	15,93	86 437,86	72 026,62
175	848,30	547,93	200,53	0,00	15,83	85 889,94	72 311,14
176	848,30	549,83	200,72	0,00	15,73	85 340,11	72 593,86
177	848,30	551,74	200,91	0,00	15,63	84 788,36	72 874,77
178	848,30	553,66	201,10	0,00	15,53	84 234,71	73 153,87
179	848,30	555,58	201,27	0,00	15,43	83 679,12	73 431,14
180	848,30	557,51	201,44	0,00	15,34	83 121,61	73 706,58
181	848,30	559,45	201,61	0,00	15,24	82 562,16	73 980,19
182	848,30	561,39	201,77	0,00	15,14	82 000,77	74 251,96
183	848,30	563,35	201,92	0,00	15,04	81 437,42	74 521,88
184	848,30	565,30	202,06	0,00	14,93	80 872,12	74 789,94
185	848,30	567,27	202,20	0,00	14,83	80 304,85	75 056,14
186	848,30	569,24	202,34	0,00	14,72	79 735,61	75 320,48
187	848,30	571,22	202,46	0,00	14,62	79 164,40	75 582,94
188	848,30	573,20	202,58	0,00	14,52	78 591,19	75 843,32
189	848,30	575,19	202,70	0,00	14,41	78 016,00	76 102,22
190	848,30	577,19	202,80	0,00	14,30	77 438,81	76 359,02
191	848,30	579,20	202,90	0,00	14,20	76 859,61	76 613,92
192	848,30	581,21	203,00	0,00	14,09	76 278,40	76 866,92
193	848,30	583,23	203,08	0,00	13,99	75 695,17	77 118,00
194	848,30	585,26	203,16	0,00	13,88	75 109,91	77 367,16
195	848,30	587,29	203,24	0,00	13,77	74 522,62	77 614,40
196	848,30	589,33	203,30	0,00	13,66	73 933,29	77 859,70
197	848,30	591,38	203,36	0,00	13,56	73 341,91	78 103,06
198	848,30	593,43	203,42	0,00	13,45	72 748,47	78 344,48
199	848,30	595,50	203,46	0,00	13,34	72 152,98	78 583,94
200	848,30	597,57	203,50	0,00	13,23	71 555,41	78 821,44
201	848,30	599,64	203,54	0,00	13,12	70 955,77	79 056,98
202	848,30	601,73	203,56	0,00	13,01	70 354,04	79 290,34
203	848,30	603,82	203,58	0,00	12,90	69 750,22	79 522,12
204	848,30	605,92	203,59	0,00	12,79	69 144,31	79 751,71
205	848,30	608,02	203,60	0,00	12,68	68 536,29	79 979,51
206	848,30	610,13	203,60	0,00	12,57	67 926,15	80 204,91
207	848,30	612,25	203,59	0,00	12,46	67 313,90	80 428,50
208	848,30	614,38	203,57	0,00	12,34	66 699,51	80 650,07
209	848,30	616,52	203,55	0,00	12,23	66 083,00	80 869,62
210	848,30	618,66	203,52	0,00	12,12	65 464,34	81 087,14
211	848,30	620,81	203,49	0,00	12,00	64 843,53	81 302,63
212	848,30	622,97	203,44	0,00	11,89	64 220,56	81 516,07
213	848,30	625,13	203,39	0,00	11,78	63 595,43	81 727,46
214	848,30	627,30	203,33	0,00	11,66	62 968,13	81 936,79
215	848,30	629,48	203,27	0,00	11,53	62 338,64	82 144,06
216	848,30	631,67	203,20	0,00	11,43	61 706,97	82 349,26
217	848,30	633,87	203,12	0,00	11,31	61 073,10	82 552,98
218	848,30	636,07	203,03	0,00	11,20	60 437,04	82 754,41
219	848,30	638,28	202,94	0,00	11,08	59 798,78	82 952,35
220	848,30	640,50	202,84	0,00	10,97	59 158,26	83 147,19
221	848,30	642,72	202,73	0,00	10,85	58 515,54	83 343,92
222	848,30	644,96	202,61	0,00	10,73	57 870,58	83 536,53

Prêt Modéliz 110141R6155-01 (suite)

Rang	Remboursement périodique					Capital restant dû	Total agios payés depuis l'origine
	Montant échéance	Part du capital	Part d'intérêts	Part d'intérêts reportés	Part d'assurance		
223	848,30	847,20	190,49	0,00	10,61	57 223,38	83 727,02
224	848,30	849,45	188,36	0,00	10,49	56 573,94	83 915,38
225	848,30	851,70	186,22	0,00	10,37	55 922,23	84 101,60
226	848,30	853,97	184,08	0,00	10,25	55 268,26	84 285,68
227	848,30	856,24	181,92	0,00	10,13	54 612,02	84 467,60
228	848,30	858,32	179,76	0,00	10,01	53 953,50	84 647,36
229	848,30	860,81	177,60	0,00	9,89	53 292,69	84 824,96
230	848,30	863,11	175,42	0,00	9,77	52 629,59	85 000,38
231	848,30	865,41	173,24	0,00	9,65	51 964,18	85 173,62
232	848,30	867,72	171,05	0,00	9,53	51 296,45	85 344,67
233	848,30	870,04	168,85	0,00	9,41	50 626,41	85 513,52
234	848,30	872,37	166,65	0,00	9,28	49 954,04	85 680,17
235	848,30	874,71	164,43	0,00	9,16	49 279,33	85 844,60
236	848,30	877,05	162,21	0,00	9,04	48 602,28	86 006,81
237	848,30	879,41	159,98	0,00	8,91	47 922,87	86 166,79
238	848,30	881,77	157,73	0,00	8,79	47 241,11	86 324,54
239	848,30	884,14	155,50	0,00	8,66	46 556,97	86 480,04
240	848,30	886,51	153,25	0,00	8,54	45 870,46	86 633,29
241	848,30	888,90	150,99	0,00	8,41	45 181,56	86 784,28
242	848,30	891,29	148,72	0,00	8,29	44 490,27	86 933,00
243	848,30	893,69	146,45	0,00	8,16	43 796,58	87 079,45
244	848,30	896,10	144,16	0,00	8,03	43 100,47	87 223,61
245	848,30	898,52	141,87	0,00	7,90	42 401,95	87 365,48
246	848,30	900,95	139,57	0,00	7,78	41 701,00	87 505,05
247	848,30	903,39	137,27	0,00	7,65	40 997,61	87 642,31
248	848,30	905,83	134,95	0,00	7,52	40 291,78	87 777,27
249	848,30	908,28	132,63	0,00	7,39	39 583,49	87 909,90
250	848,30	910,75	130,30	0,00	7,26	38 872,75	88 040,20
251	848,30	913,22	127,96	0,00	7,13	38 159,53	88 168,18
252	848,30	915,69	125,61	0,00	7,00	37 443,84	88 293,77
253	848,30	918,18	123,25	0,00	6,87	36 725,66	88 417,02
254	848,30	920,68	120,89	0,00	6,74	36 004,98	88 537,91
255	848,30	923,18	118,52	0,00	6,60	35 281,80	88 656,43
256	848,30	925,69	116,14	0,00	6,47	34 556,11	88 772,57
257	848,30	928,22	113,75	0,00	6,34	33 827,89	88 886,32
258	848,30	930,75	111,35	0,00	6,20	33 097,15	88 997,67
259	848,30	933,29	108,94	0,00	6,07	32 363,86	89 106,61
260	848,30	935,83	106,53	0,00	5,94	31 628,03	89 213,14
261	848,30	938,39	104,11	0,00	5,80	30 889,64	89 317,25
262	848,30	940,96	101,68	0,00	5,67	30 148,68	89 418,93
263	848,30	943,55	99,24	0,00	5,53	29 405,15	89 518,17
264	848,30	946,12	96,79	0,00	5,39	28 659,04	89 614,96
265	848,30	948,71	94,34	0,00	5,26	27 910,33	89 709,30
266	848,30	951,31	91,87	0,00	5,12	27 159,02	89 801,17
267	848,30	953,92	89,40	0,00	4,98	26 405,10	89 890,57
268	848,30	956,54	86,92	0,00	4,84	25 648,56	89 977,49
269	848,30	959,17	84,43	0,00	4,70	24 889,39	90 061,92
270	848,30	961,81	81,93	0,00	4,57	24 127,50	90 143,85
271	848,30	964,45	79,42	0,00	4,43	23 363,13	90 223,27
272	848,30	967,11	76,90	0,00	4,29	22 596,02	90 300,17
273	848,30	969,78	74,38	0,00	4,14	21 826,24	90 374,55
274	848,30	972,45	71,84	0,00	4,00	21 053,79	90 446,39
275	848,30	975,14	69,30	0,00	3,86	20 278,63	90 515,69
276	848,30	977,83	66,75	0,00	3,72	19 500,82	90 582,44
277	848,30	980,53	64,19	0,00	3,58	18 720,29	90 646,63
278	848,30	983,24	61,62	0,00	3,43	17 937,04	90 708,25

