

100498004
CB/HP/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE ,
À ,**

Maître Charles-Edouard BOISVIEUX, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral « SELARL BOHUON Mathieu et BOISVIEUX Charles-Edouard », titulaire d'un Office Notarial à GUERANDE (44350), 14 Rue des Saulniers, identifié sous le numéro CRPCEN 44128,

A RECU le présent acte contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT D'UNE MAISON INDIVIDUELLE ET D'UN EMBLEMEMENT DE STATIONNEMENT à la requête des parties ci-après identifiées.

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

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

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

"VENDEUR"

La Société dénommée **KAUFMAN & BROAD PROMOTION 8**, Société en nom collectif au capital de 1000 €, dont le siège est à COURBEVOIE (92400), 17 Quai du Président Paul Doumer, identifiée au SIREN sous le numéro 480078047 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

"ACQUEREUR"

La **COMMUNE DE L'ILE D'YEU**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département , dont l'adresse est à L'ILE-D'YEU (85350), 11 quai de la Mairie, identifiée au SIREN sous le numéro 218501138.

QUOTITES ACQUISES

COMMUNE DE L'ILE D'YEU acquiert la totalité en pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée KAUFMAN & BROAD PROMOTION 8 est représentée à l'acte par +++, agissant en qualité de +++, domicilié professionnellement au siège social de ladite société, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet par Monsieur Yannick LE BIHAN dont une copie demeure ci-**annexée**.

Monsieur Yannick LE BIHAN agissant lui-même par délégation en date du 17 novembre 2023 à COURBEVOIE de Monsieur David LAURENT, dont une copie demeure ci-**annexée**.

Monsieur David LAURENT agissant lui-même en qualité de Président de la société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT, Société par Actions Simplifiée au capital de 152 449,02 €, dont le siège social est 17 quai du Président Paul Doumer à COURBEVOIE (92400), identifiée au SIREN sous le n° 340 708 858 (RCS NANTERRE), Ladite société agissant elle-même en qualité de gérante de la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 8, sus dénommée,

Nommée à cette fonction aux termes d'une décision d'associés en date du 02 décembre 2002 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société et de la loi.

- La COMMUNE DE L'ILE D'YEU est représentée à l'acte par .

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le VENDEUR :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

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.

DELIBERATION

Le représentant de la collectivité acquéreur est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée en date du visée par la le **ou** télétransmise à la le , dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement.

IDENTIFICATION DU BIEN

Les **BIENS** vendus en l'état futur d'achèvement consistent en une (1) maison individuelle de type T2 et une (1) place de stationnement extérieur, désignés ci-après :

DESIGNATION

Dans l'hypothèse du PCM définitif :

A L'ILE-D'YEU (VENDÉE) 85350 Rue du Moucari,

Une maison d'habitation à édifier de type T2, désignée M.37, composée d'un rez-de-chaussée.

Portant le numéro L35 du lotissement dénommé SEKOYA.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	1034	MOUCARI	00 ha 00 a 79 ca

Dans l'hypothèse d'annulation du PCM et d'application du PC initial :

A L'ILE-D'YEU (VENDEE) 85350 Rue du Moucari,

Une maison d'habitation à édifier de type T2, désignée M.37, composée d'un rez-de-chaussée.

Portant le numéro L35 du groupe d'habitation dénommé SEKOYA.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	1034	MOUCARI	00 ha 00 a 79 ca
AD	1079	MOUCARI	00 ha 00 a 46 ca

Total : 00 ha 01 a 25 ca

Dans tous les cas :

A L'ILE-D'YEU (VENDEE) 85350 Rue du Moucari,

Un emplacement de stationnement extérieur désigné P.33.

Portant le numéro L71 du lotissement dénommé SEKOYA.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	1069	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca

L'ensemble desdits **BIENS** d'une surface habitable totale de 41,56 mètres carrés réparties comme suit :

N° maison	TYPOLOGIE	SHAB	Surface jardin
37	T2	41,56	++++

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Tels que lesdits BIENS existeront, s'étendront et se poursuivront à leur achèvement, avec toutes leurs aisances et dépendances, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant indiquées aux présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare connaître parfaitement l'emplacement du groupe d'habitation ci-dessus dénommé, et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

PLANS - NOTICE

Conformément aux dispositions de l'article R. 261-13 du Code de la construction et de l'habitation demeurent **ci-annexés** pour les BIENS :

- Un plan masse
- Un plan de vente des lots avec jardin
- Un plan côté et des façades des maisons
- Une notice descriptive en date du 22 octobre 2024 indiquant les éléments d'équipements propres aux logements.

GROUPE D'HABITATION

Le groupe d'habitation a été autorisé par un arrêté délivré par le maire de la Commune de L'ILE D'YEU en date du 22 juin 2023, portant le numéro 085 113 22 C0104.

L'ensemble des pièces constitutives du groupe d'habitation, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Charles-Edouard BOISVIEUX notaire à GUERANDE, le 31 mai 2024, et est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON.

Zone d'aménagement concerté

Le groupe d'habitation dont dépendent les BIENS présentement vendus constituait initialement partie de l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC DES GENETS".

Cette ZAC a été autorisée par arrêté préfectoral délivré le 6 août 1982 dont l'original a été déposé avec l'ensemble des pièces au rang des minutes de Maître POTEREAU, notaire associé à L'ILE D'YEU le 19 septembre 1985, dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS, le 12 novembre 1985, volume 2370 numéro 4.

Suivi d'un dépôt de pièces modificatif aux termes d'un acte au rapport de Maître CAMPREDON, notaire à L'ILE D'YEU, le 21 novembre 1986 dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS, le 21 novembre 1986, volume 2480 numéro 32.

Suivant délibération du Conseil municipal de la Commune de L'ILE D'YEU en date du 19 mai 2009, dont un extrait du registre est ci-**annexé**, il a été décidé la suppression de la ZAC DES GENETS.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès aux **BIENS** vendus s'effectue à partir d'une voie interne au groupe d'habitation depuis la rue de Moucari en ce qui concerne l'accès piétons, cycles et l'accès véhicules, ainsi qu'il résulte du plan de masse demeuré **annexé**.

BORNAGE

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites de l'assiette foncière du groupe d'habitation dont dépendent les BIENS présentement vendus

Ce bornage a été établi par Monsieur Jean-Christophe BUREAU, Géomètre-Expert à GUERANDE, le 29 avril 2024 selon procès-verbaux annexés au dépôt de pièces du groupe d'habitation établi suivant acte reçu par Maître BOISVIEUX, notaire à GUERANDE, le 28 juin 2024.

Il est ici précisé que lors des opérations de bornage, les propriétaires des parcelles AD numéros 382 et 383 contigües au groupe d'habitation n'ont pas souhaité valider le projet de limite de propriété définie dans le procès-verbal qui leur a été communiqué par le Géomètre-Expert, au motif qu'ils ont invoqué une prescription acquisitive sur la parcelle cadastrée section AD numéro 1075 située en limite Ouest de leurs propriétés.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS**.
Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Charles-Edouard BOISVIEUX notaire à GUERANDE le 31 mai 2024, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON le 21 juin 2024, volume 2024P, numéro 16961.

CHARGES ET CONDITIONS

La 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 de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de **CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE CINQUANTE-HUIT EUROS ET QUARANTE CENTIMES (172 058,40 EUR)**, s'appliquant :

- au prix hors taxe de : CENT QUARANTE-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS (143 382,00 EUR),

Correspondant à 3 450 € HT/m² SHAB, parking compris.

- à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : VINGT-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (28 676,40 EUR).

Ce Prix est ferme et définitif, sous réserve d'une variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée.

Si une modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée devait intervenir postérieurement à la présente vente, le nouveau taux serait applicable au prix des présentes, pour les échéances non réglées lors de l'entrée en vigueur de ce nouveau taux.

Étant entendu :

- Que toute variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée pour quelque cause que ce soit sera supportée par l'**ACQUEREUR**, ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait à la vente ;
- Que la taxe sur la valeur ajoutée sera payée en même temps que chacune des fractions du prix hors taxe, conformément à l'échéancier ci-après.

Ce prix ne comprend pas :

- les frais divers et charges financières des emprunts sollicités le cas échéant par l'**ACQUEREUR** ;
- les frais de travaux supplémentaires qui pourraient être demandés, le cas échéant, par l'**ACQUEREUR**, avec l'accord et après acceptation du **VENDEUR**, telles que celles-ci résultent de la notice descriptive ci-annexée ;
- les frais d'actes notariés de vente à la charge de l'**ACQUEREUR**, y compris les frais de publicité foncière,
- les charges de l'association syndicale libre du groupe d'habitation à compter de la prise de possession des **BIENS** par l'**ACQUEREUR**.

Ce prix comprend :

* la totalité des impôts, taxes, redevances, primes d'assurance : dommage ouvrage, constructeur non réalisateur, tout risques chantier et responsabilité civile, la totalité des participations mises à la charge des constructeurs et maitres d'ouvrages, toutes les taxes et participations dont le fait générateur est ou sera le permis de construire et/ou tout permis de construire modificatif, ou encore l'opération de construction, et notamment la taxe d'aménagement, les impôts fonciers jusqu'à la livraison et plus généralement toutes les dépenses nécessaires pour parvenir à l'achèvement des Biens tel que défini aux présentes.

* les frais de fourniture du diagnostic de performance énergétique (DPE) à la livraison de chaque logement.

* le coût des raccordements aux réseaux de l'ensemble des Biens vendus,

* la pose des compteurs individuels par logement, d'électricité et d'eau potable, ainsi que l'individualisation de tous les compteurs.

* le coût de l'ensemble des éléments décrits dans la notice, sans exception.

* les frais de dépôt de pièces, l'établissement des statuts d'association syndicale libre du groupe d'habitation, de scission ou tout autre montage juridique.

PAIEMENT DU PRIX

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de VINGT (20) POUR CENT soit TRENTE-QUATRE MILLE QUATRE CENT ONZE EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES (34 411,68 EUR) Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse, correspondant au stade « **signature de l'acte de vente** ».

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement de la partie du prix exigible entre les mains du notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement ainsi effectué libérera l'**ACQUEREUR** à due concurrence.
En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix de la vente, soit la somme de CENT TRENTE-SEPT MILLE SIX CENT QUARANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES (137 646,72 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 CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE CINQUANTE-HUIT EUROS ET QUARANTE CENTIMES (172 058,40 EUR) sont les suivants :

- 20 % à la signature de l'acte de vente, soit la somme de TRENTE-QUATRE MILLE QUATRE CENT ONZE EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES,
ci 34 411,68 €
- 15 % à l'achèvement des fondations, soit la somme de VINGT-CINQ MILLE HUIT CENT HUIT EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES,
ci 25 808,76 €
- 20 % à l'achèvement du plancher bas RDC, soit la somme de TRENTE-QUATRE MILLE QUATRE CENT ONZE EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES,
ci 34 411,68 €
- 10 % à l'achèvement du plancher bas étage, soit la somme de DIX-SEPT MILLE DEUX CENT CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES,
ci 17 205,84 €
- 5 % à la mise hors d'eau, soit la somme de HUIT MILLE SIX CENT DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES,
ci 8 602,92 €
- 10 % à la mise hors d'air, soit la somme de DIX-SEPT MILLE DEUX CENT CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES,
ci 17 205,84 €
- 10 % à l'achèvement du cloisonnement intérieur, soit la somme de DIX-SEPT MILLE DEUX CENT CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES,
ci 17 205,84 €
- 5 % à l'achèvement des travaux et livraison, soit la somme de HUIT MILLE SIX CENT DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES,
ci 8 602,92 €
- 5 % à la levée des réserves, soit la somme de HUIT MILLE SIX CENT DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES,
ci 8 602,92 €

TOTAL égal au prix de la vente soit **CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE CINQUANTE-HUIT EUROS ET QUARANTE CENTIMES**, ci **172 058,40 €**.

Les pourcentages correspondent à des fractions du prix total hors taxes, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au jour de l'appel de fonds.

Si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

Etant ici précisé que dans le cadre de la garantie financière d'achèvement qu'elle a délivrée suivant acte sous seing privé en date du 14 juin 2024, la société **ERGO Versicherung AG succursale France sise 12 bis rue de la Victoire, 75009 Paris**, n'exige pas de compte centralisateur sur l'opération garantie.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA PROCEDURE DE LIVRAISON

Les **BIENS**, y compris tous éléments nécessaires à leur desserte et à leur usage, conformément à leur destination, dans des conditions normales tant d'accessibilité que de sécurité, seront achevés et livrés à l'**ACQUEREUR** (ou à ses ayants droit ou ayants cause ou substitué) **au plus tard le 28 juin 2026**.

PENALITES DE RETARD

Toute somme formant partie du prix non payée à son exacte échéance sera passible de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure d'une pénalité forfaitaire et moratoire de un pour cent (1 %) par mois de retard, calculée au prorata temporis.

Cet intérêt de retard, s'il est dû, sera exigible le premier jour de chaque mois de retard.

Son versement ne vaudrait pas, de la part du **VENDEUR**, accord de délai de règlement et ne libère pas l'**ACQUEREUR** de son obligation de payer.

Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, au cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'**ACQUEREUR** par application des dispositions de l'article L 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En cas de prêt sollicité par l'**ACQUEREUR** celui-ci fera son affaire personnelle de toutes les démarches à entreprendre auprès de l'organisme prêteur pour permettre le déblocage des fonds nécessaires aux échéances prévues.

RESOLUTION DU PRIX FAUTE DE PAIEMENT DU PRIX A SON ECHEANCE

En outre, il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit, si bon semble au **VENDEUR**, un mois après un commandement de payer demeuré infructueux délivré au domicile élu par l'**ACQUEREUR** et indiquant l'intention du **VENDEUR** de se prévaloir de la présente clause.

Par application de l'article L261-13 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** pourra, pendant le 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.

Pendant le cours des délais qui seraient judiciairement octroyés à l'**ACQUEREUR** dans les conditions prévues à l'article 1244-1 du Code Civil, les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus convenus seraient suspendus.

Cette clause serait réputée n'avoir jamais joué si l'**ACQUEREUR** se libérait dans les conditions déterminées par le Juge.

INDEMNITES EN CAS DE RESOLUTION EN CAS DE NON-PAIEMENT DU PRIX PAR L'ACQUEREUR

La résolution de la vente amiable ou judiciaire pour non-paiement du prix à son échéance donnera lieu au paiement d'une indemnité égale à 10% du prix.

Réserve est faite au profit du **VENDEUR** de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

DOMICILIATION DE PAIEMENT COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR

Il est convenu dès à présent entre les parties ce qui suit :

- Pour la partie payée comptant par la comptabilité de l'office notarial : mandat irrévocable est donné au notaire soussigné afin d'en verser sans délai le montant sur le compte centralisateur de l'opération ouvert sous le numéro FR76 4097 8000 0821 2963 8821 062 - BIC : BSPFFRPPXXX sous intitulé « 7169 KBP8 ILE YEU RUE MOUCARI » auprès de la BANQUE PALATINE, par virement à l'ordre de ladite banque.
- Pour le solde du prix de vente : tout paiement à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts et accessoires, devra obligatoirement être effectué par l'**ACQUEREUR** au moyen de versements au crédit du compte centralisateur de l'opération ouvert sous le numéro FR76 4097 8000 0821 2963 8821 062 - BIC : BSPFFRPPXXX sous intitulé « 7169 KBP8 ILE YEU RUE MOUCARI » auprès de la BANQUE PALATINE, ces versements devant être effectués sur appels de fonds du **VENDEUR** par virement bancaire à l'ordre dudit établissement.

Le **VENDEUR** s'engage à centraliser sur ce compte les fonds nécessaires à l'accomplissement de la construction telle que prévue, et à ne les utiliser qu'à cet usage jusqu'à son achèvement définitif.

Tout règlement effectué hors de cette procédure ne sera pas considéré comme libératoire.

HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

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

Inscription de cette hypothèque légale spéciale du vendeur sera requise à la diligence du **VENDEUR** et à son profit contre l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'**ACQUEREUR**, une copie exécutoire du présent acte, et l'inscription sera prise avec les caractéristiques suivantes :

Somme garantie : CENT TRENTE-SEPT MILLE SIX CENT QUARANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES (137 646,72 EUR)

Durée : une année à compter de la date prévisionnelle de livraison

Date de péremption de l'inscription :

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON.

