

100684305
NM/DM/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

LE ++++++

A CARROS (Alpes-Maritimes), 200 Chemin de la Culasse, Résidence "Lou Castelet" au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Nicolas MEUROT, notaire associé(e) de la Société d'exercice libéral par actions simplifiée « SELAS Azur Notaires de la Plaine », titulaire d'un office notarial dont le siège est à CARROS (Alpes-maritimes), 200 chemin de la culasse, Résidence Lou Castelet, identifié sous le numéro CRPCEN 06084,

A RECU le présent acte contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE LOT VOLUME 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 **HABITAT 06**, Société anonyme d'économie mixte au capital de 5.003.936,00 €, dont le siège est à NICE (06200), 64 avenue Valery Giscard d'Estaing Bâtiment le Centaure Nice Leader, identifiée au SIREN sous le numéro 303469159 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE.

"ACQUEREUR"

La **COMMUNE DE LEVENS**, collectivité territoriale, située dans le département des Alpes Maritimes, dont l'adresse du siège est à LEVENS (06670), 5 place de la République, identifiée sous le numéro SIREN 210600755.

QUOTITÉS VENDUES

La société dénommée HABITAT 06 vend la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

QUOTITÉS ACQUISES

La COMMUNE DE LEVENS acquiert la totalité en pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée HABITAT 06 est représentée à l'acte par Monsieur Lauren CHADAJ, demeurant professionnellement à NICE (06200) 64/66 avenue Valéry Giscard d'Estaing,

Ou Mademoiselle Camille BRUWAENE, ou Madame Nathalie VANDOMME, Directrice des Ventes, demeurant professionnellement à NICE (06200) 64/66 avenue Valéry Giscard d'Estaing, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Laurent CHADAJ, demeurant professionnellement à NICE (06200) 64/66 avenue Valéry Giscard d'Estaing, aux termes d'une délégation de signature en date à NICE, du ++++++ demeurée jointe et annexée aux présentes. **A PRODUIRE**

Ledit Monsieur Laurent CHADAJ ayant lui-même agi en sa qualité de directeur Général, fonction à laquelle il a été renouvelé pour une durée de trois ans à compter du 1er Janvier 2025, aux termes d'une délibération du Conseil d'administration en date à NICE du 17 octobre 2024, et dont un extrait est demeuré ci-annexé aux présentes.

Monsieur CHADAJ ayant tous pouvoirs à l'effet de déléguer sa signature, en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 11 mai 2015, dont un extrait est demeuré ci-annexé aux présentes.

- La COMMUNE DE LEVENS est représentée à l'acte par +++ agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de la délibération en date du +++ dont il est parlé ci-après.

DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

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.

- que la conclusion et l'exécution du présent contrat ne contreviennent ni aux statuts, ni aux décisions des organes délibérants ou mandataires, ni à aucun engagement, décision judiciaire, administrative ou arbitrale leur étant opposable, et dont la violation pourrait entraver la bonne exécution des obligations découlant de l'acte.

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.

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.

DÉLIBÉRATION

Le représentant de la collectivité acquéreur est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée en date du ++++ visée télétransmise à la Préfecture des Alpes Maritimes le +++++, dont une ampliation est annexée. **A PRODUIRE**

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,

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

Les **BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement.

IDENTIFICATION DU BIEN**DÉSIGNATION**

A LEVENS (ALPES-MARITIMES) 06670 880 Avenue du Général de Gaulle,
lot de volume numéro DEUX (2) de l'ensemble immobilier

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	224	LES TRAVERSESES	00 ha 02 a 39 ca
AD	693	880 AV GENERAL DE GAULLE	00 ha 02 a 96 ca
AD	694	880 AV GENERAL DE GAULLE	00 ha 00 a 47 ca
AD	695	880 AV GENERAL DE GAULLE	00 ha 02 a 64 ca
AD	696	880 AV GENERAL DE GAULLE	00 ha 00 a 21 ca

Total surface : 00 ha 08 a 67 ca

VOLUME numéro 2 dont la description est la suivante :

Niveaux R-2 et R-1

Volume ayant une base de 6 m² figurée sous teinte verte sur les plans références FO02406-R-2 et FO02406-R-1.

Niveau RDJ

Volume ayant une base de 274 m² figurée sous teinte verte sur le plan référence FO02406-RDJ.

Niveau RDC

Volume ayant une base de 599 m² figurée sous teinte verte sur le plan référence FO02406-RDC.

Ce volume est constitué par du tréfonds et par le surplus de l'immeuble à l'exception des volumes 1, 3, 4 et 5, il est limité en élévation sur la totalité de sa base par les altitudes à savoir NGF +521.23, +523.01, +523.07, +523.23 et +524.45 mètres, valeur calculée sur la dalle (l'étanchéité restant la propriété de la structure qu'elle protège), il est limité en profondeur sur une partie de sa base par les altitudes à savoir NGF +516.84, +520.00, +521.16 et +521.24 mètres sans limitation en profondeur pour le restant de sa base.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître MEUROT, notaire à CARROS, le +++, en cours de publication au service de la publicité foncière de NICE 1.

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 MEUROT, notaire à CARROS le +++, en cours de publication au service de la publicité foncière de NICE 1.

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.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

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

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'accession au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification. Il en aura la jouissance et en prendra possession après l'achèvement des travaux de construction, lequel aura lieu et sera constaté dans les conditions précisées ci-après, et lors de la livraison.