Prêt Modélis 110141H6155-01 (suite)

Rang	Remboursement périodique				Capital restant au	Total agios payés depuis l'origine
	Montant échéance	Part du capital	Part d'intérêts	Part d'intérêts reportés		
279	848,30	785,97	59,04	0,00	3,29	17 151,08
280	848,30	788,70	56,46	0,00	3,13	16 362,38
281	848,30	791,44	53,86	0,00	3,00	15 570,94
282	848,30	794,19	51,23	0,00	2,86	14 776,73
283	848,30	796,93	48,54	0,00	2,71	13 979,80
284	848,30	799,72	46,01	0,00	2,57	13 180,08
285	848,30	802,50	43,38	0,00	2,42	12 377,59
286	848,30	805,29	40,74	0,00	2,27	11 572,30
287	848,30	808,08	38,09	0,00	2,12	10 764,22
288	848,30	810,89	35,43	0,00	1,98	9 953,32
289	848,30	813,71	32,76	0,00	1,83	9 139,61
290	848,30	816,54	30,08	0,00	1,68	8 323,08
291	848,30	819,38	27,40	0,00	1,53	7 503,70
292	848,30	822,22	24,70	0,00	1,38	6 681,48
293	848,30	825,08	21,99	0,00	1,23	5 856,40
294	848,30	827,93	19,28	0,00	1,08	5 028,45
295	848,30	830,82	16,55	0,00	0,92	4 197,63
296	848,30	833,71	13,82	0,00	0,77	3 363,92
297	848,30	836,61	11,07	0,00	0,62	2 527,31
298	848,30	839,52	8,31	0,00	0,47	1 687,79
299	848,30	842,43	5,56	0,00	0,31	848,36
300	848,30	845,36	2,78	0,00	0,16	0,00

[Signature]



Annexé à la minute
d'un acte de la S.C.P.
DEMONGEOT - THOMAS-DAVID - LEMAIRE

Affaire : SCI 109
Objet : ATTESTATION

Lettre en Courrier simple

S.C.I. 109
161, AVENUE VICTOR HUGO
F - 75116 PARIS

A l'attention de : M. Gérard LAYANI

Courbevoie le, mardi 28 septembre 2010

Monsieur,

Je vous confirme que le bâtiment « Onze » sis 128, Avenue Charles de Gaulle à
CHAMPAGNE SUR SEINE - 77430, est bien en l'état et avant travaux de
restructuration, « HORS D'EAU ».

Vous en souhaitant bonne réception.
Veuillez croire, Monsieur, en ma parfaite considération.

Cyrille B O R D E
Architecte D.E.S.A.

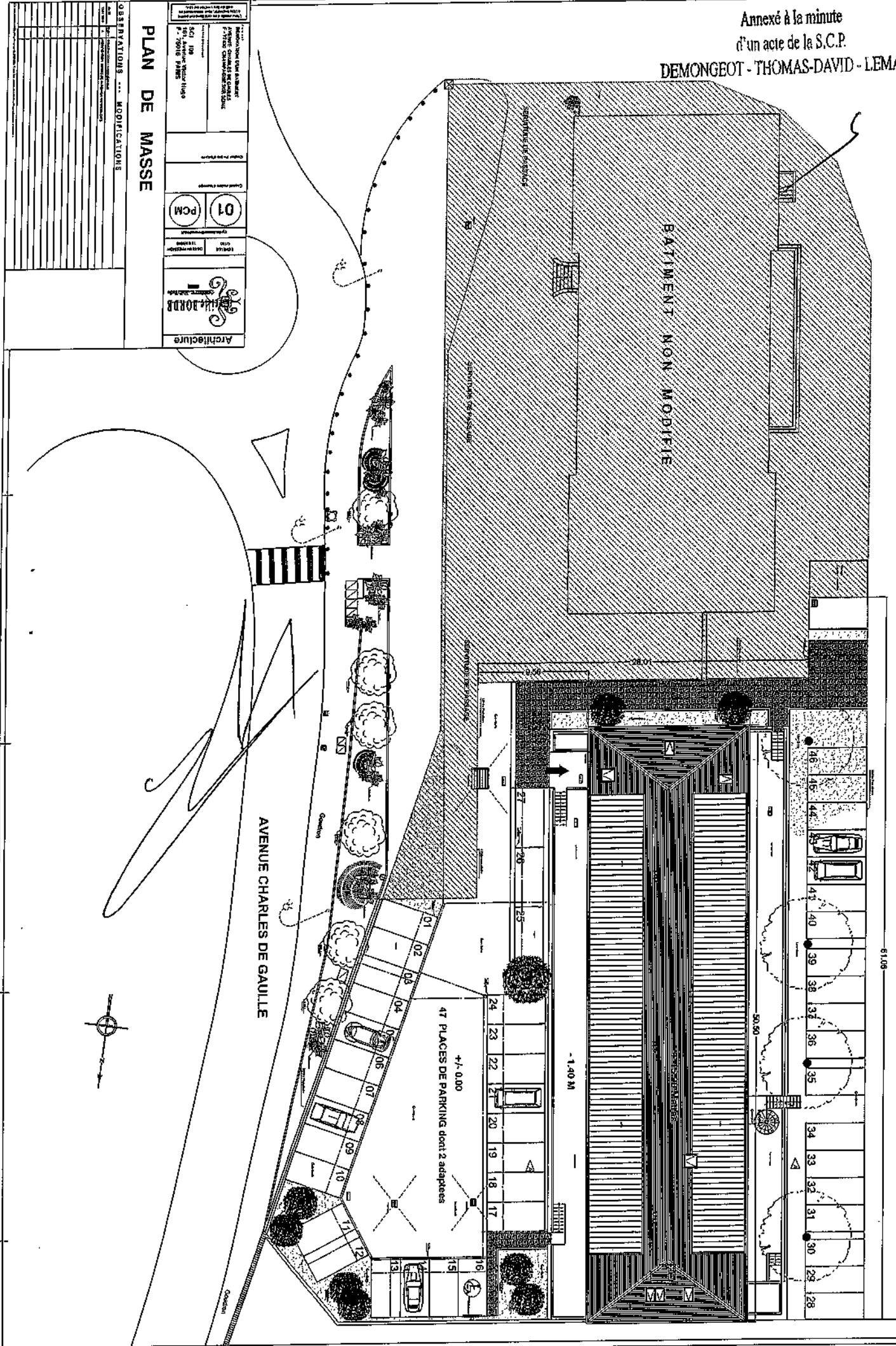
PLAN DE MASSE

Société d'Architecture 10 rue de la République 91100 Evry-Courcouronnes Tél. 01 69 10 10 10 Fax 01 69 10 10 11	
Architecte M. J. JORDA 10 rue de la République 91100 Evry-Courcouronnes Tél. 01 69 10 10 10 Fax 01 69 10 10 11	
01 PCM	10 rue de la République 91100 Evry-Courcouronnes Tél. 01 69 10 10 10 Fax 01 69 10 10 11
Architecte M. J. JORDA 10 rue de la République 91100 Evry-Courcouronnes Tél. 01 69 10 10 10 Fax 01 69 10 10 11	