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 mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société vendeuse déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- qu'elle est soumise à l'impôt sur les sociétés,

- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : Direction des Grandes Entreprises 8 rue Courtois 93505 PANTIN où elle est identifiée sous le numéro 480078047.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble est actuellement en cours de construction,
- que la mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement, concourant à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts, est assujettie à la Taxe sur 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 S.I.R.E.T. : 480 078 047 00036,
- que la taxe sur 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.
- Et qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de toute taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée auprès du service des impôts des entreprises Direction des Grandes Entreprises 8 rue Courtois 93505 PANTIN où le **VENDEUR** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro FR75480078047.

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du .
Cet avis est annexé.

IMPOT SUR LA MUTATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

ASSIETTE DE LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La taxe de publicité foncière est perçue sur le montant du prix hors taxe soit CENT QUARANTE-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS (143 382,00 EUR).

DROITS

	<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> x 0,00 % =	0,00
143 382,00	

Envoyé en préfecture le 25/11/2024

Reçu en préfecture le 25/11/2024

Publié le

ID : 085-218501138-20241122-DEL1911180-DE



<i>Frais d'assiette</i>			
0,00	x	0,00 %	=
			0,00
		TOTAL	0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPEE

DEROGATION A MARCHE PUBLIC ET MISE EN CONCURRENCE

Le présent contrat entre dans le cadre du 2° de l'article R 2122-3 du Code de la commande publique aux termes duquel l'acheteur peut passer un marché sans publicité, ni mise en concurrence préalables lorsque les travaux, fournitures ou services ne peuvent être fournis que par un opérateur économique déterminé, pour des raisons techniques. Tel est notamment le cas lors de l'acquisition ou de la location d'une partie minoritaire et indissociable d'un immeuble à construire assortie de travaux répondant aux besoins de l'acheteur qui ne peuvent être réalisés par un autre opérateur économique que celui en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire.

Le recours à un opérateur déterminé dans ce cas n'est justifié que lorsqu'il n'existe aucune solution de remplacement raisonnable et que l'absence de concurrence ne résulte pas d'une restriction artificielle des caractéristiques du marché.

NATURE DU CONTRAT

Le présent contrat est un marché public de travaux et ce marché est un contrat administratif en application de l'article L 6 du Code de la commande publique, et ce bien que les parties aient entendu adopter la forme contractuelle d'une vente en état futur d'achèvement, et que la maîtrise d'ouvrage public soit confiée en l'espèce à un opérateur privé.

DEPOT DE PIECES DU PROGRAMME

Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles-Edouard BOISVIEUX, notaire à GUERANDE, le 28 juin 2024, il a été déposé les pièces suivantes :

1°/ S'agissant de la société qui porte le programme :

- Le Kbis de la société SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 8
- Le certificat en matière de procédure collective en date du 27 mai 2024
- Les statuts de la société SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 8
- La chaîne de pouvoirs pour agir dans l'acte

2°/ S'agissant du permis de construire PC 085 113 22 C0104

- Une copie de l'arrêté de permis de construire valant division délivrée en date du 22 juin 2023 et ses annexes :
 - o Avis de l'Architectes des Bâtiments de France suivant courrier en date du 26 octobre 2022.
 - o Avis du gestionnaire des eaux daté du 21 octobre 2022
 - o Avis du gestionnaire du réseau électricité daté du 21 octobre 2022
 - o Arrêté de la Direction Régionale des Affaires Culturelles délivré en date du 24 octobre 2022
 - o La copie des courriers adressés en date du 08 février 2023 à Monsieur l'Amiral, Commandant de la Région Maritime Atlantique.
 - o Le formulaire CERFA n° 13409*10 de demande de permis de construire
 - o Le dossier de pièces graphiques
 - PC1 – plan de situation daté du 28 septembre 2022
 - PC2 – Plan de masse daté du 08 février 2023
 - PC2-01 – Plan des voiries projetées daté du 08 février 2023
 - PC2-02 – Plans des réseaux d'assainissement daté du 08 février 2023

- PC2-03 Schéma de desserte réseaux souples daté du 08 février 2023
 - PC3 – Plan en coupe du terrain et des constructions datées du 08 février 2023
 - PC4 – Notice et projet paysager datée du 08 février 2023
 - PC4-02 Notice descriptive des travaux de terrassements – voirie – réseaux divers daté de septembre 2022
 - PC5 – Plan des façades et toitures daté du 08 février 2023
 - PC6 – Perspectives d’insertions du projet daté du 08 février 2023
 - PC7 et PC8 – Photographies permettant de situer le terrain dans son environnement proche daté du 28 septembre 2022
 - PC16 – Formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique
 - PC32 – Projet de plan de division daté du 09 février 2023
 - PC33 – Projet de statuts d’ASL signé daté du 28 septembre 2022
 - Annexe PCM Tableau surfaces
- Les procès verbaux de constat d’affichage du permis de construire
 - Un premier constat a été dressé par Madame Nadège GAUTREAU, cleric habilité, en date du 19 septembre 2023
 - Un second constat a été dressé par Madame Nadège GAUTREAU, cleric habilité, en date du 23 octobre 2023
 - Un troisième constat a été dressé par Madame Nadège GAUTREAU, cleric habilité, en date du 29 novembre 2023.
 - Une copie du certificat de non recours et de non retrait délivré par la mairie de l’ILE D’YEU en date du 07 décembre 2023.
 - Une copie du certificat de non recours délivré par le Tribunal Administratif de NANTES en date du 04 décembre 2023.

3°/ S’agissant du permis de construire modificatif PC 085 113 22 C0104

M01

- Une copie de l’arrêté de permis de construire modificatif délivrée en date du 21 mai 2024 et ses annexes
 - Avis du gestionnaire des eaux daté du 22 février 2024
 - Courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles délivré en date du 28 mars 2024
 - Courrier de la Marine Nationale – Ministère des Armées en date du 16 février 2024
 - Courrier du service départemental d’incendie et de secours de la Vendée en date du 1^{er} mars 2024
 - Le formulaire CERFA n° 13409*10 de demande de permis de construire
 - Le dossier de pièces graphiques
 - PCM1 – plan de situation daté du 28 septembre 2022
 - PCM2 – Plan de masse daté du 14 décembre 2023
 - PC2-01 – Plan des voiries projetées daté du 13 décembre 2023
 - PC2-02 – Plans des réseaux d’assainissement daté du 13 décembre 2023
 - PC2-03 Schéma de desserte réseaux souples daté du 13 décembre 2023
 - PCM3 – Plan en coupe du terrain et des constructions datées du 08 février 2023
 - PC4 – Notice et projet paysager datée du 14 décembre 2023
 - PC4-02 Notice descriptive des travaux de terrassements – voirie – réseaux divers daté de février 2023

- PCM5 – Plan des façades et toitures daté du 14 décembre 2023
- PCM6 – Perspective d’insertion du projet daté du 08 février 2023
- PCM7 et PCM8 – Photographies permettant de situer le terrain dans son environnement proche daté du 28 septembre 2022
- PCM16 – Formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique
- PCM32 – Projet de plan de division daté du 10 janvier 2024
- PCM33 – Projet de statuts d’ASL signé
- PCM99 – La copie des courriers adressés en date du 08 février 2023 à Monsieur l’Amiral, Commandant de la Région Maritime Atlantique.

- Annexe PCM – plans repérage et détails modifications daté du 14 décembre 2023
- Annexe PCM tableau surfaces

4°/ S’agissant du transfert de permis de construire PC 085 113 22 C0104

T02

- Une copie de l’arrêté de transfert permis de construire en date du 24 mai 2024.

5°/ S’agissant du transfert de permis de construire modificatif PC 085

113 22 C0104 T03

- Une copie de l’arrêté de permis de construire modificatif en date du 24 mai 2024.

6°/ S’agissant de l’avancement des travaux

- Copie de la déclaration d’ouverture de chantier en date du 23 mai 2024
- L’attestation d’avancement des travaux délivré par l’agence T2T située à ORVAULT (44700) – 22 avenue Felix Vincent en date du 31 mai 2024.

7°/ S’agissant des assurances construction

- Les conditions générales du contrat d’assurance « Dommages Ouvrage » prescrit par l’article L 111-30 du Code de la Construction et de l’Habitation et les conditions générales du contrat d’assurance de responsabilité de « Constructeur non réalisateur » (C.N.R.) prescrit par l’article L 111-28 dudit Code.
- Les conditions générales du contrat d’assurances « Tous Risques Chantier » (T.R.C.) couvrant les dommages matériels susceptibles d’atteindre les ouvrages jusqu’à leur livraison.
- Pour chacun de ces contrats une attestation d’assurance délivré en date du 09 avril 2024 qui mentionne que « la prime provisionnelle a bien été réglée. »

8°/ S’agissant de la garantie financière d’achèvement

- La garantie financière d’achèvement délivré par la société ERGO France dont le siège est à PARIS – 12 bis rue de la Victoire daté du 14 juin 2024.
- Le RIB du compte centralisateur – Banque PALATINE

9°/ S’agissant de la commercialisation

- Les notices descriptives de vente des logements
 - La notice descriptive de maisons en vente en bloc

- Les plans de vente
 - Plan de vente de stationnement et de clotures daté du 09 juin 2023
 - Plan de vente de chaque logement
 - Plan de vente des lots datés du 04 juin 2024

- Plans côtés et des facades des biens vendus datés du 03 octobre 2023

- Les plans des ilots

10°/ S'agissant du terrain

- Plan cadastral avant division
- Copie du DA numérique établit par Monsieur Jean-Christophe BUREAU, Géomètre Expert à NANTES, en date du 25 avril 2024 sous le numéro 5978G.
- La copie des procès-verbaux de bornage et de reconnaissance de limites entre les parcelles
 - AD n° 763 et n° 742 et AD n° 751
 - AD n°763 et AD n°846
 - AD n°763 et AD n° 506
 - AD n°763 et AD n°524
 - AD n°763 et AD n°525
 - AD n°763 et AD n°526
 - AD n°763 et AD n°691
 - AD n°763 et AD n°792
 - AD n°763 et AD n°846
 - AD n°763 et AD n°121

11°/ S'agissant des mesures d'archéologie préventive

- Une copie du rapport d'opération Diagnostic archéologique établi par l'INRAP Grand Ouest d'Aout 2023 faisant suite à l'arrêté n°2022-739 du 24 octobre 2022.
- Une copie du courrier délivré par la Direction régionale des affaires culturelles en date du 07 septembre 2023 ;
- Une copie de l'étude géotechnique G2 AVP réalisé par la société APC INGENIERIE dont le siège est à VIGNEUX DE BRETAGNE 3 rue Albert de Dion en date du 05 aout 2022 ;
- Une copie du diagnostic de pollution des sols réalisé par la société APC INGENIERIE dont le siège est à VIGNEUX DE BRETAGNE 3 rue Albert de Dion en date du 05 septembre 2022.
- Le diagnostic des enjeux écologiques établit par la société ARTELIA en date du 15 septembre 2023.

12°/ S'agissant des pièces d'urbanismes

- La copie d'un certificat d'urbanisme contenant les informations relatives au numérotage et à l'alignement délivré par la mairie de l'ILE D'YEU en date du 22 mai 2024 sous le numéro CU 085 113 24 C0085.

13°/ S'agissant de la situation environnementale

- L'état des risques et pollution délivré par la société NOTARISQUES URBA en date du 17 mai 2024

14°/ S'agissant des servitudes

- Une copie de l'acte de constitutions de servitudes reçu par Maître Charles-Edouard BOISVIEUX, notaire à GUERANDE, en date du 31 mai 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.
- Un plan de scission état au 31 mai 2018
- Un plan de servitude état au 28 juillet 2022
- Un rapport d'expertise analyse des servitudes à prévoir dans le cadre du projet de scission en deyx fractions établit par Monsieur Jean-Christophe BUREAU, Géomètre Expert à NANTES en date du 22 juin 2023.

15°/ S'agissant de l'Association Syndicale Libre du groupe d'habitation

- Les statuts de l'association syndicale libre PC n°33 (comprenant 38 maisons individuelles) établit par Monsieur Jean-Christophe BUREAU, géomètre expert à NANTES, en date du 19 juin 2024, applicables uniquement en cas de d'annulation ou de retrait du permis de construire modificatif n° PC 085 113 22 C0104 M01 ;
- Le plan du périmètre de l'association syndicale libre sous permis de construire PC 085 113 22 C0104 (comprenant 38 maisons individuelles) en date du 31 mai 2024 ;
- Les statuts de l'association syndicale libre PCM n°33 (comprenant 36 maisons individuelles) établit par Monsieur Jean-Christophe BUREAU, géomètre expert à NANTES, en date du 19 juin 2024, applicables en l'absence d'annulation ou de retrait du permis de construire modificatif n° PC 085 113 22 C0104 M01 ;
- Le plan du périmètre de l'association syndicale libre sous permis de construire modificatif PC 085 113 22 C0104 T03 (comprenant 36 maisons individuelles) en date du 31 mai 2024.

NOTIFICATION PREALABLE – DECLARATION DE L'ACQUEREUR

Conformément aux dispositions de l'article R261-30 du Code de la construction et de l'habitation, le projet des présentes a été notifié à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagné des pièces et documents suivants :

- une copie de l'arrêté de permis de construire valant division délivré le 22 juin 2023 sous le numéro PC 085 113 22 C0104,
- une copie de l'arrêté de permis de construire modificatif délivré le 21 mai 2024 sous le numéro PC 085 113 22 C0104 M01,
- une copie des arrêtés de transfert desdits permis de construire et permis de construire modificatifs délivrés le 24 mai 2024,
- attestation d'avancement des travaux,
- notice descriptive des éléments d'équipement propres aux **BIENS** vendus,
- plan de masse du groupe d'habitation (version à 36 logements OU version à 38 logements),
- document d'arpentage,
- plans de vente des lots,
- plans cotés et des façades des biens vendus,
- statuts de l'association syndicale des propriétaires du groupe d'habitation (version à 36 logements OU version à 38 logements),
- garantie financière d'achèvement,
- assurances construction.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir bien eu communication des pièces ainsi notifiées, en avoir pris connaissance et avoir obtenu toutes explications utiles à leur sujet.
- avoir été mis en mesure de consulter les pièces non notifiées mais 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.

Une copie de cette notification en date du ++++ et l'accusé de réception en date du ++++ sont **annexés**.

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

CONSISTANCE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS

1°) Consistance de la construction projetée

La consistance de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS** et droits immobiliers présentement vendus au sens de l'article R.261-13 du Code la construction et de l'habitation, résulte du permis de construire, de tout éventuel permis de construire modificatif, des plans, coupes et élévations ainsi que les éventuelles études de sols et de pollution déposés au rang des minutes de Maître Charles-Edouard BOISVIEUX, notaire à GUERANDE, suivant acte en date du 28 juin 2024.

2°) Caractéristiques techniques des biens vendus

Les BIENS à édifier et à livrer par le **VENDEUR** devront l'être suivant les pièces, plans et document définissant la consistance et les caractéristiques techniques des ouvrages suivants demeurés **annexés** :

- Plans masse
- Plans de vente des lots
- Plans côtés et des façades des maisons
- Notice descriptive en date du 22 octobre 2024 indiquant les éléments d'équipements propres aux logements

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu une copie de ces documents préalablement aux présentes et en avoir pris connaissance.

Les normes de construction, 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 la notice descriptive susvisée.

En cas de contradiction entre les pièces techniques :

- les plans prévaudront pour la distribution, la situation des équipements, et les cotes,
- et la notice prévaudra pour le genre et la qualité des prestations, des matériaux et des équipements à installer.

Toutefois, nonobstant les dispositions qui précèdent, si des prestations sont indiquées sur les plans annexés aux présentes, elles seront considérées comme dues par le **VENDEUR**, quand bien même celles-ci ne seraient pas répertoriées dans la notice descriptive.

En cas de contradiction entre les surfaces portées sur les plans et les surfaces résultant du tableau des surfaces, celles résultant du tableau des surfaces prévaudront.