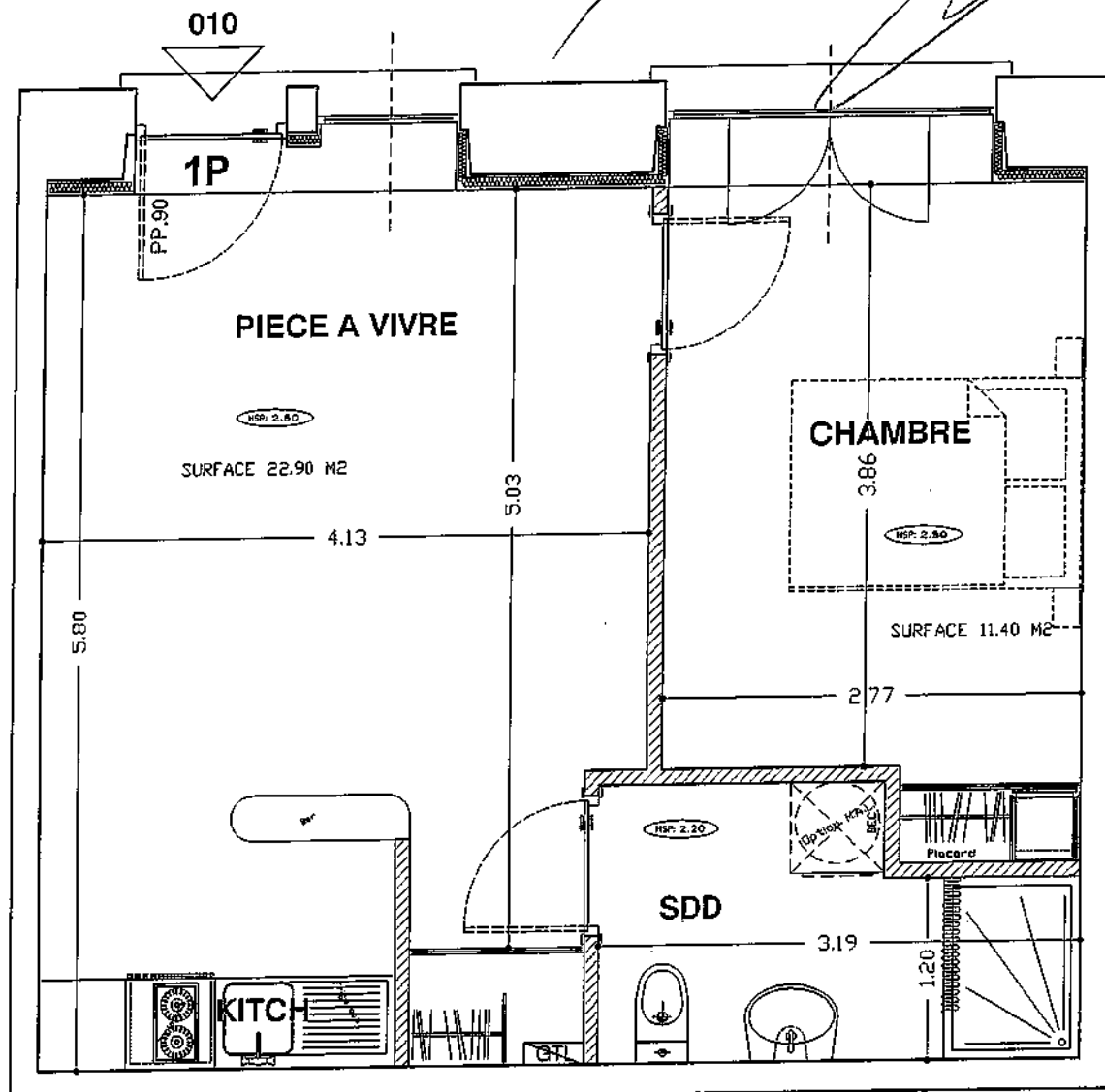
OBSERVATIONS ... MODIFICATIONS



AVENUE CHARLES DE GAULLE



Annexé à la minute
d'un acte de la S.C.P.
DEMONGEOI - THOMAS-DAVID - LEMAIRE



010

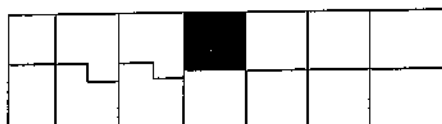
TABEAU DES SURFACES

SEJOUR	22.90
SALLE DE BAIN / WC	04.70
CHAMBRE	11.40

Surfaces utiles (M²)

Parking aérien n° 40 39.00

Situation



La disposition des équipements est donnée à titre indicatif.
La société se réserve le droit d'apporter à ce plan les
modifications qui seraient dues à des impératifs techniques
et/ou architecturaux.

Cotations & Surfaces à titre indicatif.

R.D.J.

Date d'impression : 28 NOVEMBRE 2009

Adresse de l'acte :

126, AV. CHARLES DE GAULLE
77430 CHAMPAGNE SUR SEINE

109

S.C.I.

161, AV. VICTOR HUGO
F - 75116 PARIS

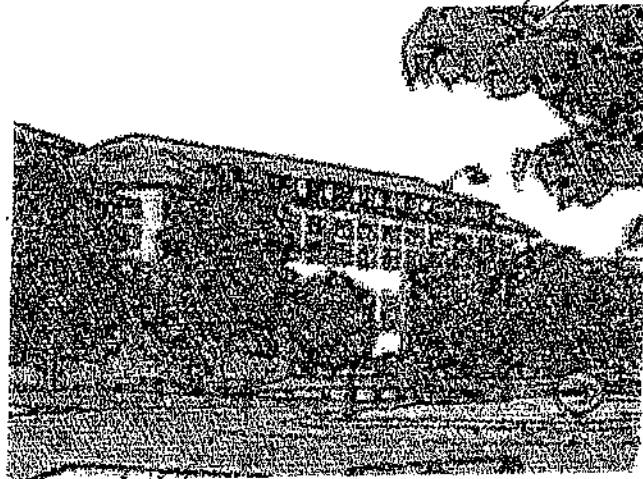
**COMMERCIALISATION D'UN
IMMEUBLE DE LOGEMENTS**

LE ONZE

Annexé à la minute
d'un acte de la S.C.P.

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE DES
TRAVAUX

DEMONFOT - THOMAS-DAVID - LEMAIRE



*** LE ONZE ***

à
CHAMPAGNE SUR SEINE
77430

MAITRE D'OUVRAGE
S.C.I. 109
Résidence « LE ONZE »
128, avenue du General de Gaulle
77430 Champagne sur Seine

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX

Pour

COUVERTURE - CHARPENTE :

Remise en état de la couverture existante selon réglementation.

Création de chiens assis avec reprise de la charpente.

Mise en place d'une toiture en bac acier couleur zinc sur l'ensemble des chiens assis.

Mise en place d'exutoires de désenfumage pour les circulations verticales.

Reprise des chéneaux et des descentes d'eaux pluviales sur l'ensemble du bâtiment, ensemble en pvc.

Mise en place des sorties pour le réseau de Vmc.

MENUISERIES EXTERIEURES :

Mise en jeu des menuiseries métalliques et de la porte principale, de la cage d'escalier avec vitrages.

Mise à neuf de l'ensemble des menuiseries en PVC blanc, double vitrage 4/16/4 avec imposte conformément au permis de construire.

Fourniture et pose de volets roulants sur la totalité des portes fenêtres et fenêtres des lots en rez de jardin et rez de chaussée.

Pose de portes métalliques ou bois avec barre anti-panique pour les issues de secours donnant sur l'escalier extérieur.

Pose de portes d'entrée en bois exotique pour l'accès des lots en rez de jardin.

RAVALEMENT :

Nettoyage et purge de l'ensemble des façades, rebouchage des fissures, application d'une peinture extérieure conforme à la norme DTU, de coloris ton pierre, et blanc pour les tableaux, conformément au permis de construire.

Mise en peinture des huisseries métalliques de la cage d'escalier principale, et des portes des issues de secours.

Nettoyage et purge de l'ensemble maçonné des courettes en rez de jardin, application d'une peinture extérieure conforme à la norme DTU, de coloris ton pierre.

VRD - ESPACES VERTS :

Egalisation des sols et nettoyage, pose d'un enrobé gravillonné pour les espaces parking.

Pose de bornes en ciment pour délimitation des places de stationnement.

Fourniture et pose d'un béton lavé pour les circulations piétonnes conformément au permis de construire.

Plantation de petites végétations et de 7 arbres à hautes tiges.

Révision des réseaux d'évacuations des eaux pluviales avec mise en place d'un bac hydrocarbure.

MACONNERIE - CLOISONNEMENT - ISOLATION :

Fourniture et pose de murs séparatifs des différents lots et appartements composés d'un complexe iso phonique répondant à la norme en vigueur.

Fourniture et pose sur les murs extérieurs, par l'intérieur, d'un isolant avec panneaux de plâtre.

Création d'une dalle en béton armé pour le sol du rez de jardin avec mise en place des évacuations de l'ensemble des réseaux d'eaux, vannes et usées.

Isolation par produit mince réfléchissant type AIRFLEX ou similaire sous face de la toiture.

PLOMBERIE - VMC :

Fourniture et pose d'un réseau de plomberie collectif raccordé aux réseaux communaux pour :

- Les eaux vannes,
- Les eaux usées,
- Les alimentations d'eau potable,

Mise en attente de chaque réseau, en limite de lot au niveau des colonnes montantes. Fourniture et pose d'un compteur d'eau pour chaque lot desservi.

Fourniture et pose d'un réseau VMC collectif raccordé sur machinerie sous toiture avec mise en attente par bouche en partie haute et en limite de chaque lot :

ELECTRICITE FORTE & FAIBLE - TELEPHONIE - TELEVISION :

Fourniture et pose d'un réseau électrique collectif raccordé au réseau ERTF avec distribution en limite de lot et son comptage. (Hors tableau électrique de distribution intérieure des lots).

Fourniture et pose d'une distribution intérieure pour les parties communes avec éclairage dans faux-plafond de type compact fluo blanc, de prises électrique sur chaque palier de distribution.

Fourniture et pose d'un réseau de téléphonie collectif raccordé au réseau Télécom avec distribution en limite de lot, (Câblage brut).

Fourniture et pose d'un réseau de télévision collectif raccordé à une antenne de type « TNT » avec distribution en limite de lot, (Câblage brut).

L'ensemble des installations électriques seront aux normes C15-100 & C14-100.

MENUISERIES INTERIEURES :

Fourniture et pose de portes palières iso phonique, CF ½ heure, prête à peindre, avec serrure trois points. Fourniture de porte en bois exotique pour la distribution intérieure des espaces de circulation horizontale et verticale des parties communes. (Avec barre anti panique sur les portes des issues de secours)

FAUX PLAFOND :

Fourniture et pose d'un ensemble de faux-plafond en BA13 sur structures métalliques pour l'ensemble des circulations horizontales des parties communes.

REVETEMENT DE SOL :

Fourniture et pose de carrelage sur réagréage, type déco, pour l'ensemble des circulations horizontales, y compris plinthes.

REVETEMENT MURAUX & PEINTURES :

Fourniture et application d'une peinture de sol pour l'ensemble des escaliers des parties communes. (Coloris gris anthracite).

Fourniture et application d'une peinture murale pour l'ensemble des parties communes.

Fourniture et application d'une peinture pour support métallique pour l'ensemble des gardes corps, mains courantes des parties communes, après grattage, égrenage, ponçage et antirouille.

MIROITERIE - SERRURIE :

Reprise des gardes corps existants et des mains courantes pour remise aux normes.
Fourniture et pose d'un ensemble de boîtes aux lettres standardisées.

HALL D'ENTREE :

Fourniture et pose d'un cadre et tapis brosse encastré.
Fourniture et pose d'un miroir avec encadrement.
Fourniture et pose d'un ensemble de faux plafond en BA13 sur structure métallique primaire et secondaire avec éclairage encastré de type compact fluo blanc.
Fourniture et pose d'un digicode avec serrure PTT.

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX

Pour

AMENAGEMENT INTERIEUR DES APPARTEMENTS :

CLOISONNEMENTS :

Fourniture et pose de cloisonnement en « Placostyle » de 7 ou 10 cm pour l'ensemble des cloisons de chaque lot avec des cloisons de type hydrofuge pour les pièces d'eau (WC, Salle d'eau, Salle de bains, Coin Cuisine), avec bandes de finition et enduit pré à peindre. Conformément au permis de construire.

FAUX - PLAFOND :

Fourniture et pose de faux-plafond sur l'ensemble des pièces sèches de chaque lot sur structure primaires et secondaires en platerie BA13, avec bande de finition et enduit pré à peindre.
Fourniture et pose de faux-plafond sur l'ensemble des pièces d'eau de chaque lot sur structure primaires et secondaires en platerie BA13 hydrofuge, avec bande de finition et enduit pré à peindre.

ISOLATIONS :

Fourniture et pose d'une couche de laine minérale en plénum des faux plafonds.

MENUISERIES INTERIEURES :

Fourniture et pose de portes en bois alvéolaire prête à peindre, sur ossature et encadrements bois pour l'ensemble des portes intérieures. (Dimensions suivant plans permis de construire)
Fourniture et pose de poignées de porte avec serrures pour les chambres et bec de canne à condamnation pour les salles de bain et wc.
Fourniture et pose de plinthes en résineux pour l'ensemble des espaces non carrelés.
Fourniture et pose d'une mezzanine à structure métallique pour les lots du Rez de chaussée et 1^{er} étage, avec son escalier bois adapté.
Placards : Fourniture et pose de placards aux emplacements suivant plans avec porte coulissantes, aménagement par tablettes et tringle.

ELECTRICITE :

Fourniture et pose d'un tableau électrique individuel à l'entrée de chaque lot conforme au « Consuel » et norme C15-100
Fourniture et pose d'interrupteurs dans chaque pièce suivant la norme C15-100.
Fourniture et pose de prises électriques dans chaque pièce suivant la norme C15-100.
Fourniture et pose de luminaires ou prises commandées dans chaque pièce suivant la norme C15-100.

Fourniture et pose de prise Tv dans certaines pièces suivant la norme C15-100 avec raccordement.

Fourniture et pose de prise télécoms dans certaine pièces suivant la norme C15-100.

Les appareillages électriques sont de la marque « LEGRAND » ou similaire.

CHAUFFAGE :

Fourniture et pose de convecteurs électriques pour l'ensemble des pièces sèches.

Fourniture et pose de sèche serviette électriques pour l'ensemble des Salles de bain & Salles d'eau.

L'ensemble sera relié sur le tableau électrique sur un réseau indépendant.

PLOMBERIE - SANITAIRES :

Cuisine :

Fourniture et pose d'un meuble kitchenette ou plan de travail équipé, comprenant : 1 évier, 1 bac et 1 égouttoir en inox, 1 plan de cuisson et 1 mini frigo.

Mise en attente de l'évacuation pour machine à laver.

Fourniture et pose d'un robinet thermostatique pour le dit évier.

Salle de bain ou d'eau :

Fourniture et pose dans la salle de bain d'une baignoire acrylique, ou douche suivant plans, avec sa robinetterie thermostatique chromée.

Fourniture et pose pour celle-ci d'un jet de douche mural, mono jet avec flexible.

Fourniture et pose d'une vasque en céramique blanche sur meuble en bois avec ses robinetteries thermostatiques céramiques chromées.

Fourniture et pose d'un miroir.

Fourniture et pose de WC sur pied et réservoir apparent, en céramique blanche avec bouton poussoir économique 1/3 - 2/3.