La construction devra être édifiée conformément à la législation concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3°) Permis de construire:

Le permis de construire a été délivré à la société KAUFMAN & BROAD NANTES par la Mairie de l'ILE D'YEU le 22 juin 2023 sous le numéro PC 085 113 22 C0104.

Un arrêté de transfert de permis de construire a été délivré à la société KAUFMAN & BROAD PROMOTION 8 par la Mairie de l'ILE D'YEU le 24 mai 2024 sous le numéro PC 085 113 22 C0104 T02.

Dans l'hypothèse du PCM définitif :

4°) Permis de construire modificatif :

Le permis de construire modificatif a été délivré à la société KAUFMAN & BROAD NANTES, par la Mairie de l'ILE D'YEU le 21 mai 2024 sous le numéro PC 085 113 22 C0104 M01.

Ce permis de construire modificatif a fait l'objet d'un recours gracieux, lequel a été rejeté implicitement depuis à défaut de réponse de l'administration.

Ce permis de construire n'a fait l'objet d'aucun autre recours des tiers ou retrait administratif ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par la mairie de L'ILE D'YEU en date du +++ et d'un certificat du Tribunal Administratif de NANTES en date du +++, demeurés **annexés.**

Un arrêté de transfert de permis de construire modificatif a été délivré à la société KAUFMAN & BROAD PROMOTION 8 par la Mairie de l'ILE D'YEU le 24 mai 2024 sous le numéro PC 085 113 22 C0104 T03.

Puis reprendre :

5°) ou 4°) Etat actuel des travaux:

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** vendus se trouve actuellement au stade **Signature de l'acte de vente - Ouverture de chantier**, ainsi qu'il résulte d'une déclaration d'ouverture de chantier et d'une attestation délivrée par la société T2TBAT, cabinet de maîtrise d'œuvre à ORVAULT, le 31 mai 2024 dont une copie certifiée conforme est demeurée **annexée**.

Dans l'hypothèse d'annulation du PCM et d'application du PC initial :

5°) Pierre à cupule :

Le **VENDEUR** déclare qu'à l'occasion des travaux de construction sur le BIEN, il a été découvert une pierre à cupule sur la parcelle cadastrée section AD numéro 1079 constituant partie de l'assiette foncière du lot L35, objet des présentes. **++++.**

Puis reprendre :

DELAI DE LIVRAISON – ACHEVEMENT DES TRAVAUX

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 28 juin 2026**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR

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 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.

Conformément aux dispositions des articles 1601-3 du code civil et R 261-7 du Code de Construction de l'habitation, le **VENDEUR** conserve, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs et autres techniciens et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux et la

levée des réserves, mais également jusqu'à l'obtention du certificat de non opposition à la conformité des travaux.

En conséquence, le **VENDEUR** aura seul qualité tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, prévues à l'article 1792-6 du code civil et cela même après la mise en état d'habitabilité de l'immeuble et / ou son éventuelle occupation par l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans qui entraîneraient, directement ou indirectement, une restriction dans les conditions de propriété des BIENS vendus ou une modification de charge leur incombant et qui n'auront pas reçu préalablement l'accord écrit de l'**ACQUEREUR**.

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.

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

a) Conformément aux dispositions de l'article R 261-5 du Code de la Construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** constitue le **VENDEUR** pour son mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont nécessaires à la construction des BIENS objet des présentes et notamment d'établir toutes conventions de voisinage, de cour commune, de passer tous contrats de mitoyenneté, d'héberge, de prospect, de droits de vues, de servitudes ou tel autre qu'il appartiendra ou toute servitude qui serait demandée par la commune ou les concessionnaires et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition qu'elle qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation de l'ensemble projeté soit à sa desserte.

Le **VENDEUR** a tous pouvoir à l'effet de passer les conventions suivantes :

- 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 toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.
- Pour les besoins de la commercialisation des Biens objets des présentes et jusqu'à la vente du dernier lot, le **VENDEUR** disposera de la faculté de mettre en œuvre sur l'emprise du groupe d'habitation tous dispositifs de publicité, d'aménager et de maintenir une ou plusieurs maisons à usage de maisons « témoins » ou de bureau de vente sans que celle-ci puisse être considérée comme local commercial, visitables par les acquéreurs potentiels à toute heure de la journée, ceci sans indemnité. De même le **VENDEUR** pourra investir une ou plusieurs maisons à titre de « bureau de livraison ».

b) Le **VENDEUR**, par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour obtenir une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée, et, au cas où les autorisations administratives seraient obtenues, de mettre en œuvre les permis de construire modificatifs ou complémentaires, sous réserve que les modifications envisagées ne portent pas sur les BIENS vendus.

d) Les pouvoirs résultant du présent article sont 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 la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

e) Le **VENDEUR** devra rendre compte à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil.

Toutefois, il est convenu que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers à titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le **VENDEUR**.

En conséquence, toutes sommes versées ou reçues à ce titre par le **VENDEUR**, seront à la charge ou profiteront à ce dernier, sans que le prix de la vente puisse en être modifié.

Etant ici précisé que l'ensemble de ces pouvoirs sont conférés au **VENDEUR** à la condition de ne pas porter atteinte aux droits acquis par l'**ACQUEREUR** et ne contreviennent pas à la documentation technique demeurée ci-annexée.

3°) Pouvoirs de faire des déclarations de dégrèvement, s'agissant des taxes d'urbanisme, lorsque le concours de l'ACQUEREUR est requis par l'Administration Fiscale.

La signature par l'**ACQUEREUR** du présent contrat emporte automatiquement constitution du **VENDEUR** pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier accepte, à l'effet de procéder, si les circonstances l'exigent, aux demandes de dégrèvement auprès de l'Administration Fiscale, s'agissant des taxes d'urbanisme pour lesquelles, seul l'**ACQUEREUR** est débiteur. En tout état de cause, l'**ACQUEREUR** sera le seul bénéficiaire du remboursement d'une partie de ces taxes.

Toutefois, si l'Administration Fiscale exigeait que l'**ACQUEREUR** participe lui-même à cette demande de dégrèvement initié par le **VENDEUR** s'agissant de ces taxes d'urbanisme, l'**ACQUEREUR** s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait impératif.

DISPOSITIONS ET CONVENTIONS RELATIVES AU GROUPE D'HABITATION ET A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Pour satisfaire aux exigences de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, et du décret 2006-504 du 3 mai 2006, le **VENDEUR** précise que les **BIENS** vendus sont inclus dans le périmètre d'une association syndicale, dénommée ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE du GROUPE D'HABITATION « SEKOYA », dont une copie à jour des statuts a été remise à l'**ACQUEREUR** dès avant ce jour ainsi qu'il le reconnaît.

Ces statuts ont été déposés au rang des minutes de Maître BOISVIEUX, notaire à GUERANDE, le 28 juin 2024.

Un exemplaire desdits statuts est également ci-annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pu prendre connaissance des diverses clauses de ces statuts et faire son affaire personnelle sans recours possible contre le **VENDEUR** de toutes les charges, clauses et conditions imposées dans les statuts de l'association syndicale susvisés. Il reconnaît également être informé de ce que les droits et obligations qui en découlent lui sont de plein droit opposables, conformément aux dispositions de l'article 3 alinéa 1 de l'ordonnance précitée.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir connaissance par la signature du présent acte :

- qu'il adhère de plein droit et obligatoirement à l'Association Syndicale Libre du groupe d'habitation ;

- qu'il s'engage de ce fait, à respecter et exécuter toutes les décisions prises par l'Association Syndicale Libre.

Pour le règlement des charges du groupe d'habitation, les parties conviennent expressément que les charges et plus généralement tous les frais liés à cette association syndicale seront supportés par l'**ACQUEREUR** à compter de la prise de possession des **BIENS**.

Il est rappelé que l'Association Syndicale Libre a pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif jusqu'à leur classement éventuel dans le domaine communal.

Jusqu'à la tenue, incluse, de la première assemblée générale, la fonction de président provisoire sera assumée par le **VENDEUR** ou toute personne désignée par celui-ci. Le président provisoire agira au nom de l'Association en bon père de famille.

RESERVES PAR LE VENDEUR

- En l'absence d'annulation ou de retrait du permis de construire modificatif n° PC 085 113 22 C0104 M01 :

En l'absence d'annulation ou de retrait du permis de construire modificatif délivré par la mairie de L'ILE D'YEU le 21 mai 2024 sous le numéro PC 085 113 22 C0104 M01, le **VENDEUR** se réserve la possibilité de déposer une demande de permis de construire modificatif en vue de détacher du périmètre de l'Association Syndicale Libre, la parcelle cadastrée section AD numéro 1075 et de vendre cette dernière aux propriétaires des parcelles contigües cadastrées section AD numéros 382 et 383, situées en dehors du groupe d'habitation, moyennant un prix intégralement acquis à la société KAUFMAN & BROAD PROMOTION 8, sans aucune contrepartie ni indemnité à devoir par cette dernière au profit de ladite Association Syndicale Libre et/ou des propriétaires au sein du groupe d'habitation dénommé SEKOYA,

Ce dont l'**ACQUEREUR** reconnaît être parfaitement informé et déclare accepter irrévocablement et sans réserve.

L'ACQUEREUR déclare que l'appropriation par l'Association Syndicale Libre du groupe d'habitation dénommé SEKOYA de la parcelle AD numéro 1075, au titre des espaces et équipements communs de ce dernier, ne constitue pas une condition essentielle et déterminante de son consentement aux présentes.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCE EN CAS D'INCENDIE

Les **BIENS** vendus sont et demeureront assurés contre l'incendie aux risques du **VENDEUR** jusqu'à la prise de possession 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 le remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

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.

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**.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

CONSTRUCTION DES BIENS

I – Permis de construire

Permis de construire

Sur l'assiette foncière du groupe d'habitation dont dépendent les BIENS vendus, il a été délivré au profit de la société KAUFMAN & BROAD NANTES, un arrêté de permis de construire par le Maire de la Commune de L'ILE D'YEU en date du 22 juin 2023, portant le numéro PC 085 113 22 C0104, autorisant l'édification de trente huit (38) maisons individuelles ; ce permis de construire valant division ainsi qu'il résulte du plan de division PC 32 joint au dossier de permis de construire.

Une copie de cet arrêté de permis de construire est annexée à l'acte de dépôt de pièces du groupe d'habitation.

Affichage

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 424-15 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat d'affichage dressés par la SARL HUIS ALLIANCE, Commissaire de Justice à la résidence de LA ROCHE SUR YON (Vendée), 20 rue Benjamin Franklin en date du 19 septembre, 23 octobre et 22 novembre 2023.

Une copie des procès-verbaux de constat d'affichage sont demeurées annexées au dépôt de pièces du groupe d'habitation.

Recours des tiers – Retrait

Le **VENDEUR** déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée en application des dispositions de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme par le Tribunal administratif de NANTES le 04 décembre 2023 et d'une attestation de non-recours et de non-retrait délivrée par la Mairie de L'ILE D'YEU, en date du 07 décembre 2023, dont les copies sont demeurées annexées au dépôt de pièces du groupe d'habitation.

Ce permis de construire est définitif

II – Transfert Permis de construire

Transfert du permis de construire

Le permis de construire du 22 juin 2023 ci-dessus relaté a fait l'objet d'un arrêté de transfert au profit de la société KAUFMAN & BROAD PROMOTION 8 suivant arrêté délivré par la Mairie de l'ILE D'YEU le 24 mai 2024 sous le numéro PC 085 113 22 C0104 T02.

Affichage

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 424-15 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat d'affichage dressés par la SARL HUIS ALLIANCE, Commissaire de Justice à la résidence de LA ROCHE SUR YON (Vendée), 20 rue

Benjamin Franklin en date du 17 juin 2024, 30 juillet 2024, 12 août 2024 et du 4 septembre 2024, dont les copies sont demeurées ci-annexées.

Recours des tiers – Retrait

Le **VENDEUR** déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée en application des dispositions de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme par le Tribunal administratif de NANTES le 5 septembre 2024 et d'une attestation de non-recours et de non-retrait délivrée par la Mairie de L'ILE D'YEU, en date du 17 septembre 2024, dont les copies sont demeurées ci-annexées.

Ce transfert de permis de construire est définitif.

III – Permis de construire modificatif

Permis de construire modificatif

Le **VENDEUR** déclare qu'une demande de permis de construire modificatif a été déposée auprès de la mairie de L'ILE D'YEU le 12 janvier 2024 sous le n° PC 085 113 22 C0104 M01.

Le permis de construire modificatif a pour objet la réduction du nombre des maisons individuelles totales, passant de 38 à 36 maisons.

Le permis de construire modificatif a été délivré à la société KAUFMAN & BROAD NANTES par la Mairie de l'ILE D'YEU le 21 mai 2024 sous le numéro PC 085 113 22 C0104 M01, suivant copie annexée au dépôt de pièces du groupe d'habitation.

Le VENDEUR déclare que le permis de construire modificatif porte notamment sur les BIENS présentement vendus, en ce qu'il implique :

- une diminution de l'assise foncière du lot L35 (maison M37) initialement composé des parcelles AD numéros 1034 et 1079, par détachement de la parcelle cadastrée section AD numéro 1079

- et une augmentation corrélative de la surface des espaces communs par suite du rattachement à ces derniers de la totalité de ladite parcelle cadastrée section AD numéro 1079.

Affichage

Le permis de construire modificatif ci-dessus a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 424-15 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat d'affichage dressés par la SARL HUIS ALLIANCE, Commissaire de Justice à la résidence de LA ROCHE SUR YON (Vendée), 20 rue Benjamin Franklin en date du **+++ ,+++ et du +++**.

Une copie des procès-verbaux de constat d'affichage sont demeurées annexées au dépôt de pièces du groupe d'habitation.

Dans l'hypothèse du PCM définitif :

Recours des tiers – Retrait

Le **VENDEUR** déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée en application des dispositions de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme par le Tribunal administratif de **NANTES le +++++** et d'une attestation de non-recours et de non-retrait délivrée par la Mairie de L'ILE D'YEU, en **date du +++++**, dont les copies sont demeurées annexées au dépôt de pièces du groupe d'habitation.

Ce permis de construire modificatif est définitif.

IV – Transfert Permis de construire modificatif

Transfert du permis de construire modificatif

Le permis de construire modificatif du 21 mai 2024 ci-dessus relaté a fait l'objet d'un arrêté de transfert au profit de la société KAUFMAN & BROAD

PROMOTION 8 suivant arrêté délivré par la Mairie de l'ILE D'YEU le 24 mai 2024 sous le numéro PC 085 113 22 C0104 T03.

Affichage - Transfert de permis de construire modificatif

L'arrêté de transfert du permis de construire modificatif ci-dessus a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 424-15 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat d'affichage dressés par la SARL HUIS ALLIANCE, Commissaire de Justice à la résidence de LA ROCHE SUR YON (Vendée), 20 rue Benjamin Franklin en date du 17 juin 2024, 30 juillet 2024, 12 août 2024 et du 4 septembre 2024, dont les copies sont demeurées ci-annexées.

Recours des tiers – Retrait - Transfert permis de construire modificatif

Le VENDEUR déclare que l'arrêté de transfert du permis de construire modificatif ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée en application des dispositions de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme par le Tribunal administratif de NANTES le 5 septembre 2024 et d'une attestation de non-recours et de non-retrait délivrée par la Mairie de L'ILE D'YEU, en date du 17 septembre 2024, dont les copies sont demeurées ci-annexées.

Ce transfert de permis de construire modificatif est définitif.

Dans l'hypothèse d'annulation du PCM et d'application du PC initial :

Recours des tiers – Retrait

Le VENDEUR déclare que le permis de construire modificatif a fait l'objet d'un recours contentieux ++++ aux termes duquel ++++ a prononcé son annulation.

Par suite de cette annulation, il est fait application pure et simple du permis de construire initial délivré par le Maire de la Commune de L'ILE D'YEU en date du 22 juin 2023, portant le numéro PC 085 113 22 C0104, autorisant l'édification de trente huit (38) maisons individuelles.

Ledit permis de construire initial à ce jour définitif ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Puis reprendre :

OUVERTURE DE CHANTIER

Le VENDEUR déclare que la déclaration d'ouverture de chantier été faite à la mairie de L'ILE D'YEU, le 23 mai 2024 avec un début de travaux mentionné au 31 mai 2024.