L'ensemble des sanitaires sera relié sur les réseaux d'eaux potables et réseaux d'évacuations en attente de limite de lot.

Fourniture et pose d'un ballon d'eau chaude.

VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE :

Fourniture et pose pour l'ensemble des pièces d'eaux, d'un réseau de ventilation raccordé au réseau collectif mis en attente en limite de lot, avec grille en PVC adaptée à la pièce.
(WC Salle de bain, Coin Cuisine).

CARRELAGES - FAÏENCES :

Fourniture et pose d'un carrelage émaillé en 30X30 cm sur l'ensemble des pièces d'eaux, y compris fourniture et pose de plinthe en carrelage émaillé

Fourniture et pose de faïence en céramique blanche, 20X20 cm, sur 3 rangs de haut, au nu des éviers .

Fourniture et pose d'une faïence en céramique blanche, pour les salles de bain, sur une hauteur de 1.80 sur tous les murs.

REJETEMENT SOUPLE :

Fourniture et pose pour l'ensemble des pièces sèches, d'un parquet collé sur ré agréage avec mise en place de barres de seuil collées aux jonctions des pièces, du carrelage ou au droit de l'escalier.

Fourniture et pose pour l'ensemble des mezzanines, d'un parquet flottant avec mise en place de barres de seuil collées au droit de l'escalier.

PEINTURE :

Fourniture et pose après égrenage, ponçage, d'une peinture mat blanche pour l'ensemble des faux plafonds des pièces sèches.

Fourniture et pose après égrenage, ponçage, d'une peinture satinée blanche pour l'ensemble des faux plafonds des pièces humides.

Fourniture et pose après égrenage, ponçage, d'une peinture satinée coquille d'œuf pour l'ensemble des murs et cloisonnement pour l'ensemble des pièces.

Fourniture et pose après égrenage, ponçage, d'une peinture satinée blanche pour l'ensemble des boiseries, menuiseries des pièces.

Fourniture et pose après égrenage, ponçage, d'une lasure pour l'ensemble des boiseries d'escalier bois et garde corps.

*L'ensemble des travaux sera suivi par un architecte et un bureau de contrôle agréé.
Le maître d'ouvrage et/ou l'architecte se réserve le droit de toutes modifications à ce descriptif sommaire
pour raison technique ou autres.*

* * * * *



BNP PARIBAS

Annexé à la minute
d'un acte de la S.C.P.
DEMONGEOT - THOMAS-DAVID - LEMAIRE

BDDF-Opérations, Après Vente,
APAC Financements des Particuliers de Paris
24, Rue des Jeûneurs, 75002 Paris,
ACI : CIS 03 A1

Tél. : 01 41 95 63 00
Fax : 01 55 77 79 42

OFFICE NOTARIAL

17 RUE GEORGES DIMITROV
BP 228
94502 CHAMPIGNY SUR MARNE
CEDEX

Nos références :BPB

Vos références :DOSSIER 41 055188

MAINLEVÉE PARTIELLE SIMPLIFIÉE

BNP PARIBAS NANTERRE BARBUSSE
Nom du client : SCI CENT NEUF
N° de compte de prêt :2940 600005/09
Montant du prêt : 2 971 000,00 €
Date de l'acte du prêt :30/10/2010

A Paris le 23/12/2010

Maître,

Nous avons l'honneur d'accuser réception de votre correspondance du 16/11/2010 concernant le dossier en rubrique,

Nous vous marquons notre accord de :

MAINLEVÉE PARTIELLE AVEC PAIEMENT ET ACCORD DE PRINCIPE.

Concernant la vente de vingt quatre lots logements et parkings dépendant de l'ensemble immobilier 128 Avenue du Général de Gaulle à Champagne sur Seine.(77).

Nos garanties subsistent sur les autres lots acquis aux termes de l'acte du 30/10/2010

Nous avons bien noté que vous nous adresserez un chèque d'un montant approximatif de 624 053,00 € pour effectuer le remboursement partiel du prêt immobilier référencé ci-dessus

Veuillez nous adresser le modèle de procuration afin de la joindre à notre délégation de pouvoirs pour vous permettre d'établir l'acte de mainlevée partielle, nous ne pouvons nous dessaisir des pièces hypothécaires, le prêt étant toujours en phase de remboursement.

Nous restons à votre disposition pour régulariser l'acte de mainlevée partielle et vous présentons, Maître, nos respectueuses salutations.


Dominique DEKHIL

Guy DEMONGEOT – Barbara THOMAS-DAVID
Xavier LEMAIRE – Christine BOUSSARD

NOTAIRES

Successieurs de Maître PAQUIN et VITRAUD

17 rue Georges Dimitroff – BP 228
94502 CHAMPIGNY-SUR-MARNE CEDEX

RER ligne A2 : Champigny
RER ligne B : Les Boullereaux - Champigny



TÉLÉPHONE : 01.47.06.47.70
TÉLÉCOPIÉ : 01.48.82.18.82
etude.champigny@paris.notaires.fr
C.D.C. : 113435Y-13

FORTIS BANQUE FRANCE
Service réalisation des crédits
30 Quai de Dion Bouton
92800 PUTEAUX

Nos Réf : SCI CENT NEUF

Vos Réf. :

Emprunteur n° 000000020123828

Dossier n° 41 055 188

Champigny-sur-Marne, le 16 novembre 2010

Messieurs,

Je suis chargé d'établir les ventes en l'état futur d'achèvement, par lots, d'un bâtiment de 47 logements et 47 parkings appartenant à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CENT NEUF, situé à CHAMPAGNE SUR SEINE (Seine et Marne) 128 avenue du Général de Gaulle, cadastré section AI numéro 241, grevé d'une inscription prise au profit de FORTIS BANQUE France à la conservation des hypothèques de FONTAINEBLEAU le 26 juillet 2006, volume 2006V, numéro 2018, reprise pour ordre le 25 septembre 2006, volume 2006D, numéro 9894, comprenant un privilège de prêteur de deniers de 800 000 euros en principal et une hypothèque conventionnelle de 2 171 000 en principal.

Cette inscription a été prise en garantie d'un prêt de 2 971 000 euros consenti par FORTIS BANQUE France à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CENT NEUF suivant acte reçu par Maître BOURGES, notaire à PARIS, le 31 mai 2006.

Ce prêt a fait l'objet le 2 mars 2009 d'un nouveau tableau d'amortissement, suite à remboursement partiel, dont copie ci-jointe.

Je vous prie de bien vouloir me confirmer le montant vous restant dû à ce jour et me donner votre accord pour donner mainlevée de votre inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle susvisée sur les lots vendus, à mesure de chaque vente (appartement et parking) contre remise des sommes figurant dans le tableau ci-joint.

Vous voudrez bien me retourner ce tableau signé avec votre cachet, en même temps que votre accord de mainlevée.

Je vous prie de croire, Messieurs, en l'assurance de mes sentiments dévoués.

G. DEMONGEOT

SCI CENT NEUF
161 avenue Victor Hugo
75116 Paris

Neand

Demande de Mainlevées partielles immédiates (Ventes impératives avant le 28/12/10)

<u>N° Lot Principal</u>	<u>N° Lot Partagé</u>	<u>Millièmes</u>	<u>Montant de main levée hypothèque</u>	<u>Acqureur</u>
1	74	16	19.800,00 €	VILLEMIN
5	70	17	21.062,00 €	VUILLET
10	87	17	21.062,00 €	PIGEON
13	94	10	12.231,00 €	PRAXO
16	55	24	29.892,00 €	BARON
20	66	27	33.676,00 €	DROUARD
21	68	24	29.892,00 €	ARDOUIN
22	83	19	23.584,00 €	ANDRIOT
23		24	29.892,00 €	ANTARAKIS
24	89	24	29.892,00 €	HOUSSAMOU SIRODOT
25	92	22	27.369,00 €	BOENNEC
26	63	15	18.538,00 €	ILY
27	50	24	29.892,00 €	SCANDELLA
28	52	24	29.892,00 €	GUINOT
29	54	24	29.892,00 €	BOUMEHDI
34	80	17	21.061,00 €	PINCE
35	82	19	23.584,00 €	ZANI REQUIA
36	85	24	29.892,00 €	KENDALL
37	88	24	29.892,00 €	LECONTE
42	60	25	31.153,00 €	GHANIMI
44	75	16	19.799,00 €	SOUFFLOT
45	76	28	34.938,00 €	DE MIN
46	77	25	31.153,00 €	LAPORTE/ BENCHAREL
47	78	13	16.015,00 €	FOLLEVILLE/ BRAIVE

Montant des règlements de mainlevées immédiates

624.053,00 €

50,19%

Mainlevées à venir au fur et à mesure lot par lot (lots réservés)

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Annexé à la minute
d'un acte de la S.C.P.