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.

Une copie de ladite déclaration est **ci-annexée**.

MODALITES DE CONSTRUCTION DES BIENS

Obligation d'achever

Le VENDEUR s'oblige à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai fixé aux présentes, sauf causes légitimes de suspension des délais ci-après, et conformément aux énonciations du présent acte, de la notice descriptive et du plan ci-annexés, aux autorisations de construire et, d'une façon générale, aux règles de l'art.

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.

Cette obligation d'achever comporte pour le **VENDEUR**, celle d'obtenir, le moment venu, l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

Définition de l'achèvement

Il est convenu que l'achèvement dont il est parlé ci-dessus, s'entend tel qu'il est établi par l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, ici littéralement reproduit :

"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, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. 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, et de l'article L. 242-1 du code des assurances."

Travaux de parachèvement

Le **VENDEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, des choses et des plantations, le cas échéant, pour achever les parties communes, et d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus dans les descriptifs.

Il s'oblige à réaliser ces achèvement et parachèvement selon les règles de l'art.

L'**ACQUÉREUR** s'engage à supporter les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier, de quelque nature qu'ils soient, pour le cas où cette dernière aurait lieu postérieurement à la livraison et renonce expressément à tous recours pour trouble de jouissance de ce fait.

Par ailleurs, le groupe d'habitation dont dépend le BIEN pouvant comprendre des lots ou bâtiments dont l'achèvement interviendra après celui des biens objet des présentes, l'**ACQUEREUR** devra supporter les inconvénients et troubles inhérents à la finition du chantier, quelles qu'en soient la durée et l'importance (circulation, stationnement, bruit, interventions diverses, etc) et renoncera à tout recours de ce fait à l'encontre du **VENDEUR** et des entreprises de ce dernier.

De même, l'engazonnement et les plantations des terrains étant prévus à la première saison suivant la livraison, la non finition des espaces verts ne pourra entraîner refus de prise en possession L'**ACQUEREUR** donne s'il y a lieu toutes autorisations de passage sur son jardin et/ou sa terrasse, pour permettre aux entreprises d'achever le programme de construction du groupe d'habitation.

L'**ACQUEREUR** ne pourra pas refuser de prendre possession des biens vendus du fait de la non réalisation des travaux de parachèvement du groupe d'habitation.

En outre, jusqu'à la fin du chantier, l'utilisation effective des lots accessoires pourra éventuellement être perturbée temporairement à l'effet de respecter les règles de sécurité nécessaires à leur utilisation.

Etant ici précisé que ces dispositions ne nuiront pas à l'exigence des appels de fonds de l'avancement des travaux de construction.

Constatation du parachèvement des ouvrages et espaces communs :

L'**ACQUEREUR** donne, tous pouvoirs au représentant du groupe d'habitation dont dépendront les BIENS vendus pour procéder en son nom à la constatation du

parachèvement des ouvrages et espaces communs ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant le groupe d'habitation déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Cette constatation sera faite dans les mêmes conditions que celles prévues pour les locaux privatifs de l'**ACQUEREUR**.

Déclaration d'achèvement et de conformité

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.

Tolérances

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

Cette tolérance sera de **CINQ (5) POUR CENT** en réduction de surface et dans cette limite aucune réclamation ne sera prise en considération, étant entendu que ces surfaces seront appréciées globalement pour le lot vendu et non pièce par pièce.

Cette tolérance s'appliquant également pour les places de stationnements.

S'il se révélait une telle différence en réduction de surface dûment constatée par le biais d'un géomètre expert aux frais de l'**ACQUEREUR**, ce dernier devra en informer **LE VENDEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de la remise des clés (à moins que cette différence de surface n'ait déjà fait l'objet, le jour de la livraison, d'une réserve lors de l'établissement du procès-verbal de réserves), faute de quoi **LE VENDEUR** s'en trouvera déchargé automatiquement et de plein droit, lors de l'expiration de ce délai.

Par ailleurs, il est expressément convenu que si une différence en réduction de surface au-delà de la tolérance de 5% entre la surface contractuelle et celle résultant de l'exécution des travaux venait à se révéler, et à être dénoncée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** dans les formes et délai prévus ci-avant, l'**ACQUEREUR** ne pourra tenter toute action tendant à faire constater cette différence que dans le délai d'un an à compter de la date de livraison des biens vendus à son profit.

En outre, il est ici précisé que tout dépassement du seuil de tolérance de 5% susvisé, à la défaveur de l'**ACQUEREUR**, ne pourra donner lieu à une réduction du prix au profit de ce dernier, que proportionnellement aux mètres carrés constatés au-delà de ce seuil de tolérance.

Dans le cas où il existerait ou viendrait à exister des jardins ou jardinets, lesquels s'entendent de la surface hors emprise au sol des constructions et des accès garages et piétons, leur surface, ainsi que la surface des terrasses et balcons est garantie avec une marge de tolérance de 5 %.

Travaux modificatifs ou complémentaires

L'**ACQUEREUR** pourra demander l'exécution de travaux modificatifs et/ou supplémentaires (par exemple : revêtement de faïence, aménagement des placards, etc. ...) avant la réception des biens présentement vendus, à condition que ces modifications ou suppléments soient reconnus comme techniquement réalisables par le Maître d'œuvre et acceptés par le **VENDEUR** qui pourra toujours les refuser sans avoir à justifier du bien-fondé de sa décision.

L'**ACQUEREUR** devra s'adresser au **VENDEUR** qui fera établir des devis qui seront communiqués à l'**ACQUEREUR**. Les frais entraînés par l'ouverture de tout dossier de demande de travaux modificatifs et/ou supplémentaires seront à la charge de l'**ACQUEREUR**, quelle que soit les suites données à sa demande.

Si les modifications demandées sont réalisables, le **VENDEUR** donnera directement les instructions nécessaires aux architectes et entrepreneurs. Le coût de ces travaux ne participera pas du caractère du prix et ne sera donc pas garanti comme ce dernier. La totalité du coût de ces travaux sera à la charge de **l'ACQUEREUR**.

Aucun travaux modificatifs, supplémentaires ou en moins-value ne pourra être demandé par **l'ACQUEREUR** sans que les délais de livraison ne soient automatiquement reportés du temps nécessaire pour l'instruction de leur demande, leur acceptation par le **VENDEUR**, leur réalisation et leur conséquence sur le planning général de l'exécution.

En cas de réalisation de travaux modificatifs, le délai de livraison sera automatiquement reporté d'un mois minimum, étant précisé que la convention de travaux modificatifs pourra prévoir un report plus important en fonction de la nature des modifications demandées.

En outre, en fonction de la nature des travaux envisagés et avant tout démarrage de ceux-ci, le **VENDEUR** pourra imposer à **l'ACQUEREUR** la souscription aux frais de ce dernier d'une police d'assurance "dommages-ouvrages" complémentaire à celle souscrite par le **VENDEUR** ci-après visée et auprès de la même Compagnie.

Toute introduction et/ou intervention de **l'ACQUEREUR** ou de ses préposés sur le chantier est interdite, à peine d'engager sa responsabilité et de dégager le **VENDEUR** de ses obligations relatives au délai de livraison.

L'ACQUEREUR qui aura fait effectuer des modifications s'interdit d'élever toute réclamation au moment de la livraison, à l'encontre du **VENDEUR** en raison de la non concordance de ses locaux avec la notice descriptive et les plans ci-annexés.

Réserve sur les plantations

Il est précisé qu'il y a lieu de faire totalement abstraction des végétaux pouvant éventuellement figurer sur les plans ou tout document d'information publicitaire ou autre, le constructeur n'étant tenu de planter que les végétaux imposés par le permis de construire et cela suivant la disposition de son choix.

DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON

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, hors espaces verts, **soient achevés conformément à la définition contractuelle de l'achèvement et livrés au plus tard le deuxième trimestre 2026, soit le 28 juin 2026 au plus tard**, 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 considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier,
- les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier), ou encore la grève du secteur socio professionnel des transports.

- le retard résultant de la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le Maître d'Ouvrage au Client devenu Acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'entrepreneur défaillant), de la résiliation d'un marché due à la faute de l'une des entreprises effectuant les travaux, à la cessation de paiement, à l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire de ces entreprises (si l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement ou de la liquidation judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) et corrélativement le retard entraîné par le recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante

- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes imputables au MAITRE D'OUVRAGE),

- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,

- la découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol (telles que notamment présence de source ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins, découverte de site archéologique), 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 autres que celles révélées par un éventuel rapport d'audit des sols établi préalablement au démarrage du chantier.

- les troubles résultant d'hostilité, attentats, cataclysmes, accidents de chantier, incendie, inondations,

- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique,

- les retards résultant des répercussions sur le chantier des conséquences inconnues à ce jour de la pandémie COVID 19,

- les retards imputables aux compagnies concessionnaires et leurs fournisseurs et sous-traitants (E.D.F., G.D.F., compagnie des eaux, France Télécom etc...),

- les retards de travaux imputables à l'aménageur de la ZAC ou au lotisseur, le cas échéant.

- les difficultés d'approvisionnement dont celles qui résulteraient de vols, dégradation ou acte de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés, et les délais liés à l'obtention de toutes autorisations administratives complémentaires induites par un changement de matériaux consécutif à ces difficultés d'approvisionnement

- l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par l'acquéreur et acceptée par le VENDEUR.

- les retards de paiement de l'**ACQUEREUR** dans le règlement des appels de fonds concernant tant la partie principale du prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options, aux éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

- le défaut de remise par l'**ACQUEREUR** au VENDEUR, après les avoir dûment remplis et signés, des plans et documents relatifs aux divers choix d'aménagements et prestations proposés, dans les délais impartis par le VENDEUR ou son mandataire,

- les retards liés à la mise en œuvre de la réglementation nouvelle immédiatement applicable à l'immeuble,

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux augmenté de 20% pour la réorganisation du chantier.

L'existence d'un cas de force majeure, ou cause légitime de suspension du délai de livraison sera valablement justifiée par une attestation du Maître d'œuvre de l'opération accompagnée de l'ensemble des justificatifs nécessaires. Le Maître d'œuvre déterminera alors le nombre de journées neutralisées par les causes de suspension de délai ci-dessus indiquées. Pour être prise en considération, l'existence d'un cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison sera valablement justifiée dans les trente (30) jours de sa survenance, à défaut il ne sera pas pris en compte. Le décompte des causes légitimes de suspension du délai de livraison sera effectué à compter de la date d'ouverture du chantier. Ce report de date sera calculé par Jour ouvré.

Si le groupe d'habitation dans lequel se situe le BIEN vendu comprend d'autres biens dont l'achèvement s'échelonne dans le temps, l'**ACQUEREUR** déclare accepter les nuisances inhérentes à la complète terminaison du chantier, si celle-ci a lieu après la livraison du bien vendu, et renonce à tout recours de ce chef.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION

Il est convenu que l'achèvement s'entendra tel qu'il est défini à l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La constatation de l'achèvement n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que l'**ACQUEREUR** tient de l'article 1642-1 du Code civil.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée résultera de la constatation qui en sera faite de la façon suivante :

Le **VENDEUR** notifiera à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec accusé de réception le certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre attestant l'achèvement au sens 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 à jour et heure fixés, au minimum HUIT (8) jours après la date d'envoi de cette notification.

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

Quatre hypothèses peuvent alors se présenter :

▪ **Première hypothèse**

L'**ACQUEREUR** constate l'achèvement des biens vendus, sans formuler aucune réserve : il procède au règlement des sommes dues ainsi qu'il est prévu au paragraphe " **dispositions relatives aux fractions du prix payables à terme** " ; les clés lui seront alors remises et il prend possession des lieux.

▪ **Deuxième hypothèse**

L'**ACQUEREUR** constate l'achèvement des biens vendus, mais en formulant des réserves : il procède au règlement des sommes dues ainsi qu'il est prévu au paragraphe " **dispositions relatives aux fractions du prix payables à terme** " ; les clés lui seront alors remises et il prend possession des lieux.

Dans les cas visés aux première et deuxième hypothèses ci-dessus, la livraison sera constatée par un procès-verbal contradictoire. Le **VENDEUR** devra effectuer ou faire effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves émises par l'**ACQUEREUR** et consignées au procès-verbal contradictoirement dressé entre les parties. Il sera établi un procès-verbal de levée de réserves

▪ Troisième hypothèse

L'**ACQUEREUR** refuse de constater l'achèvement des biens vendus, considérant que lesdits biens ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis. Aucun règlement n'intervient. Les clés ne lui sont pas remises et il ne prend pas possession des lieux.

Un procès-verbal constatant le refus de constatation de cet achèvement et le refus de livraison est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** dans les dix (10) jours de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini ci-dessus, les parties, dans les dix (10) jours de la constatation de ce désaccord, conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les BIENS immobiliers vendus sont achevés ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que lesdits BIENS soient achevés au sens de ces mêmes critères. Étant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle constatation de l'achèvement des BIENS en présence de cet homme de l'art.

Au cas où l'**ACQUEREUR** et le **VENDEUR** ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement par sa désignation par voie de référé, seront à la charge de l'**ACQUEREUR** ou du **VENDEUR** suivant que l'homme de l'art aura conclu ou non à l'achèvement des locaux et du programme de construction dont ils dépendent au sens des critères ci-dessus définis.

Si l'homme de l'art conclut que les BIENS en cause sont achevés, la partie du prix exigible à l'achèvement sera réputée due à dater du jour où le **VENDEUR** aura convoqué l'**ACQUEREUR** pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de constatation d'achèvement, avec application des pénalités de retard prévus au paragraphe intitulé « **dispositions relatives aux fractions du prix payables à terme** ».

▪ Quatrième hypothèse

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne répondrait pas à la première convocation, il serait convoqué à nouveau par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il n'est pas présent ou représenté à la date fixée par la seconde convocation, il serait réputé avoir reconnu de manière irrévocable l'achèvement des BIENS vendus, avoir pris possession des lieux en acceptant la livraison, et ce sans réserve, à cette seconde date. Le procès-verbal serait alors valablement établi par le **VENDEUR** seul ; il serait signifié à l'**ACQUEREUR** auquel il sera opposable.

La première présentation par les services de La Poste de la notification emportera opposabilité du procès-verbal à l'**ACQUEREUR** et vaudra mise à disposition des biens à la date du procès-verbal d'état des lieux. En toute hypothèse, toutes les charges qui pourraient être prévues à l'acte de vente, au règlement de copropriété et tous impôts et taxes seront dûs par l'acquéreur à compter de ladite date.

Cette mise à disposition vaudra livraison et transférera tous les risques inhérents au bien vendu à la charge de l'**ACQUEREUR** qui devra, notamment, à compter de cette même date assurer le bien. La date du procès-verbal fera courir les délais de la garantie des vices et non-conformités apparentes et de la garantie d'isolation phonique, et les intérêts de retard sur le paiement du solde du prix.

Ces dispositions sont stipulées sans préjudice de celles ci-dessus définies quant à la prise de possession.

Le paiement de la fraction du prix exigible à la livraison serait réputé dû à dater du jour auquel aurait dû normalement intervenir le premier rendez-vous fixé pour

l'établissement du procès-verbal contradictoire de constatation de l'achèvement, avec application des intérêts de retard à la charge de l'**ACQUEREUR**, prévues au paragraphe intitulé "**dispositions relatives aux fractions du prix payables à terme**". Les charges de toute nature afférentes aux BIENS vendus, notamment les charges de copropriété, seront exigibles à la même date.

Autres dispositions

L'**ACQUEREUR** aura la faculté d'insérer au procès-verbal contradictoirement dressé les réserves qu'il croira devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le **VENDEUR**.

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** refuserait de constater l'achèvement des biens vendus du fait des réserves contredites par le **VENDEUR**, il sera statué comme dans les conditions prévues à la troisième hypothèse ci-dessus. Il est expressément convenu que cette procédure sera également applicable en cas de désaccord sur la levée des réserves formulées dans le procès-verbal de constatation de l'achèvement.

LEVÉE DES RESERVES

Le **VENDEUR** fera procéder aux travaux de levée des réserves et de reprise des malfaçons par les entreprises du chantier ou, en cas de défaillance par les entreprises de son choix.

L'**ACQUEREUR** accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les locaux vendus, même en son absence, sur simple demande des intéressés, des représentants du **VENDEUR**, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves et parachever les locaux, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux etc...

Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises, aux jours et heures déterminées par les entreprises. L'**ACQUEREUR** s'oblige à fournir tout renseignement utile aux entrepreneurs et à déposer les clés chez toute personne de son choix, habitant l'immeuble, au cas où il ne pourrait être présent pendant toute la durée des travaux. Il attestera, sur une feuille présentée par l'entrepreneur, son passage ainsi que le motif de celui-ci.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à imposer l'ensemble des obligations du présent article à son locataire éventuel.

L'inobservation de ces engagements dégagerait le VENDEUR de son obligation de réparer.

POUVOIRS AU REPRESENTANT DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE POUR PRENDRE LIVRAISON DES EQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS

La date de prise de possession des espaces et équipements communs est indépendante de celle de la prise de possession des parties privatives.

La prise de possession des espaces et équipements communs du groupe d'habitation sera valablement faite par le représentant de l'Association Syndicale Libre qui ne pourra être un représentant du Maître d'ouvrage mais pourra être un professionnel (exemple gestionnaire de l'ASL). La Livraison des espaces et équipements communs devra intervenir après achèvement des ouvrages.

A cet effet, l'**ACQUEREUR** donne irrévocablement au présent acte mandat au représentant de l'Association Syndicale Libre aux fins de procéder en son nom à la prise de possession des espaces et équipements communs.

ABSENCE DE PRET DESTINE AU FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

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

En conséquence la présente vente n'est pas soumise à la condition résolutoire prévue par l'article R.261-12 du Code de la construction et de l'habitation.

DEPOT DE PIECES DE FIN DE PROGRAMME

A l'issue de l'opération de construction, et afin d'assurer la mémoire de la construction, le **VENDEUR** s'engage à déposer au rang des minutes du notaire soussigné, les pièces suivantes :

- un exemplaire intégral du ou des permis de construire modificatif éventuellement obtenus pendant le cours des travaux
- les procès-verbaux de constats d'affichage du ou des permis de construire modificatifs
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)
- l'attestation certifiant que la DAACT n'a pas été contestée
- l'attestation de conformité à la réglementation thermique
- les éventuels avenants aux polices des assurances obligatoires de construction
- une attestation du paiement de la totalité des primes émanant de la compagnie d'assurance elle-même
- un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage
- le procès-verbal de réception avec les entrepreneurs
- et enfin, le cas échéant, le procès-verbal de levée des réserves formulées lors de cette réception.

ATTESTATION DE NON-CONTESTATION A LA CONFORMITE

Le **VENDEUR** devra produire à l'**ACQUEREUR** lors de l'achèvement des travaux la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux signée de l'architecte et justifier du dépôt en mairie conformément à l'article R.462-1 du Code de l'Urbanisme.

GARANTIE DES DEFAUTS DE CONFORMITE ET DES VICES

GARANTIE DES VICES OU DEFAUTS DE CONFORMITE APPARENTS

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie des vices ou défauts de conformité apparents dans les conditions prévues par l'article 1642-1 du Code civil et conformément aux dispositions prévues aux présentes.

Le **VENDEUR** ne peut en être déchargé ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois et quinze jours après la prise de possession par l'**ACQUEREUR**.

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.

GARANTIE DES VICES CACHES

Garantie décennale

Le **VENDEUR** restera responsable des dommages dans les conditions prévues à l'article 1646-1 du Code civil, ici littéralement reproduit :

"Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble. Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution de prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la "garantie prévue à l'article 1792-3. "

Lesquels articles 1792, 1792-1 et 1792-2 sont ici littéralement reproduits :

Article 1792 : « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

Article 1792-1 : « Est réputé constructeur de l'ouvrage :

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

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

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

Article 1792-2 : « La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son montage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet "ouvrage. »

Aux termes de l'article 1792-4-1 du Code civil : « Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article. »

Garantie biennale de bon fonctionnement

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

Point de départ des garanties

Le **VENDEUR** notifiera à l'**ACQUEREUR** la date à laquelle a été prononcée la réception des bâtiments.

Garantie de parfait achèvement

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1792-6 du Code civil, les entrepreneurs sont tenus à l'égard du Maître de l'ouvrage de lui garantir la réparation de tous désordres qui seront signifiés par ce dernier, et ce, pendant un an à compter de la réception des travaux.

Pour permettre au **VENDEUR** de mettre en jeu cette garantie, l'**ACQUEREUR** lui concède dès à présent, de manière irrévocable, toutes facilités pour pénétrer dans les locaux vendus, ainsi qu'aux entreprises concernées.

Garantie d'isolation phonique

Conformément aux dispositions de l'article L 111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le **VENDEUR** garantit au premier occupant du logement vendu que l'isolation de celui-ci est conforme aux exigences minimales en la matière. La durée de cette garantie expirera un (1) an après la prise de possession par le

premier occupant. A cet égard, le procès-verbal ci-dessus visé constituera le point de départ du délai de garantie.

Substitution de ce régime de garantie à celui du droit commun de la vente

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue se substitue, ainsi qu'il en est convenu, à celle qui constitue le droit commun de la vente en vertu des articles figurant au Code civil autres que ceux ci-dessus visés.

Garantie des défauts de conformité

Il est convenu que les défauts de conformité avec les énonciations du descriptif et des plans, devront être dénoncés à la Société vendeuse dans le délai d'un mois et quinze jours à compter de la livraison, à peine de déchéance de l'**ACQUEREUR** de tous droits et actions à raison de ces défauts de conformité.

Assurances obligatoires

Conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, le **VENDEUR** déclare avoir souscrit :

a) Un contrat d'assurance « Dommages Ouvrage » prescrit par l'article L 111-30 du Code de la Construction et de l'Habitation auprès de la compagnie AXA France IARD dont le siège social est à NANTERRE Cedex (92727) 313, Terrasses de l'Arche suivant contrat n°11234690704 ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite compagnie le 9 avril 2024 dont une copie est ci-**annexée**.

Il résulte de cette attestation que la prime provisionnelle a été réglée.

b) Un contrat d'assurance de responsabilité de « Constructeur non réalisateur » (C.N.R.) prescrit par l'article L 111-28 dudit Code auprès de la compagnie AXA France IARD dont le siège social est à NANTERRE Cedex (92727) 313, Terrasses de l'Arche, suivant contrat n°11234690704 ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite compagnie le 9 avril 2024 dont une copie est ci-**annexée**.

Il résulte de cette attestation que la prime provisionnelle a été réglée.

c) Un contrat d'assurances « Tous Risques Chantier » (T.R.C.) couvrant les dommages matériels susceptibles d'atteindre les ouvrages jusqu'à leur livraison auprès de la compagnie AXA France IARD dont le siège social est à NANTERRE Cedex (92727) 313, Terrasses de l'Arche, suivant contrat n°11234562204 ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite compagnie le 9 avril 2024 dont une copie est ci-**annexée**.

Il résulte de cette attestation que la prime provisionnelle a été réglée.

Il déclare avoir payé la totalité de la prime provisoire réclamée ainsi qu'il résulte de la quittance de prime **annexée** aux présentes, et s'engage à payer le complément de prime qui serait exigible en fin de construction.

Observation est ici faite à l'**ACQUEREUR** qu'en cas de sinistre, un certain nombre d'obligations lui incombent, notamment celle de dénoncer le dommage dans un court délai, et que le non-respect de ces obligations risque d'entraîner la déchéance de ces garanties.

Le **VENDEUR** qui, par la force de la loi, conserve la qualité de Maître de l'ouvrage, demeurera tenu :

- de déclarer à l'assurance la réception de l'immeuble ;
- d'adresser à l'assurance un dossier technique comportant plan et devis descriptif dans le mois de l'achèvement des travaux ;
- de déclarer les éléments nouveaux susceptibles de modifier les bases sur lesquelles ce contrat a été établi ;
- et de lui déclarer tout arrêt des travaux.

L'**ACQUEREUR**, en cas de transmission de l'immeuble assuré, s'engage à notifier à l'assureur les nom et adresse du nouveau propriétaire, cet engagement

devant être repris par les propriétaires successifs lors des mutations intervenant jusqu'à l'expiration du délai de dix ans suivant la réception.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 du Code du travail sera remis par le coordonnateur au **VENDEUR** lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** lors de la prise de possession.

Le notaire a spécialement informé l'**ACQUEREUR** de l'obligation qui lui est faite, ainsi qu'à ses ayants droit, lors de la prochaine mutation du bien objet de la vente, de présenter et de remettre le dossier au nouveau propriétaire et d'en faire annexer un exemplaire à l'acte constatant la transmission.

GARANTIE EXTRINSEQUE D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR** rappelle que conformément aux dispositions de 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 tel que défini contractuellement aux présentes 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 financière d'achèvement de l'immeuble résulte 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.

La garantie financière de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus."

Article R 261-21

"La garantie financière d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R.261-17 prend la forme :

a) - Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Les versements effectués par les établissements garants au titre des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers."

Article R 261-24

"La garantie financière d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R.261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant."

"La personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R 261-17 et un autre au notaire chargé de la vente."

Le **VENDEUR** déclare qu'il bénéficie d'une garantie financière d'achèvement des travaux émanant de la société **ERGO Versicherung AG succursale France sise 12 bis rue de la Victoire, 75009 Paris**, ainsi qu'il résulte de la garantie financière d'achèvement en date du 14 juin 2024 dont la copie demeure annexée à l'acte de dépôt de pièces susvisé et dont une copie demeure ci-annexée.

La garantie est délivrée sous la forme d'une convention de cautionnement solidaire telle que visée à l'article R 261-21 b) du code de la construction et de l'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 261-10-1 du Code la construction et de l'habitation, la garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par l'**ACQUEREUR** en cas de défaillance financière du **VENDEUR**, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur *ad hoc* par ordonnance sur requête. L'administrateur *ad hoc*, qui dispose des pouvoirs du maître de l'ouvrage, a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il peut réaliser toutes les opérations qui y concourent et procéder à la réception de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-6 du Code civil. Il dispose d'une assurance de responsabilité en application de l'article L 241-2 du Code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

Lorsque sa garantie est mise en œuvre, le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est seul fondé à exiger de l'**ACQUEREUR** le paiement du solde du prix de vente, même si le **VENDEUR** fait l'objet d'une procédure au titre du livre VI du Code de commerce.

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

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES

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

Régime de garantie	Délai	Point de départ	Texte applicable
Garantie des vices et défauts de conformité apparents	1 mois pour les dénoncer 1 an pour agir en réparation à conditions qu'ils aient été révélés dans le mois de la livraison.	Le plus tardif des deux évènements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession.	1642-1 1648 al.2 Code Civil
Garantie de parfait achèvement	1 an	Réception des ouvrages	1792-6 Code Civil
Garantie de l'isolation phonique	1 an	Première Prise de possession	L.124-4 Code de la Construction et de l'habitation
Garantie du bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception des ouvrages	1792-3 Code Civil
Garantie des dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage - le rendant impropre à sa destination - affectant la solidité des	10 ans	Réception des ouvrages	1646-1 1792 1792-2 Code Civil

éléments indissociables.	d'équipements			
-----------------------------	---------------	--	--	--

Nota :

- L'assurance dommages-ouvrage couvre à titre principal la garantie décennale (Code des Assurances Article L 242-1).
- La réception est l'acte par lequel le promoteur-**VENDEUR** déclare accepter de ses entreprises, les travaux de construction avec ou sans réserve (Code Civil Article 1792-6).
- La garantie de parfait achèvement d'un an à compter de la réception n'est pas due par le promoteur-**VENDEUR**, seuls les entrepreneurs en sont débiteurs (Code Civil Article 1792-6).

CONDITIONS GENERALES**ABSENCE DE GARANTIE DE CONTENANCE DU TERRAIN**

La contenance du terrain du groupe d'habitation n'est pas garantie.

Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte des propriétaires au sein du groupe d'habitation.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** supportera les servitudes passives, pouvant grever l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans recours contre le **VENDEUR**, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Servitude de Tour d'Echelle

L'**ACQUEREUR** consent à la maison à laquelle elle est jumelée une servitude de tour d'échelle à l'effet strict d'entretien et de réparation des enduits, gros-œuvre, gouttières et toiture des constructions mitoyennes.

Servitudes de tréfonds pour réseaux et canalisations :

Pour permettre la desserte des différents lots privatifs et espaces communs du groupe d'habitation SEKOYA par les réseaux souples (électricité, télécom, eau potable), ainsi que l'évacuation des eaux usées et eaux pluviales, tout acquéreur d'un emplacement de stationnement constitutif d'un lot dudit groupe d'habitation consent à titre réel et perpétuel, une servitude de tréfonds pour le passage des réseaux et canalisations qui grèvera son lot de stationnement et profitera à l'ensemble des lots et espaces communs dudit groupe d'habitation concernés par ces réseaux et canalisations,

Ce que l'**ACQUEREUR** reconnaît expressément et déclare accepter, s'obligeant notamment à laisser libre accès à tout technicien susceptible d'intervenir pour tout dysfonctionnement sur ces réseaux et canalisations, à charge pour le concessionnaire de remettre le terrain dans l'état où il l'a trouvé avant son intervention.

Toutes les dispositions techniques relatives à la sécurité et à l'impact esthétique des travaux devront être prises par le concessionnaire afin de prémunir le propriétaire du fonds servant contre tous risques d'accident ou de dégradations matérielles et esthétiques de son bien.

En cas de détérioration apportée à ces réseaux ou canalisations du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de cette servitude de réseaux et canalisations, le concessionnaire bénéficie d'un droit de passage sur une bande de DEUX (2) mètres de large (mais pour autant que cette bande de 2 mètres n'empiète pas sur les terrains des maison objet des présentes) afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous

les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie des réseaux et canalisations.

Ledit concessionnaire remettra en état à ses frais le fonds servant.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire et à l'endroit le moins gênant.

En aucun cas, ces réseaux et canalisations ne pourront être implantés sur les lots du groupe d'habitation constitutifs de logements.

Le **VENDEUR** déclare en outre qu'à sa connaissance, L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les **BIENS** présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus relatées ou pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme **à l'exception de servitudes de passage réciproque et de passage en tréfonds de divers réseaux et canalisation constituées aux termes d'un acte reçu par Maître Charles-Edouard BOISVIEUX, notaire à GUERANDE, le 31 mai 2024, dans les termes ci-après littéralement rapportées :**

« .../... »

I - SERVITUDE RECIPROQUE DE PASSAGE

- I - FONDS DOMINANT-SERVANT – PROPRIETE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »

Propriétaire :

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »** syndicat de copropriété dont le siège est à L'ILE D'YEU (85350) ZAC des Genêts - rue du Moucari, non identifié au SIREN.

En cours d'inscription au registre national d'immatriculation des copropriétés.

Désignation

A L'ILE-D'YEU (VENDEE) 85350 Rue du Moucari

Un ensemble immobilier dénommé « LES MARINES DE L'ILE D'YEU 1 »

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	994	MOUCARI	00 ha 37 a 39 ca

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division – règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Charles-Edouard BOISVIEUX, notaire susnommé en date du 31 mai 2024 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

Effet relatif

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété des immeubles bâtis suivant acte reçu par Maître LEONARD, Notaire à 19, ANCENIS, le 8 octobre 1992, dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS le 30 octobre 1992, volume 1992P numéro 4374.

Scission de copropriété suivant acte reçu par Maître BOISVIEUX, Notaire à GUERANDE, le 31 mai 2024 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

- II - FONDS DOMINANT – SERVANT- PROPRIETE DE MARCEAU INVESTISSEMENTS

Propriétaire :

La Société dénommée **MARCEAU INVESTISSEMENTS**, Société anonyme à directoire au capital de 40000,00 €, dont le siège est à PARIS (75007), 16, rue Dupont des Loges, identifiée au SIREN sous le numéro 407711787 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Désignation

A L'ILE-D'YEU (VENDEE) 85350 Rue du Moucari

Une parcelle de terrain

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	1076	MOUCARI	00 ha 21 a 15 ca

Effet relatif

Acte de cession reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, Notaire associé à PARIS, et Maître Jean-Pierre BAGET, Notaire à NANTES, le 23 septembre 1993 publié au bureau des Hypothèques de CHALLANS le 6 décembre 1993, volume 93P n 5072.