DEMONGEOT - THOMAS-DAVID - LEMAIRE



elite insurance
company

CONDITIONS PARTICULIERES

LES REFERENCES POLICE

N° Police : 1011DOEL00469
Date Police : 25/11/2010
Nature de la pièce : Affaire Nouvelle
Document émis le : 25/11/2010

Assureur : Elite Insurance Company Limited, UK Branch, Newton Chambers, Newton Business Park, Isaac Newton Way, Grantham, Lincolnshire, NG31 9RT England, Tel +44 (0) 7590 459908, Fax +44 (0) 20 7256 973, Registered Office: 51 Eastcheap, London, EC3M 1JP
Registered in England No. 0391117

Mandataire : Sécurities & Financial Solutions (SFS) - 1 place Occitane le Sully - 31000 TOULOUSE - Tél. 0534413035 - Fax 05616243 74
Sté de courtage en assurance régie par les art. L530-1 et L530-2 du Code des Assurances - N° ORIAS: 07 022 482

Les présentes Conditions Particulières prévalent sur les Conditions Générales dans la mesure où elles y dérogent.

Ce contrat a pour objet de répondre conformément à la loi, à l'obligation d'assurance qui pèse sur le maître de l'ouvrage en matière d'assurance de Dommages à l'Ouvrage. Seule la garantie légale obligatoire est acquise sauf si mention contraire en est faite dans les pages suivantes.

Le présent contrat est régi par :

- > Les présentes Conditions Particulières ;
- > Annexe 1- Pièces Manquantes ;
- > Les Conditions Générales DOEL2010-1 ;
- > Le Questionnaire d'Etude complété décrivant le risque à couvrir ;
- > Le Droit Français, notamment par le Code des Assurances.

LE SOUSCRIPTEUR	LE MAITRE DE L'OUVRAGE
SCI CENT NEUF 161 AVENUE VICTOR HUGO 75116 PARIS	SCI CENT NEUF 161 AVENUE VICTOR HUGO 75116 PARIS
Qualité : Maître d'ouvrage	
L'OPERATION DE CONSTRUCTION ASSUREE	
Adresse du chantier 128 AVENUE CHARLES DE GAULLE 77430 CHAMPAGNE-SUR-SEINE	PC N° : PC 077 079 04 00024-4 Ouverture du chantier prévue le : 30/04/2009 Réception des travaux prévue le : 30/04/2012 Destination : vente Nombre de bâtiments : 1 Nombre de logements : 47 Nombre de locaux professionnels : 0
Type de bâtiment : Immeuble d'Habitation Nature des travaux : Réhabilitation	
Base de déclaration des chiffres de l'opération → Taxe sur la Valeur Ajouté incluse (TTC)	
Coût total de construction prévisionnel → 3 221 010.00 €	
Montant des existants indissociables déclarés → 120 000.00 €	
Montant des existants dissociables déclarés → 0.00 €	
DESCRIPTION DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION ASSUREE	
RÉHABILITATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX EN 47 LOGEMENTS	

(Signature)

ELEMENTS DU DOSSIER TECHNIQUE A FOURNIR A L'ASSUREUR

Le Souscripteur s'engage à fournir :

- La copie du permis de construire validé par la commune ;
- Les plans généraux de la construction (plans de situation, de masse, de coupe, d'élévation) ;
- Un rapport d'étude de sol favorable (le cas échéant) ;
- Les devis ou marchés, les attestations d'assurance Responsabilité Décennale de tous les intervenants à l'opération de construction ;
- Les rapports finaux des contrôleurs techniques (le cas échéant) ;
- Une copie des procès-verbaux de réception des travaux ;
- L'arrêté définitif des comptes (mentionnant tous les travaux et honoraires).

Les informations contenues dans ces documents constituent des circonstances connues de l'Assuré qui sont de nature à faire apprécier par l'Assureur les risques qu'il garantit.

DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS

Le Souscripteur déclare que :

- Les déclarations faites dans le Questionnaire d'Etude sont conformes à la vérité.
- L'ouvrage consistant en la réalisation de travaux de bâtiment est entrepris en conformité avec les déclarations qu'il a faites dans le Questionnaire d'Etude.
- Pour la réalisation de l'Ouvrage, tout intervenant est assuré pour l'objet de son intervention conformément à la Loi 78-12 du 4 janvier 1978, et justifie d'une attestation de Responsabilité Civile Décennale valable à la D.R.O.C.
- Qu'il n'assume aucune mission de Maîtrise d'Oeuvre (conception, direction et surveillance des travaux) ni ne procède à l'exécution des travaux.
- Il s'engage, sous peine des sanctions prévues aux articles L 113-8 et L 113-9 du Code des Assurances, à déclarer à l'Assureur tout élément de nature à modifier le risque initial renseigné dans le Questionnaire d'Etude.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Le Souscripteur déclare que pour l'opération de construction assurée que :

- Les travaux exécutés sont de technique courante ;
- Une maîtrise d'oeuvre complète est réalisée par un professionnel assuré en Responsabilité Civile Décennale pour cette mission ;
- L'opération de construction a fait l'objet d'une étude géotechnique du sol dont les recommandations ont été suivies par le maître de l'ouvrage (le cas échéant) ;
- L'opération de construction fait l'objet d'un contrôle technique de type Mission L exercé par un contrôleur technique assuré en Responsabilité Civile Décennale pour cette mission (le cas échéant) ;
- L'opération de construction fait l'objet d'une étude béton réalisée par un bureau d'étude assuré en Responsabilité Civile Décennale pour cette mission (le cas échéant) ;

EXCLUSIONS

Sont exclus des garanties du présent contrat tous sinistres ayant pour origine des faits ou circonstances connus du souscripteur antérieurs à la date d'effet du contrat,

3

GARANTIES ET FRANCHISES ACCORDEES

Libellé	Montant Maxima des garanties	Franchise par sinistre
Dommages ouvrage Obligatoire	Coût total de la construction	Sans Franchise
Dommages subis par les éléments d'équipement	15% du coût de la construction avec un maximum de 250 000€	5000€
Dommages immatériels survenus après réception	15% du coût de la construction avec un maximum de 250 000€	5000€
Constructeur Non Réalisateur	Coût total de la construction	5000€

Ces montants de garanties sont revalorisés conformément aux Conditions Générales.
Les montants de garanties sont épuisables et reconstituables conformément aux Conditions Générales.

DETAIL DE LA PRIME

La prime est calculée par application de taux sur le coût total de construction prévisionnel.

Garanties	Taux appliqués	Primes HT
Dommages ouvrage Obligatoire	0.750%	24 157,57 €
Dommages subis par les éléments d'équipement	0.099%	3 221,00 €
Dommages immatériels survenus après réception	0.099%	3 221,00 €
Dommages subis par les existants	0.028%	903,02 €
Constructeur Non Réalisateur	0.050%	1 613,53 €
Prime provisionnelle hors taxes :		33 116,12 €
Frais et taxes à ajouter :		2 983,74 €
La Prime provisionnelle toutes taxes comprises est fixée à :		36 099,91 €

Le montant de la prime fera l'objet d'un ajustement aux mêmes taux, en cas de dépassement de plus de 5% du Coût total de construction prévisionnel déclaré et lors de l'arrêté définitif des comptes.