A TITRE D'INFORMATION il est ici précisé que

G.M.I CONSTRUCTEUR PROMOTEUR devient M.DH. aux termes d'une délibération du 21 Décembre 1994.

M.D.H. devient UNIMARCEAU-MDH aux termes d'une délibération du 28 Décembre 1998

UNIMARCEAU-MDH devient MARCEAU PARTICIPATIONS, aux termes d'une délibération du 28 Juin 2001.

MARCEAU PARTICIPATIONS MARCEAU INVESTISSEMENTS aux termes d'une délibération du 18 décembre 2002.

Acte complémentaire suivant acte reçu par Maître BAGET, notaire à NANTES, le 10 juin 2009, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS, le 02 décembre 2009, volume 2009P, numéro 5043.

Cet acte a été suivi d'une attestation rectificative reçu par Maître BAGET, notaire à NANTES, le 24 novembre 2009, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS en date du 02 décembre 2009, volume 2009P, numéro 5043.

Scission de copropriété suivant acte reçu par Maître BOISVIEUX, notaire à GUERANDE, en date du 31 mai 2024 dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

Zone d'aménagement concerté

Le fond dominant et le fond servant ci-dessus désignés constituent partie de l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC DES GENETS".

Cette ZAC a été autorisée par arrêté préfectoral délivré le 6 août 1982 dont l'original a été déposé avec l'ensemble des pièces au rang des minutes de Maître POTEREAU, notaire associé à L'ILE D'YEU le 19 septembre 1985, dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS, le 12 novembre 1985, volume 2370 numéro 4.

Suivi d'un dépôt de pièces modificatif aux termes d'un acte au rapport de Maître CAMPREDON, notaire à L'ILE D'YEU, le 21 novembre 1986 dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS, le 21 novembre 1986, volume 2480 numéro 32.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

NATURE DE LA SERVITUDE

Servitude réciproque de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, les propriétaires des fonds sus désignés constituent **un droit réciproque de passage à tous usages en tout temps et heure.**

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise de cette servitude réciproque de passage est définie par les lettres « a-d-e-f-h-g-i-j » et est figurée sous quadrillage bleue au plan de l'assiette de la servitude établi par Monsieur BUREAU, Géomètre expert à NANTES, demeuré ci-annexé.

S'agissant d'une servitude réciproque, chacune des parties de terrain concernées étant à la fois fonds servant et fonds dominant, les parties s'interdisent et interdisent à leurs ayants droit ou ayant cause d'apporter des modifications à l'état des choses existant, sans l'accord préalable de l'ensemble des parties concernées.

Tous les travaux d'entretien et de réparation devront être effectués suivant les règles de l'art et à frais communs, entre les propriétaires des fonds dominant et servant concernés, de manière à ce que la voirie soit normalement carrossable en tout temps par des véhicules d'un gabarit approprié.

Le défaut ou le manque d'entretien les rendra co-responsables de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisances aux propriétaires par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

Chacun des fonds concernés demeurera toutefois seul responsable des dégradations commises de son fait, de celui de ses préposés, fournisseurs ou clientèle, auquel cas les frais de remise en état seront intégralement supportés par lui.

ABSENCE D'INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité, de part ni d'autre.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (166,67 EUR).

II - SERVITUDE DE PASSAGE EN TREFONDS D'UN CABLE D'ALIMENTATION ELECTRIQUE

- I - FONDS DOMINANT - PROPRIETE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »

Propriétaire :

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »** syndicat de copropriété dont le siège est à L'ILE D'YEU (85350) ZAC des Genêts - rue du Moucari, non identifié au SIREN.

En cours d'inscription au registre national d'immatriculation des copropriétés.

Désignation

A L'ILE-D'YEU (VENDEE) 85350 Rue du Moucari

Un ensemble immobilier dénommé « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	994	MOUCARI	00 ha 37 a 39 ca

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division – règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Charles-Edouard BOISVIEUX, notaire susnommé en date du 31 mai 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

Effet relatif

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété des immeubles bâtis suivant acte reçu par Maître LEONARD, Notaire à 19, ANCENIS, le 8 octobre 1992, dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS le 30 octobre 1992, volume 1992P numéro 4374.

Scission de copropriété suivant acte reçu par Maître BOISVIEUX, Notaire à GUERANDE, le 31 mai 2024, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

- II - FONDS SERVANT – PROPRIETE DE MARCEAU INVESTISSEMENTS

Propriétaire :

La Société dénommée **MARCEAU INVESTISSEMENTS**, Société anonyme à directoire au capital de 40000,00 €, dont le siège est à PARIS (75007), 16, rue Dupont des Loges, identifiée au SIREN sous le numéro 407711787 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Désignation

A L'ILE-D'YEU (VENDEE) 85350 Rue du Moucari

Plusieurs parcelles de terrain.

Figurant au cadastre :

AD	1076	MOUCARI	00 ha 21 a 15 ca
AD	1077	MOUCARI	00 ha 00 a 65 ca
AD	1078	MOUCARI	00 ha 00 a 02 ca
AD	1079	MOUCARI	00 ha 00 a 46 ca

Total surface : 00 ha 22 a 28 ca

Effet relatif

Acte de cession reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, Notaire associé à PARIS, et Maître Jean-Pierre BAGET, Notaire à NANTES, le 23 septembre 1993 publié au bureau des Hypothèques de CHALLANS le 6 décembre 1993, volume 93P n°5072.

A TITRE D'INFORMATION il est ici précisé que

G.M.I CONSTRUCTEUR PROMOTEUR devient M.DH. aux termes d'une délibération du 21 Décembre 1994.

M.D.H. devient UNIMARCEAU-MDH aux termes d'une délibération du 28 Décembre 1998

UNIMARCEAU-MDH devient MARCEAU PARTICIPATIONS, aux termes d'une délibération du 28 Juin 2001.

MARCEAU PARTICIPATIONS MARCEAU INVESTISSEMENTS aux termes d'une délibération du 18 décembre 2002.

Acte complémentaire suivant acte reçu par Maître BAGET, notaire à NANTES, le 10 juin 2009, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS, le 02 décembre 2009, volume 2009P, numéro 5043.

Cet acte a été suivi d'une attestation rectificative reçu par Maître BAGET, notaire à NANTES, le 24 novembre 2009, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS en date du 02 décembre 2009, volume 2009P, numéro 5043.

Scission de copropriété suivant acte reçu par Maître BOISVIEUX, notaire à GUERANDE, en date du 31 mai 2024 dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

Zone d'aménagement concerté

Les fonds dominant et servant ci-dessus désignés constituent partie de l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC DES GENETS".

Cette ZAC a été autorisée par arrêté préfectoral délivré le 6 août 1982 dont l'original a été déposé avec l'ensemble des pièces au rang des minutes de Maître POTEREAU, notaire associé à L'ILE D'YEU le 19 septembre 1985, dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS, le 12 novembre 1985, volume 2370 numéro 4.

Suivi d'un dépôt de pièces modificatif aux termes d'un acte au rapport de Maître CAMPREDON, notaire à L'ILE D'YEU, le 21 novembre 1986 dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS, le 21 novembre 1986, volume 2480 numéro 32.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

NATURE DE LA SERVITUDE

Servitude de passage d'un câble d'alimentation électrique

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tréfonds d'un câble permettant l'alimentation en électricité du fonds dominant.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale conforme aux usages en la matière, depuis le transformateur ENEDIS présent sur la parcelle AD numéro 564 et traverse la limite séparative résultant de la scission entre les lettres « a – b » du plan de division de la scission ci-annexé. Son sens d'alimentation est de l'Est vers l'Ouest.

Ce câble ne pourra être implanté qu'aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur et par les services compétents.

Le propriétaire du fonds dominant fera entretenir cette servitude à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparation ou entretien, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à ce câble du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Etant précisé que toutes les interventions techniques et l'entretien sur cette servitude ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière et non par le propriétaire du fonds dominant lui-même.

ABSENCE D'INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité, de part ni d'autre.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (166,67 EUR).

**III - SERVITUDE DE PASSAGE EN TREFONDS
D'UN CABLE D'ALIMENTATION TELECOM**

**- I - FONDS DOMINANT - PROPRIETE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »**

Propriétaire :

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »** syndicat de copropriété dont le siège est à L'ILE D'YEU (85350) ZAC des Genêts - rue du Moucari, non identifié au SIREN.

En cours d'inscription au registre national d'immatriculation des copropriétés.

Désignation

A L'ILE-D'YEU (VENDEE) 85350 Rue du Moucari

Un ensemble immobilier dénommé « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	994	MOUCARI	00 ha 37 a 39 ca

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division – règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Charles-Edouard BOISVIEUX, notaire susnommé en date du 31 mai 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

Effet relatif

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété des immeubles bâtis suivant acte reçu par Maître LEONARD, Notaire à 19, ANCENIS, le 8 octobre 1992, dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS le 30 octobre 1992, volume 1992P numéro 4374.

Scission de copropriété suivant acte reçu par Maître BOISVIEUX, Notaire à GUERANDE, le 31 mai 2024, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

- II - FONDS SERVANT – PROPRIETE DE MARCEAU INVESTISSEMENTS

Propriétaire :

La Société dénommée **MARCEAU INVESTISSEMENTS**, Société anonyme à directoire au capital de 40000,00 €, dont le siège est à PARIS (75007), 16, rue Dupont des Loges, identifiée au SIREN sous le numéro 407711787 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Désignation

A L'ILE-D'YEU (VENDEE) 85350 Rue du Moucari

Plusieurs parcelles de terrain.

Figurant au cadastre :

AD	1076	MOUCARI	00 ha 21 a 15 ca
AD	1077	MOUCARI	00 ha 00 a 65 ca
AD	1078	MOUCARI	00 ha 00 a 02 ca

AD	1079	MOUCARI	00 ha 00 a 46 ca
----	------	---------	------------------

Total surface : 00 ha 22 a 28 ca

Effet relatif

Acte de cession reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, Notaire associé à PARIS, et Maître Jean-Pierre BAGET, Notaire à NANTES, le 23 Septembre 1993 publié au bureau des Hypothèques de CHALLANS le 6 décembre 1993, volume 93P n°5072.

A TITRE D'INFORMATION il est ici précisé que

G.M.I CONSTRUCTEUR PROMOTEUR devient M.DH. aux termes d'une délibération du 21 Décembre 1994.

M.D.H. devient UNIMARCEAU-MDH aux termes d'une délibération du 28 Décembre 1998

UNIMARCEAU-MDH devient MARCEAU PARTICIPATIONS, aux termes d'une délibération du 28 Juin 2001.

MARCEAU PARTICIPATIONS MARCEAU INVESTISSEMENTS aux termes d'une délibération du 18 décembre 2002.

Acte complémentaire suivant acte reçu par Maître BAGET, notaire à NANTES, le 10 juin 2009, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS, le 02 décembre 2009, volume 2009P, numéro 5043.

Cet acte a été suivi d'une attestation rectificative reçu par Maître BAGET, notaire à NANTES, le 24 novembre 2009, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS en date du 02 décembre 2009, volume 2009P, numéro 5043.

Scission de copropriété suivant acte reçu par Maître BOISVIEUX, notaire à GUERANDE, en date du 31 mai 2024 dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

Zone d'aménagement concerté

Les fonds dominant et servant ci-dessus désignés constituent partie de l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC DES GENETS".

Cette ZAC a été autorisée par arrêté préfectoral délivré le 6 août 1982 dont l'original a été déposé avec l'ensemble des pièces au rang des minutes de Maître POTEREAU, notaire associé à L'ILE D'YEU le 19 septembre 1985, dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS, le 12 novembre 1985, volume 2370 numéro 4.

Suivi d'un dépôt de pièces modificatif aux termes d'un acte au rapport de Maître CAMPREDON, notaire à L'ILE D'YEU, le 21 novembre 1986 dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS, le 21 novembre 1986, volume 2480 numéro 32.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

NATURE DE LA SERVITUDE

Servitude de passage d'un câble d'alimentation télécom

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tréfonds d'un câble permettant l'alimentation en télécom du fonds dominant.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale conforme aux usages en la matière, depuis la chambre technique L3T-278 de la ZAC des Genêts et

traverse la limite séparative résultant de la scission entre les lettres « a – b » du plan de division de la scission ci-annexé. Son sens d'alimentation est de l'Est vers l'Ouest.

Ce câble ne pourra être implanté qu'aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur et par les services compétents.

Le propriétaire du fonds dominant fera entretenir cette servitude à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparation ou entretien, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à ce câble du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Etant précisé que toutes les interventions techniques et l'entretien sur cette servitude ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière et non par le propriétaire du fonds dominant lui-même.

ABSENCE D'INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité, de part ni d'autre.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (166,67 EUR).

IV - SERVITUDE DE PASSAGE EN TREFONDS D'UNE CANALISATION D'EAU POTABLE

- I - FONDS DOMINANT - PROPRIETE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »

Propriétaire :

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »** syndicat de copropriété dont le siège est à L'ILE D'YEU (85350) ZAC des Genêts - rue du Moucari, non identifié au SIREN.

En cours d'inscription au registre national d'immatriculation des copropriétés.

Désignation

A L'ILE-D'YEU (VENDEE) 85350 Rue du Moucari

Un ensemble immobilier dénommé « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	994	MOUCARI	00 ha 37 a 39 ca

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division – règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Charles-Edouard BOISVIEUX, notaire susnommé en date du 31 mai 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

Effet relatif

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété des immeubles bâtis suivant acte reçu par Maître LEONARD, Notaire à 19, ANCENIS, le 8 octobre 1992, dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS le 30 octobre 1992, volume 1992P numéro 4374.

Scission de copropriété suivant acte reçu par Maître BOISVIEUX, Notaire à GUERANDE, le 31 mai 2024 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

- II - FONDS SERVANT – PROPRIETE DE MARCEAU INVESTISSEMENTS

Propriétaire :

La Société dénommée **MARCEAU INVESTISSEMENTS**, Société anonyme à directoire au capital de 40000,00 €, dont le siège est à PARIS (75007), 16, rue Dupont des Loges, identifiée au SIREN sous le numéro 407711787 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Désignation

A L'ILE-D'YEU (VENDÉE) 85350 Rue du Moucari

Plusieurs parcelles de terrain.

Figurant au cadastre :

AD	1076	MOUCARI	00 ha 21 a 15 ca
AD	1077	MOUCARI	00 ha 00 a 65 ca
AD	1078	MOUCARI	00 ha 00 a 02 ca
AD	1079	MOUCARI	00 ha 00 a 46 ca

Total surface : 00 ha 22 a 28 ca

Effet relatif

Acquisition par la société « GROUPE MOULET IMMOBILIER » suivant acte reçu par Maître LEONARD, notaire à ANCENIS, en date du 05 octobre 1992.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON, le 15 octobre 1992, volume 1992P numéro 4111.

A TITRE D'INFORMATION il est ici précisé que

G.M.I CONSTRUCTEUR PROMOTEUR devient M.DH. aux termes d'une délibération du 21 Décembre 1994.

M.D.H. devient UNIMARCEAU-MDH aux termes d'une délibération du 28 Décembre 1998

UNIMARCEAU-MDH devient MARCEAU PARTICIPATIONS, aux termes d'une délibération du 28 Juin 2001.

MARCEAU PARTICIPATIONS MARCEAU INVESTISSEMENTS aux termes d'une délibération du 18 décembre 2002.

Acte complémentaire suivant acte reçu par Maître BAGET, notaire à NANTES, le 10 juin 2009, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS, le 02 décembre 2009, volume 2009P, numéro 5043.

Cet acte a été suivi d'une attestation rectificative reçu par Maître BAGET, notaire à NANTES, le 24 novembre 2009, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS en date du 02 décembre 2009, volume 2009P, numéro 5043.

Scission de copropriété suivant acte reçu par Maître BOISVIEUX, notaire à GUERANDE, en date du 31 mai 2024 dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

Zone d'aménagement concerté

Les fonds dominant et servant ci-dessus désignés constituent partie de l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC DES GENETS".

Cette ZAC a été autorisée par arrêté préfectoral délivré le 6 août 1982 dont l'original a été déposé avec l'ensemble des pièces au rang des minutes de Maître POTEREAU, notaire associé à L'ILE D'YEU le 19 septembre 1985, dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS, le 12 novembre 1985, volume 2370 numéro 4.

Suivi d'un dépôt de pièces modificatif aux termes d'un acte au rapport de Maître CAMPREDON, notaire à L'ILE D'YEU, le 21 novembre 1986 dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS, le 21 novembre 1986, volume 2480 numéro 32.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

NATURE DE LA SERVITUDE

Servitude de passage d'une canalisation du réseau d'adduction d'eau potable

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tréfonds d'une canalisation du réseau d'adduction d'eau potable.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale conforme aux usages en la matière. Cette canalisation traverse la limite séparative résultant de la scission entre les lettres « b – c » du plan de division de la scission ci-annexé. Son sens d'adduction est du Sud vers le Nord.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs, sous réserve, le cas échéant, des prérogatives du concessionnaire de cette canalisation. Toutefois, si cette canalisation venait à être utilisée par le propriétaire du fonds servant, les frais relatifs à son entretien et sa réparation seront supportés par moitié entre les propriétaires des fonds dominant et servant, sous la même réserve que celle exprimée ci-dessus.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tout travaux de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apporté à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

ABSENCE D'INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité, de part ni d'autre.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (166,67 EUR).

V - SERVITUDE DE PASSAGE EN TREFONDS D'UNE CANALISATION D'EAU PLUVIALE

- I - FONDS DOMINANT - PROPRIETE DE MARCEAU INVESTISSEMENTS

Propriétaire :

La Société dénommée **MARCEAU INVESTISSEMENTS**, Société anonyme à directoire au capital de 40000,00 €, dont le siège est à PARIS (75007), 16, rue Dupont des Loges, identifiée au SIREN sous le numéro 407711787 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Désignation

A L'ILE-D'YEU (VENDÉE) 85350 Rue du Moucari

Plusieurs parcelles de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	995	MOUCARI	00 ha 03 a 09 ca
AD	996	MOUCARI	00 ha 00 a 89 ca
AD	997	MOUCARI	00 ha 00 a 01 ca
AD	998	MOUCARI	00 ha 01 a 04 ca
AD	999	MOUCARI	00 ha 00 a 01 ca
AD	1000	MOUCARI	00 ha 00 a 91 ca
AD	1001	MOUCARI	00 ha 00 a 76 ca
AD	1002	MOUCARI	00 ha 00 a 66 ca
AD	1003	MOUCARI	00 ha 00 a 07 ca
AD	1004	MOUCARI	00 ha 00 a 02 ca
AD	1005	MOUCARI	00 ha 00 a 63 ca
AD	1006	MOUCARI	00 ha 00 a 11 ca
AD	1007	MOUCARI	00 ha 00 a 01 ca
AD	1008	MOUCARI	00 ha 00 a 85 ca
AD	1009	MOUCARI	00 ha 00 a 85 ca
AD	1010	MOUCARI	00 ha 01 a 04 ca
AD	1011	MOUCARI	00 ha 00 a 75 ca
AD	1012	MOUCARI	00 ha 00 a 63 ca
AD	1013	MOUCARI	00 ha 00 a 65 ca
AD	1014	MOUCARI	00 ha 01 a 13 ca
AD	1015	MOUCARI	00 ha 00 a 64 ca
AD	1016	MOUCARI	00 ha 00 a 64 ca
AD	1017	MOUCARI	00 ha 00 a 84 ca
AD	1018	MOUCARI	00 ha 00 a 76 ca
AD	1019	MOUCARI	00 ha 00 a 86 ca
AD	1020	MOUCARI	00 ha 00 a 93 ca
AD	1021	MOUCARI	00 ha 00 a 62 ca
AD	1022	MOUCARI	00 ha 00 a 65 ca
AD	1023	MOUCARI	00 ha 00 a 70 ca
AD	1024	MOUCARI	00 ha 01 a 08 ca
AD	1025	MOUCARI	00 ha 01 a 24 ca
AD	1026	MOUCARI	00 ha 00 a 73 ca
AD	1027	MOUCARI	00 ha 00 a 68 ca
AD	1028	MOUCARI	00 ha 00 a 75 ca
AD	1029	MOUCARI	00 ha 00 a 75 ca
AD	1030	MOUCARI	00 ha 00 a 79 ca
AD	1031	MOUCARI	00 ha 00 a 79 ca
AD	1032	MOUCARI	00 ha 00 a 86 ca
AD	1033	MOUCARI	00 ha 00 a 84 ca
AD	1034	MOUCARI	00 ha 00 a 79 ca
AD	1035	MOUCARI	00 ha 01 a 50 ca
AD	1036	MOUCARI	00 ha 00 a 39 ca
AD	1037	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1038	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1039	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1040	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1041	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1042	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1043	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1044	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1045	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1046	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1047	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1048	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca

AD	1049	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1050	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1051	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1052	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1053	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1054	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1055	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1056	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1057	MOUCARI	00 ha 00 a 20 ca
AD	1058	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1059	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1060	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1061	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1062	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1063	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1064	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1065	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1066	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1067	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1068	MOUCARI	00 ha 00 a 16 ca
AD	1069	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1070	MOUCARI	00 ha 00 a 16 ca
AD	1071	MOUCARI	00 ha 00 a 13 ca
AD	1072	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1073	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1074	MOUCARI	00 ha 00 a 16 ca
AD	1076	MOUCARI	00 ha 21 a 15 ca
AD	1077	MOUCARI	00 ha 00 a 65 ca
AD	1078	MOUCARI	00 ha 00 a 02 ca
AD	1079	MOUCARI	00 ha 00 a 46 ca

Total surface : 00 ha 58 a 99 ca

Et

A L'ILE-D'YEU (VENDEE) 85350 Rue du Moucari

Une parcelle de terrain supportant un transformateur ENEDIS référence « P60 GENETS »

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	564	MOUCARI	00 ha 37 a 39 ca

Effet relatif

Acte de cession reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, Notaire associé à PARIS, et Maître Jean-Pierre BAGET, Notaire à NANTES, le 23 septembre 1993 publié au bureau des Hypothèques de CHALLANS le 6 décembre 1993, volume 93P n°5072.

A TITRE D'INFORMATION il est ici précisé que

G.M.I CONSTRUCTEUR PROMOTEUR devient M.DH. aux termes d'une délibération du 21 Décembre 1994.

M.D.H. devient UNIMARCEAU-MDH aux termes d'une délibération du 28 Décembre 1998

UNIMARCEAU-MDH devient MARCEAU PARTICIPATIONS, aux termes d'une délibération du 28 Juin 2001.

MARCEAU PARTICIPATIONS MARCEAU INVESTISSEMENTS aux termes d'une délibération du 18 décembre 2002.

Acte complémentaire suivant acte reçu par Maître BAGET, notaire à NANTES, le 10 juin 2009, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS, le 02 décembre 2009, volume 2009P, numéro 5043.

Cet acte a été suivi d'une attestation rectificative reçu par Maître BAGET, notaire à NANTES, le 24 novembre 2009, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS en date du 02 décembre 2009, volume 2009P, numéro 5043.

Scission de copropriété suivant acte reçu par Maître BOISVIEUX, notaire à GUERANDE, en date du 31 mai 2024 dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

**- II - FONDS SERVANT – PROPRIETE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »**

Propriétaire :

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »** syndicat de copropriété dont le siège est à L'ILE D'YEU (85350) ZAC des Genêts - rue du Moucari, non identifié au SIREN.

En cours d'inscription au registre national d'immatriculation des copropriétés.

Désignation

A L'ILE-D'YEU (VENDEE) 85350 Rue du Moucari

Un ensemble immobilier dénommé « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	994	MOUCARI	00 ha 37 a 39 ca

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division – règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Charles-Edouard BOISVIEUX, notaire susnommé en date du 31 mai 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

Effet relatif

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété des immeubles bâtis suivant acte reçu par Maître LEONARD, Notaire à 19, ANCENIS, le 8 octobre 1992, dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS le 30 octobre 1992, volume 1992P numéro 4374.

Scission de copropriété suivant acte reçu par Maître BOISVIEUX, Notaire à GUERANDE, le 31 mai 2024, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

Zone d'aménagement concerté

Les fonds dominant et servant ci-dessus désignés constituent partie de l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC DES GENETS".

Cette ZAC a été autorisée par arrêté préfectoral délivré le 6 août 1982 dont l'original a été déposé avec l'ensemble des pièces au rang des minutes de Maître POTEREAU, notaire associé à L'ILE D'YEU le 19 septembre 1985, dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS, le 12 novembre 1985, volume 2370 numéro 4.

Suivi d'un dépôt de pièces modificatif aux termes d'un acte au rapport de Maître CAMPREDON, notaire à L'ILE D'YEU, le 21 novembre 1986 dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS, le 21 novembre 1986, volume 2480 numéro 32.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

NATURE DE LA SERVITUDE

Servitude de passage d'une canalisation d'eau potable

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tréfonds d'une canalisation d'un réseau gravitaire d'eau pluviale.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale conforme aux usages en la matière. Cette canalisation traverse la limite séparative résultant de la scission entre les lettres « b – c » du plan de division de la scission ci-annexé. Son sens d'adduction est du Sud vers le Nord.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs, sous réserve, le cas échéant, des prérogatives du concessionnaire de cette canalisation. Toutefois, si cette canalisation venait à être utilisée par le propriétaire du fonds servant, les frais relatifs à son entretien et sa réparation seront supportés par moitié entre les propriétaires des fonds dominant et servant, sous la même réserve que celle exprimée ci-dessus.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tout travaux de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apporté à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

ABSENCE D'INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité, de part ni d'autre.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (166,67 EUR).

VI - SERVITUDE DE PASSAGE EN TREFONDS D'UNE CANALISATION D'EAUX USEES

- I - FONDS DOMINANT - PROPRIETE DE MARCEAU INVESTISSEMENTS

Propriétaire :

La Société dénommée **MARCEAU INVESTISSEMENTS**, Société anonyme à directoire au capital de 40000,00 €, dont le siège est à PARIS (75007), 16, rue Dupont des Loges, identifiée au SIREN sous le numéro 407711787 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Désignation

A L'ILE-D'YEU (VENDEE) 85350 Rue du Moucari

Plusieurs parcelles de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	995	MOUCARI	00 ha 03 a 09 ca

AD	996	MOUCARI	00 ha 00 a 89 ca
AD	997	MOUCARI	00 ha 00 a 01 ca
AD	998	MOUCARI	00 ha 01 a 04 ca
AD	999	MOUCARI	00 ha 00 a 01 ca
AD	1000	MOUCARI	00 ha 00 a 91 ca
AD	1001	MOUCARI	00 ha 00 a 76 ca
AD	1002	MOUCARI	00 ha 00 a 66 ca
AD	1003	MOUCARI	00 ha 00 a 07 ca
AD	1004	MOUCARI	00 ha 00 a 02 ca
AD	1005	MOUCARI	00 ha 00 a 63 ca
AD	1006	MOUCARI	00 ha 00 a 11 ca
AD	1007	MOUCARI	00 ha 00 a 01 ca
AD	1008	MOUCARI	00 ha 00 a 85 ca
AD	1009	MOUCARI	00 ha 00 a 85 ca
AD	1010	MOUCARI	00 ha 01 a 04 ca
AD	1011	MOUCARI	00 ha 00 a 75 ca
AD	1012	MOUCARI	00 ha 00 a 63 ca
AD	1013	MOUCARI	00 ha 00 a 65 ca
AD	1014	MOUCARI	00 ha 01 a 13 ca
AD	1015	MOUCARI	00 ha 00 a 64 ca
AD	1016	MOUCARI	00 ha 00 a 64 ca
AD	1017	MOUCARI	00 ha 00 a 84 ca
AD	1018	MOUCARI	00 ha 00 a 76 ca
AD	1019	MOUCARI	00 ha 00 a 86 ca
AD	1020	MOUCARI	00 ha 00 a 93 ca
AD	1021	MOUCARI	00 ha 00 a 62 ca
AD	1022	MOUCARI	00 ha 00 a 65 ca
AD	1023	MOUCARI	00 ha 00 a 70 ca
AD	1024	MOUCARI	00 ha 01 a 08 ca
AD	1025	MOUCARI	00 ha 01 a 24 ca
AD	1026	MOUCARI	00 ha 00 a 73 ca
AD	1027	MOUCARI	00 ha 00 a 68 ca
AD	1028	MOUCARI	00 ha 00 a 75 ca
AD	1029	MOUCARI	00 ha 00 a 75 ca
AD	1030	MOUCARI	00 ha 00 a 79 ca
AD	1031	MOUCARI	00 ha 00 a 79 ca
AD	1032	MOUCARI	00 ha 00 a 86 ca
AD	1033	MOUCARI	00 ha 00 a 84 ca
AD	1034	MOUCARI	00 ha 00 a 79 ca
AD	1035	MOUCARI	00 ha 01 a 50 ca
AD	1036	MOUCARI	00 ha 00 a 39 ca
AD	1037	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1038	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1039	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1040	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1041	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1042	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1043	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1044	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1045	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1046	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1047	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1048	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1049	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1050	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1051	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1052	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca

AD	1053	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1054	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1055	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1056	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1057	MOUCARI	00 ha 00 a 20 ca
AD	1058	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1059	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1060	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1061	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1062	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1063	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1064	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1065	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1066	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1067	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1068	MOUCARI	00 ha 00 a 16 ca
AD	1069	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1070	MOUCARI	00 ha 00 a 16 ca
AD	1071	MOUCARI	00 ha 00 a 13 ca
AD	1072	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1073	MOUCARI	00 ha 00 a 12 ca
AD	1074	MOUCARI	00 ha 00 a 16 ca
AD	1076	MOUCARI	00 ha 21 a 15 ca
AD	1077	MOUCARI	00 ha 00 a 65 ca
AD	1078	MOUCARI	00 ha 00 a 02 ca
AD	1079	MOUCARI	00 ha 00 a 46 ca

Total surface : 00 ha 58 a 99 ca

Et

A L'ILE-D'YEU (VENDEE) 85350 Rue du Mucari

Une parcelle de terrain supportant un transformateur ENEDIS référence « P60 GENETS »

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	564	MOUCARI	00 ha 37 a 39 ca

Effet relatif

Acte de cession reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, Notaire associé à PARIS, et Maître Jean-Pierre BAGET, Notaire à NANTES, le 23 Septembre 1993 publié au bureau des Hypothèques de CHALLANS le 6 décembre 1993, volume 93P n°5072.

A TITRE D'INFORMATION il est ici précisé que

G.M.I CONSTRUCTEUR PROMOTEUR devient M.DH. aux termes d'une délibération du 21 Décembre 1994.

M.D.H. devient UNIMARCEAU-MDH aux termes d'une délibération du 28 Décembre 1998

UNIMARCEAU-MDH devient MARCEAU PARTICIPATIONS, aux termes d'une délibération du 28 Juin 2001.

MARCEAU PARTICIPATIONS MARCEAU INVESTISSEMENTS aux termes d'une délibération du 18 décembre 2002.

Acte complémentaire suivant acte reçu par Maître BAGET, notaire à NANTES, le 10 juin 2009, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS, le 02 décembre 2009, volume 2009P, numéro 5043.

Cet acte a été suivi d'une attestation rectificative reçu par Maître BAGET, notaire à NANTES, le 24 novembre 2009, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS en date du 02 décembre 2009, volume 2009P, numéro 5043.

Scission de copropriété suivant acte reçu par Maître BOISVIEUX, notaire à GUERANDE, en date du 31 mai 2024 dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

**- II - FONDS SERVANT – PROPRIETE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »**

Propriétaire :

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »** syndicat de copropriété dont le siège est à L'ILE D'YEU (85350) ZAC des Genêts - rue du Moucari, non identifié au SIREN.

En cours d'inscription au registre national d'immatriculation des copropriétés.

Désignation

A L'ILE-D'YEU (VENDEE) 85350 Rue du Moucari

Un ensemble immobilier dénommé « LES MARINES DE L'ILE D'YEU - 1 »

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	994	MOUCARI	00 ha 37 a 39 ca

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division – règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Charles-Edouard BOISVIEUX, notaire susnommé en date du 31 mai 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

Effet relatif

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété des immeubles bâtis suivant acte reçu par Maître LEONARD, Notaire à 19, ANCENIS, le 8 octobre 1992, dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS le 30 octobre 1992, volume 1992P numéro 4374.