DECLARATION DE SINISTRE

Pour toutes déclarations de sinistre, veuillez contacter le représentant de l'Assureur en France aux coordonnées ci-dessous :

SFS SERVICE SINISTRE – 1 Place Occitane « Le Sully » -31000 TOULOUSE.
Tel: +33 (0)5 34 41 30 35 Fax: +33 (0)5 61 62 43 74

CLAUSES SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES

- Si le coût définitif de construction n'est pas fourni à l'Assureur ainsi que le dossier technique dans un délai de 6 (SIX) mois après la réception, il sera émis une pénalité égale à 20% du montant de la prime provisionnelle.
- Dans tous les cas, l'annulation ou la résiliation de cette police entraîne une indemnité égale à 10% de la prime provisionnelle hors taxes.
- Si le propriétaire de l'ouvrage est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) et que la

Base de déclaration des chiffres de l'opération est faite sur le montant Hors Taxes (HT), les indemnités de sinistres seront réglées par l'Assureur, TVA déduite du coût des réparations des dommages à l'ouvrage.

- Si la Base de déclaration des chiffres de l'opération est faite sur le montant Hors Taxes (HT), en cas de transfert de la propriété de l'ouvrage assuré pendant la période de garantie du contrat, le vendeur s'engage à en informer l'Assureur et à lui régler le complément de prime correspondant.

La déclaration et le paiement de la prime se fera auprès du représentant de l'Assureur dans le mois qui suit la vente de l'ouvrage. Les sinistres déclarés postérieurement au paiement de la prime complémentaire seront indemnisés par l'Assureur TVA incluse. Toute personne ayant des intérêts, peut se substituer au vendeur pour régler le complément de la prime.

En cas de non paiement, l'Assureur, en cas de sinistre, pourra réduire l'indemnité en proportion de la prime payée à la souscription par rapport à celle qui aurait été due si la Base de déclaration des chiffres de l'opération avait été établie TVA incluse.

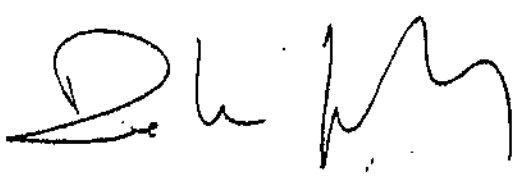
SIGNATURE DES PARTIES

En signant ces documents, vous reconnaissez avoir reçu les informations suivantes :

- Le souscripteur reconnaît avoir reçu un exemplaire des Conditions Générales et des Conditions Particulières et ses annexes. Il reconnaît avoir pris connaissance, préalablement à la signature du contrat, de l'ensemble des informations figurant tant dans le présent document que sur les Conditions Générales qui lui sont associées.
- Toute réticence ou fausse déclaration, omission ou inexactitude dans vos déclarations peut entraîner des sanctions prévues aux Articles L.113.8 (nullité du contrat) et L.113.9 (réduction des indemnités ou résiliation du contrat) du Code des Assurances,
- Les informations contenues dans ce document sont destinées aux propres fichiers de la Société et éventuellement à ceux d'organismes professionnels de l'assurance. Vous avez la possibilité de demander la communication des renseignements vous concernant, le cas échéant, de les faire rectifier dans les conditions prévues par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.
- Toutes les réclamations relatives à ce contrat doivent être faites à l'adresse suivante :

SFS - 1 Place Occitane « Le Sully » -31000 TOULOUSE.

- Ce document a été établi en 3 exemplaires dont 2 doivent être retournés signés au mandataire de la l'Assureur dans les plus brefs délais.

LE SOUSCRIPTEUR	POUR L'ASSUREUR
Nom : <i>S. G. 109</i>	
Date : <i>8/12/12</i>	
Signature + mention manuscrite « J'ai lu ET APPROUVE » <i>S. G. 109</i> <i>151 Avenue Victor Hugo</i> <i>75116 PARIS</i> Tél. 01 56 26 64 37 Fax 01 56 26 64 39 RSE PARIS 951 343	

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

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

n° 06/DAIDD/ENV
n° 021

du
3 février 2006

mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal
128 rue du Général de Gaulle
77430 - CHAMPAGNE-SUR-SEINE

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

oui ☒

non ☐

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation ☒

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☐

Sécheresse ☐

Séisme ☐

Cyclone ☐

Volcan ☐

Feux de forêt ☐

autre

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit *

oui ☐

non ☒

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Effet toxique ☐

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone Ia ☐

zone Ib ☐

zone II ☐

zone III ☐

Zone 0 ☒

Localisation

6. Localisation
extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom
rayer la mention inutile

SCI CENT NEUF

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom
rayer la mention inutile

9. Date

à CHAMPIGNY-SUR-MARNE

30/11/2010

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au Juge une diminution du prix.
(V de l'article 125-5 du code de l'environnement)

QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRIT, DE RESERVATION D'UN BIEN EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE REALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BATI OU NON BATI

Quelles sont les obligations concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.
- Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quelle est la zone d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
 1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
 2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2) ;
 3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
 4. dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.
- NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
 2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Quel est l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

Quand est-ce que l'obligation est-elle applicable ?

- L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1^{er} juin 2006.

L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net



Préfecture de Seine-et-Marne

COMMUNE DE CHAMPAGNE-SUR-SEINE

Informations sur les risques naturels et technologiques

en application des alinéas I et II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

06/DAIDD/ENV n° 021

du 3 février 2006

mis à jour le

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

oui ☒ non ☐

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

Approuvé

date 31 décembre 2002

aléa Inondation

aléa

aléa

aléa

Les documents de référence sont :

La notice de présentation du PPR de la vallée de la Seine

La carte des aléas du PPR de la vallée de la Seine (planche 3/5) au 1/5000^{ème}Le plan de zonage réglementaire du PPR de la vallée de la Seine (planche 3/5) au 1/5000^{ème}

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet ☒

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)

oui ☐ non ☒

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

aléa

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet ☐

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

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

La commune est située dans une zone de sismicité

zone Ia ☐ zone Ib ☐ zone II ☐ zone III ☐ non ☒

5. Description succincte de l'intensité du risque

Aléa : Inondation

intensité :

Aléa :

intensité :

Aléa :

intensité :

Aléa :

intensité :

faible à moyenne

faible ☐

modérée

faible ☐

forte

élevée

moyenne ☐

très forte

très élevée

forte ☐

Commentaire littéral succinct

pièces jointes

6. Cartographie

document permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Document cartographique délimitant les zones exposées au risque Inondation (1 format A4)

Information des acquéreurs et des
locataires sur le risque inondation





PRÉFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale de l'équipement
de Seine-et-Marne

Service études et prospective
Pôle environnement

**Arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n° 021
fixant la liste des risques à prendre en compte sur le
territoire de la commune de Champagne-sur-Seine et
les documents à consulter pour l'information des
acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur
les risques naturels et technologiques majeurs**

Le préfet de Seine-et-Marne
Officier de la légion d'honneur

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement et notamment ses 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 l'arrêté préfectoral 02 DAI 1 URB n° 181 du 31 décembre 2002 portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation sur le territoire de la commune de Champagne-sur-Seine située dans la vallée de la Seine ;

VU l'arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n° 001 du 03 février 2006 déterminant la liste des communes pour lesquelles l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE

Article 1er

La commune de Champagne-sur-Seine est exposée aux risques naturels prévisibles d'inondation.

Article 2

Les arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur le territoire de la commune de Champagne-sur-Seine sont :

- les arrêtés ministériels des 11 janvier 1983 et 16 mai 1983 pour le risque d'inondations et coulées de boue ;
- l'arrêté ministériel du 29 décembre 1999 pour le risque inondations, coulées de boue et mouvements de terrain ;
- l'arrêté ministériel du 20 octobre 1992 pour le risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Article 3

Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs, pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques utile à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers, sont consignés dans un dossier d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier d'information comprend :

- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité du risque auquel la commune est exposée et mentionnant les documents de référence auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer ;
- un document cartographique délimitant les zones exposées au risque inondation sur le territoire de la commune.