Scission de copropriété suivant acte reçu par Maître BOISVIEUX, Notaire à GUERANDE, le 31 mai 2024 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON.

Zone d'aménagement concerté

Les fonds dominant et servant ci-dessus désignés constituent partie de l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC DES GENETS".

Cette ZAC a été autorisée par arrêté préfectoral délivré le 6 août 1982 dont l'original a été déposé avec l'ensemble des pièces au rang des minutes de Maître POTEREAU, notaire associé à L'ILE D'YEU le 19 septembre 1985, dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS, le 12 novembre 1985, volume 2370 numéro 4.

Suivi d'un dépôt de pièces modificatif aux termes d'un acte au rapport de Maître CAMPREDON, notaire à L'ILE D'YEU, le 21 novembre 1986 dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de CHALLANS, le 21 novembre 1986, volume 2480 numéro 32.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

NATURE DE LA SERVITUDE

Servitude de passage d'une canalisation d'eaux usées

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tréfonds d'une canalisation d'un réseau gravitaire d'eaux usées.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale conforme aux usages en la matière. Cette canalisation traverse la limite séparative résultant de la scission entre les lettres « b – c » du plan de division de la scission ci-annexé. Son sens d'adduction est du Sud vers le Nord.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs, sous réserve, le cas échéant, des prérogatives du concessionnaire de cette canalisation. Toutefois, si cette canalisation venait à être utilisée par le propriétaire du fonds servant, les frais relatifs à son entretien et sa réparation seront supportés par moitié entre les propriétaires des fonds dominant et servant, sous la même réserve que celle exprimée ci-dessus.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tout travaux de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apporté à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

ABSENCE D'INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité, de part ni d'autre.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (166,67 EUR).

CHARGES ET CONDITIONS

La présente constitution de servitudes a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatées aux présentes. »

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance de ces servitudes et il s'oblige à les respecter.

SITUATION HYPOTHECAIRE :

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le ++++ et certifié à la date du ++++ ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est **annexé** a été délivré sous le numéro CU 085 113 24 C0085, le 22 mai 2024.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Alignement

Selon les dispositions de l'article HUIT du certificat d'urbanisme ci-dessus relaté, **le terrain objet du présent certificat d'urbanisme fait l'objet d'un alignement de fait.**

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "

Numérotage

Selon les dispositions de l'article SIX du certificat d'urbanisme ci-dessus relaté, **le présent certificat d'urbanisme vaut certificat de numérotage.**

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain comme portant sur la vente d'un **IMMEUBLE** à construire, et ce en application du "b" de l'article L213-1 du code de l'urbanisme.

CONTRATS D'ABONNEMENTS

a) Les contrats d'abonnements tels que ceux relatifs à l'eau, à l'électricité, qui auront été souscrits par le **VENDEUR**, et communiqués à l'**ACQUEREUR** seront continués par l'association syndicale libre, et les sommes payées en exécution de ces contrats à compter de la livraison des biens figureront parmi les charges dues par les membres de ladite Association Syndicale Libre.

b) A compter de la prise de possession, l'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des BIENS qui lui seront vendus.

Etant observé que les frais de raccordement sont à la charge du **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** conserve à sa charge les frais d'abonnement et de consommation des BIENS réservés jusqu'à la livraison.

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 les BIENS seront considérés comme livrés, dans les conditions visées ci-dessus.

FRAIS ET EMOLUMENTS

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) comprise dans le prix, seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS PARTICULIERES

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 l'**ACQUEREUR**, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc. pour les besoins de la commercialisation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et cela tant sur la façade au regard des maisons non vendues, que sur la toiture, sans que cette énonciation soit limitative, dans la mesure où cela ne vient pas perturber le bon usage des maisons des habitants en place.

Bureau de vente - Maison témoin – Panneaux

Jusqu'à la vente du dernier lot, le **VENDEUR** pourra pendant la durée des travaux et après achèvement utiliser un ou plusieurs des maisons dépendant du groupe d'habitation tant à usage de maison témoin que de bureau de vente ou bureau de livraison. Il bénéficiera du libre accès à ces locaux et pourra également apposer tous panneaux de publicité aux emplacements qu'il désirera, le tout, sans que l'**ACQUEREUR** ou les occupants puissent élever quelques protestations que ce soit ou y faire obstacle et en outre prétendre à une quelconque indemnité ou redevance.

Le **VENDEUR** se réserve le droit d'utiliser à des fins commerciales et de relations extérieures (plaquettes, reportages, documents publicitaires divers etc), les photographies du groupe d'habitation, achevé ou en cours de construction, sur lesquelles peuvent apparaître les BIENS, objet des présentes.

Cette autorisation est donnée par l'**ACQUEREUR** à titre gratuit pour la durée de la commercialisation du groupe d'habitation et au terme de la commercialisation, sans limitation de durée pour la confection de dépliants ou plaquettes ou reportages liés au **VENDEUR** ou au groupe immobilier dont le **VENDEUR** fait partie et faisant référence aux programmes réalisés par lui.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le **VENDEUR** s'oblige à remettre à l'**ACQUEREUR** les diagnostics de performance énergétique définitifs portant sur chacun des logements au plus tard lors de la livraison.

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.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis lors de la signature du contrat de réservation.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Zone de bruit

Selon les dispositions de l'article L. 112-11 du code de l'urbanisme, l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'est pas situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition. Est demeuré ci-annexé un extrait de carte du site Géoportail (<https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>).

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain ne se trouvant pas dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

ABSENCE DE REMBLAYAGE

Le remblayage est le fait d'apporter des matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler des vides suite à une exploitation.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir procédé à aucun remblayage.

INSTALLATION CLASSEE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le VENDEUR déclare que l'immeuble n'est pas situé dans un périmètre de protection environnemental dans lequel a été exploitée une installation classée soumise à un régime spécifique, destiné à la protection des intérêts visés aux articles L 511-1 et L 511-2 du Code de l'environnement, qu'elle soit en cours d'activité ou ayant cessée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

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

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

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

En outre, pour ce qui concerne le 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 des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble 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 ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ESPECES PROTEGEES

La société KAUFMAN & BROAD NANTES a fait réaliser un Diagnostic des enjeux écologiques par la société ARTELIA en date du 15 septembre 2023 ci-après **annexé.**

D'après ce diagnostic s'appuyant sur cinq passages sur le terrain entre le 8 septembre 2022 et le 30 juin 2023, les enjeux écologiques suivants ont été identifiés :

- présence de 2 espèces **végétales protégées en Pays de la Loire** : Erythrée maritime (*Centaurium maritimum*) et Ornithope penné (*Ornithopus pinnatus*)
- présence de 2 espèces de **reptiles protégés** et inféodés aux milieux semi-ouverts (végétations faiblement arborées et de fourrés parsemés de milieux ouverts) : Lézard des murailles et Orvet fragile
- présence de **fourrés servant** à la reproduction d'un passereau commun : l'Accenteur mouchet

Afin de préserver les espèces identifiées, l'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance des préconisations suivantes :

- Limitation chaque année – entre septembre et mars pour éviter la période de plus grande sensibilité vis à vis de la faune – à :
 - une à deux fauches ;
 - une taille sanitaire ou recépage (arbres, arbustes)
 - la gestion des rejets
 - le désherbage mécanique des herbacées
 - le ramassage des papiers, feuilles soufflées

- Maintien des barrières physiques (ganivelles) au niveau des espaces verts ci-dessous afin de pérenniser les évitements sur les secteurs à enjeux au sein du groupe d'habitation « SEKOYA ».
- Pour d'éventuelles futures plantations en cours de vie du groupe d'habitation, se conformer à la palette végétale du projet, laquelle a été adaptée afin de supprimer les espèces invasives ou potentiellement invasives en les remplaçant par des espèces plus locales et favorables à l'accueil de la faune.
- Maintien des abris installés pour la faune au droit du groupe d'habitation « SEKOYA » (gabions à reptiles).

ORIGINE DE PROPRIETE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les biens, objet des présentes, appartient au VENDEUR pour l'avoir acquis de la Société dénommée **MARCEAU INVESTISSEMENTS**, Société anonyme à directoire au capital de 40000,00 €, dont le siège est à PARIS (75007), 16, rue Dupont des Loges, identifiée au SIREN sous le numéro 407711787 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Suivant acte reçu par Maître BOISVIEUX, notaire à GUERANDE, le 31 mai 2024.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de CHALLANS.

Il est ici précisé que les parcelles objets de la présente vente sont toutes issues de la parcelle cadastrale section AD numéro 763.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

La société MARCEAU INVESTISSEMENTS est devenue propriétaire par suite des faits et actes suivants.

Pour la parcelle cadastrée AD numéros 995 à 1079 (anciennement AD 763)

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, Notaire associé à PARIS, et Maître Jean-Pierre BAGET, Notaire à NANTES, le 23 Septembre 1993 il a été procédé notamment à la cession par l'ensemble des SIX sociétés du GOUPE MOULET IMMOBILIER :

- 1- La société dénommée « GROUPE MOULET IMMOBILIER », société anonyme au capital de 75.000.000,00 F, dont le siège est à MALVILLE, Le Lievreau, immatriculée au RCS de SAINT-NAZAIRE, sous le numéro B 328 703 947
- 2- La société dénommée « LA LOCATION NOUVELLE » société à responsabilité limitée au capital de 50.000,00 F, dont le siège est à MALVILLE, Le Lievreau, immatriculée au RCS de SAINT-NAZAIRE, sous le numéro B 348 074 204
- 3- La société dénommée « MOULET DEVELOPPEMENT », société anonyme au capital de 175.000.000,00 F dont le siège est à MALVILLE, Le Lievreau, immatriculée au RCS de SAINT-NAZAIRE, sous le numéro B 378 484 604.
- 4- La société dénommée 'ECL JEAN PAUL MOULET » société à responsabilité limitée dont le siège est à MALVILLE, Le Lievreau, immatriculée au RCS de SAINT-NAZAIRE, sous le numéro B 317 666 873.
- 5- La société dénommée « LES BATISSEURS », société anonyme dont le siège est à MALVILLE, Le Lievreau, immatriculée au RCS de SAINT-NAZAIRE, sous le numéro B 863 800 447.

- 6- La société dénommée « SNC DE L'ATLANTIQUE MOULET FRERES ET COMPAGNIE » dont le siège est à MALVILLE, Le Lievreau, immatriculée au RCS de SAINT-NAZAIRE, sous le numéro B 317.145.118.

Au profit de la société dénommée « G.M.I CONSTRUCTEUR PROMOTEUR », Société Anonyme au capital de 250.000,00 F, dont le siège social est à PARIS (8^{ème}), 2 rue de la Baume, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro B 391 823 804 (93 B 09105)

De l'ensemble des éléments incorporels constituant le fonds de commerce, de divers contrats et de l'ensemble du stock immobilier

Pour un prix stipulé payable partie comptant le solde en trois semestrialités : fin décembre 1993, fin juin 1994, fin Décembre 1994 ; payé depuis ainsi déclaré.

Aux termes de cet acte, il avait été notamment prévu que : « en cas d'omission d'un élément d'actif ou d'erreur, il sera établi à première demande du cessionnaire tous actes complémentaires confirmatifs de propriété si besoin est, compte tenu de la nature juridique du bien et ou droit omis ».

L'acte de CESSION du 23 septembre 1993 a été publié au bureau des Hypothèques de CHALLANS le 6 décembre 1993, volume 93P n°5072.

Pour la parcelle cadastrée section AD numéro 564

Acte rectificatif reçu par Maître Dominique BAGET, notaire à NANTES, le 10 juin 2009 à la requête de :

- 7- La société dénommée « GROUPE MOULET IMMOBILIER », société anonyme au capital de 75.000.000,00 F, dont le siège est à MALVILLE, Le Lievreau, immatriculée au RCS de SAINT-NAZAIRE, sous le numéro B 328 703 947
- 8- La société dénommée « LA LOCATION NOUVELLE » société à responsabilité limitée au capital de 50.000,00 F, dont le siège est à MALVILLE, Le Lievreau, immatriculée au RCS de SAINT-NAZAIRE, sous le numéro B 348 074 204
- 9- La société dénommée « MOULET DEVELOPPEMENT », société anonyme au capital de 175.000.000,00 F dont le siège est à MALVILLE, Le Lievreau, immatriculée au RCS de SAINT-NAZAIRE, sous le numéro B 378 484 604.
- 10- La société dénommée 'ECL JEAN PAUL MOULET » société à responsabilité limitée dont le siège est à MALVILLE, Le Lievreau, immatriculée au RCS de SAINT-NAZAIRE, sous le numéro B 317 666 873.
- 11- La société dénommée « LES BATISSEURS », société anonyme dont le siège est à MALVILLE, Le Lievreau, immatriculée au RCS de SAINT-NAZAIRE, sous le numéro B 863 800 447.
- 12- La société dénommée « SNC DE L'ATLANTIQUE MOULET FRERES ET COMPAGNIE » dont le siège est à MALVILLE, Le Lievreau, immatriculée au RCS de SAINT-NAZAIRE, sous le numéro B 317.145.118.

Et de la Société dénommée MARCEAU INVESTISSEMENTS, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 45080,49 €, dont le siège est à PARIS (75008), 10 avenue Messine identifiée au SIREN sous le numéro 407711787 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Pour constater que c'est à tort et par erreur que la parcelle a été omise dans l'acte de vente reçu par Maître ROCHELOIS, le 23 septembre 1993.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHALLANS, le 07 octobre 2009, volume 2009 P numéro 4169.

Cet acte a été suivi d'une attestation rectificative reçu par Maître BAGET, notaire à NANTES, le 24 novembre 2009, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS en date du 02 décembre 2009, volume 2009P, numéro 5043.

A TITRE D'INFORMATION, il est repris ci-dessous le changement de dénomination sociale de la société G.M.I. CONSTRUCTEUR PROMOTEUR

1- G.M.I CONSTRUCTEUR PROMOTEUR devient M.DH.

Aux termes d'une délibération du 21 Décembre 1994, dont une copie certifiée conforme à l'original est ci-jointe et annexée après mention, l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société G.M.I. CONSTRUCTEUR PROMOTEUR sus-nommée a approuvé la nouvelle dénomination sociale qui devient : « M.D.H ». S.A.

2 - FUSION entre UNIMARCEAU et M.D.H.

Aux termes d'une délibération du 28 Décembre 1998, l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société UNIMARCEAU, Société anonyme au capital de 13.000.000F dont le siège social est à PARIS 10-12 Avenue de Messine immatriculée au RCS de PARIS sous le n°348 954 678 a approuvé la fusion absorption de la société MDH par la société UNIMARCEAU.

3- FUSION UNIMARCEAU-MDH et MARCEAU PARTICIPATIONS

Aux termes d'une délibération du 28 Juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société MARCEAU PARTICIPATIONS a approuvé la fusion absorption de société UNIMARCEAU MIDH par la société MARCEAU PARTICIPATIONS.

4- MARCEAU INVESTISSEMENTS

Aux termes d'une délibération du 18 décembre 2002, l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société MARCEAU INVESTISSEMENTS a approuvé la fusion absorption de la société MARCEAU PARTICIPATIONS ayant fait l'objet d'un traité de fusion renonciation en date du 30 octobre 2002.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à

enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance, sans que cet agrément vaille dispense pour le notaire de délivrer ultérieurement la copie authentique.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

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

Pour la validité de l'inscription d'hypothèque légale spéciale du vendeur à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'office notarial.

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé 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 tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations pouvant opposer l'une des parties, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux compétents de la situation des biens vendus.

Par contre, en cas d'intervention aux présentes d'une banque ou d'un établissement prêteur quelconque, et pour les seules instances susceptibles d'opposer cette banque ou cet établissement prêteur à l'**ACQUEREUR**, il est laissé à ces établissements le choix entre cette attribution élective de juridiction et celle des Tribunaux compétents de leur siège social.

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 sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter de la livraison de l'immeuble.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur soixante-neuf pages

Comprenant

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

Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.