Article 4

Le dossier d'information visé à l'article 3 et annexé au présent arrêté ainsi que les documents de référence mentionnés dans la fiche synthétique sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie de Champagne-sur-Seine, de la préfecture de Seine-et-Marne et de la sous-préfecture de Fontainebleau.

Article 5

Le dossier d'information et les documents de référence visés à l'article 4 sont mis à jour en fonction de l'évolution des éléments nécessaires à l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques.

Article 6

Le présent arrêté sera notifié au maire de la commune de Champagne-sur-Seine et au président de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Champagne-sur-Seine.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien.

Il est également accessible sur le site Internet de la direction départementale de l'équipement : <http://www.seine-et-marne.equipement.gouv.fr>

Article 7

Les obligations découlant pour les vendeurs ou les bailleurs des dispositions des I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement sont applicables à compter du 1^{er} juin 2006.

Article 8

Le secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne et le maire de la commune de Champagne-sur-Seine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Une copie sera adressée à :

- M. le sous-préfet de Fontainebleau
- M. le directeur départemental de l'équipement de Seine-et-Marne

Melun, le 03 février 2006

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation

Le secrétaire général de la préfecture

Signé : Francis VUIBERT

**DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER OU DEMANDE D'ACQUISITION
D'UN BIEN SOUMIS A L'UN DES DROITS DE PREEMPTION PREVUS
PAR LE CODE DE L'URBANISME
(Article A 213.1 du C.U.)**

Annexé à la minute
N° 10072*01
d'un acte de la S.C.P.

DEMONGEOT - THOMAS-DAVID - LEMAIRE

**Ministère
de l'Équipement,
des Transports
et du Logement**

DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER UN BIEN (1) ☒

- ☒ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (2))
☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L 212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (3))
☐ Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles des départements (4) (articles L 142-1) et suivants du Code de l'Urbanisme)

DEMANDE D'ACQUISITION D'UN BIEN (1) ☐

- ☐ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2) ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

A - PROPRIÉTAIRE(S)

☐ Personne physique

NOM, Prénom (nom de jeune fille s'il y a lieu) :

NOM, Prénom du conjoint (s'il y a lieu) :

☒ Personne morale

DENOMINATION : SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE CENT NEUF FORME JURIDIQUE : Société civile

NOM, prénom et qualité du représentant :

☐ ADRESSE OU SIÈGE SOCIAL (5) : 161 avenue Victor Hugo PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016)

☐ Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autre(s) co-indivisaire(s) et sa (leur) quote-part (6) :

B - SITUATION DU BIEN (7)

Commune : CHAMPAGNE-SUR-SEINE

Département : Seine-et-Marne

Adresse précise du bien : 128 avenue du Général de Gaulle

Superficie totale du bien cédé :

Référence cadastrales de la (ou des) parcelle(s)

Section	N°	Liendit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AI	241	Rue du Général de Gaulle	00 ha 23 a 05 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

☐ oui

☒ non

C - DESIGNATION DU BIEN

IMMEUBLE : ☐ non bâti

☐ bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom et l'adresse du propriétaire du terrain :

☒ bâti sur terrain propre

☐ BATIMENTS VENDUS EN TOTALITÉ (8) :

Surface construite au sol : M2

Surface utile ou habitable : M2

Nombre de : ☐ niveaux :

☐ appartements :

☐ autres locaux :

Le bâtiment est achevé depuis : ☐ plus de 10 ans
☒ moins de 10 ans

☒ LOCAUX DANS UN BATIMENT EN COPROPRIÉTÉ (9)

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :

Bâtiment en cours de rénovation-construction

☐ plus de 10 ans
☒ moins de 10 ans

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

N°	Bât.	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable
10	unique	RDJ	16/1 000èmes	Appartement : 39 m²
87	"	RDC	1/1 000ème	Parking extérieur

DROITS SOCIAUX (10) :

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature :

Nombre :

Numéro des parts :

D - USAGE ET OCCUPATION (11)

USAGE

☒ habitation ☐ professionnel ☐ mixte ☐ commercial ☐ agricole ☐ autre (préciser) :

OCCUPATION

☐ par le(s) propriétaire(s) ☐ par un (ou des) locataire(s) ☒ sans occupant ☐ autre (préciser) : Le cas échéant, joindre un état locatif.

E - DROITS REELS OU PERSONNELS

grevant les biens

☐ OUI☒ NON

Préciser la nature :

Indiquer si rente viagère antérieure :

F - MODALITES DE LA CESSIION**1 - VENTE AMIABLE**

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres) : CENT CINQUANTE TROIS MILLE SIX CENTS EUROS (153.600,00 EUR) TTC

Modalités de paiement :

- comptant à la signature de l'acte authentique : 0%

- à terme (préciser) : 100%

☐ PAIEMENT EN NATURE

Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

Evaluation de la contrepartie :

☐ RENTE VIAGERE :

Montant annuel : euros

Montant comptant : euros

Bénéficiaire(s) de la rente :

☐ DROIT D'USAGE ET D'HABITATION (à préciser) :

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit : euros

☐ VENTE DE LA NUE PROPRIETE (à préciser) :☐ ECHANGE : Désignation des biens reçus en échange :

Montant de la soule, le cas échéant : euros

Propriétaire(s) contre-échangiste(s) :

☐ APPORT EN SOCIETE :

Bénéficiaire :

Estimation du bien apporté : euros

☐ CESSIION DE TANTIEMES DE TERRAIN CONTRE REMISE DE LOCAUX A CONSTRUIRE :

Estimation du terrain :

Estimation des locaux à remettre : euros

☐ LOCATION- ACCESSION :

Estimation de l'immeuble, objet du contrat de location-accession :

2 - ADJUDICATION (12)☐ Volontaire ☐ Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire ☐ Vente mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication :

Montant de la mise à prix : euros

Estimation de l'immeuble : euros

G - LE(S) SOUSSIGNE(S) DECLARE(NT)☒ Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A :☐ Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (13)☒ A (ont) recherché et trouvé un acquiesceur disposé à acheter les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués.

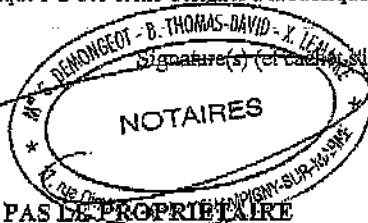
NOM, prénom de l'acquéreur (14) : Mademoiselle Magalie PIGEON ADRESSE : 14, rue du Théâtre 75015 PARIS

INDICATIONS COMPLEMENTAIRES concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (15) :

☐ Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F 2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A.

A CHAMPIGNY SUR MARNE

Le 27 janvier 2010

**H - RUBRIQUE A REMPLIR SI LE SIGNATAIRE N'EST PAS LE PROPRIETAIRE**

NOM, prénom : SCP DEMONGEOT-THOMAS DAVID-LEMAIRE

17 rue Georges Dimitrov

B.P. 228

94502 CHAMPIGNY-SUR-MARNE CEDEX

QUALITE :

I - NOTIFICATION DES DECISIONS DU TITULAIRE DU DROIT DE PREEMPTION

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

☐ A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionnée à la rubrique A.☒ A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a(ont) fait éléction de domicile**CADRE RESERVE AU TITULAIRE DU DROIT DE PREEMPTION**

NON PREEMPTION

Le Maire

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique aux réponses contenues dans les formulaires de la présente notice. Elle garantit un droit d'accès et de rectification aux données nominatives les concernant qui peut être exercé auprès de la Mairie de Champagne. Les informations recueillies ont un caractère obligatoire. Les données recueillies pourront être transmises aux services ayant réglementairement accès à ces données. Les déclarations ou demandes d'acquisitions concernées. Le déclarant ou le demandeur peut s'opposer à la communication à des tiers de ses fins commerciales. Les informations nominatives le concernant en s'adressant par écrit à la mairie du lieu des travaux.

SCI CENT NEUF / PIGEON/1001340/GD/SGH/