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

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de **TROIS MILLIONS SEPT CENT TRENTE MILLE NEUF CENT TRENTE-TROIS EUROS ET VINGT CENTIMES (3 730 933,20 EUR)**, s'appliquant :

- au prix hors taxe de : TROIS MILLIONS CENT NEUF MILLE CENT ONZE EUROS (3 109 111,00 EUR),

- à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : SIX CENT VINGT ET UN MILLE HUIT CENT VINGT-DEUX EUROS ET VINGT CENTIMES (621 822,20 EUR).

Le prix ci-dessus sera payable de la façon indiquée ci-après, étant fait observer que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises.

Le prix ci-dessus comprend : la totalité des impôts, taxes, redevances, primes d'assurances, dommage ouvrage, RC, toutes taxes et participations du permis de construire et de ses éventuels modificatifs, l'opération de construction, taxe d'aménagement, taxe CAUE ou autres, contributions et participations diverses, frais et taxes de raccordement et de branchement tous réseaux, impôt foncier jusqu'à la livraison .

Le prix ci-dessus ne comprend pas les frais et émoluments de l'acte.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de QUINZE (15) POUR CENT soit :

- CINQ CENT CINQUANTE-NEUF MILLE SIX CENT TRENTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES (559 639,98 EUR)

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

Le paiement du prix interviendra après l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe I du Code général des collectivités territoriales conformément à l'article D 1617-19 du Code général des collectivités territoriales.

Ce paiement sera effectué par le comptable public entre les mains du notaire soussigné et libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix de la vente, soit la somme de TROIS MILLIONS CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET VINGT-DEUX CENTIMES (3 171 293,22 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 TROIS MILLIONS SEPT CENT TRENTE MILLE NEUF CENT TRENTE-TROIS EUROS ET VINGT CENTIMES (3 730 933,20 EUR) sont les suivants :

- 15 % à +++++, soit la somme de CINQ CENT CINQUANTE-NEUF MILLE SIX CENT TRENTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES,
ci 559 639,98 €
- 20 % à l'achèvement des fondations, soit la somme de SEPT CENT QUARANTE-SIX MILLE CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES,
ci 746 186,64 €
- 15 % à l'achèvement du plancher bas du RDJ, soit la somme de CINQ CENT CINQUANTE-NEUF MILLE SIX CENT TRENTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES,
ci 559 639,98 €
- 15 % à l'achèvement du plancher haut du RDC, soit la somme de CINQ CENT CINQUANTE-NEUF MILLE SIX CENT TRENTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES,
ci 559 639,98 €
- 10 % à la mise hors d'eau, soit la somme de TROIS CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES,
ci 373 093,32 €
- 10 % à la mise hors d'air, soit la somme de TROIS CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES,
ci 373 093,32 €
- 10 % à l'achèvement des travaux, soit la somme de TROIS CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES,
ci 373 093,32 €
- 5 % à la livraison, soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE CINQ CENT QUARANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES,
ci 186 546,66 €

TOTAL égal au prix de la vente soit **TROIS MILLIONS SEPT CENT TRENTE MILLE NEUF CENT TRENTE-TROIS EUROS ET VINGT CENTIMES**, ci **3 730 933,20** €.

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.

HYPOTHÈQUE LÉGALE SPÉCIALE DU VENDEUR - ACTION RÉVOCATOIRE

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.

Cependant, compte tenu de la qualité de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** dispense le notaire soussigné d'inscrire ladite hypothèque légale, se réservant la possibilité de requérir cette inscription ultérieurement.

DOMICILIATION DE PAIEMENT

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

-pour la partie payée par la comptabilité de l'office notarial, mandat irrévocable est donné au notaire soussigné afin d'en verser le montant sur le compte ouvert à la banque +++++ sous le numéro +++++ (IBAN : +++++).

-Pour le solde du prix de vente : tout paiement à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts et accessoires, devra être obligatoirement effectué par l'**ACQUEREUR** au moyen de versements au crédit du compte ci-dessus ces versements devant être effectués sur appels de fonds du **VENDEUR**, par virement.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de NICE 1.

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.

DÉCLARATIONS 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 : SIE NICE OUEST 22 rue Joseph Cadéï 06172 NICE CEDEX 2 où elle est identifiée sous le numéro 303469159.

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

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

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. : 303469159,
- 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.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée auprès du service des impôts des entreprises de SIE NICE OUEST 22 rue Joseph Cadéï à NICE, où le **VENDEUR** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro 303469159.

AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ÉTAT

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.

IMPÔT 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 PUBLICITÉ FONCIÈRE

La taxe de publicité foncière est perçue sur le montant du prix hors taxe soit TROIS MILLIONS CENT NEUF MILLE CENT ONZE EUROS (3 109 111,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 0,00 %	=	0,00
3 109 111,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 0,00 %	=	0,00
0,00			
TOTAL			0,00

AR Prefecture

006-210600755-20250911-DELIB5_110925-DE
Reçu le 12/09/2025 9

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

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

PROJET

PARTIE DÉVELOPPÉE**ELEMENTS PREALABLES****DOCUMENT D'INFORMATION SUR L'OPÉRATION**

Aux termes d'un acte reçu par Maître MEUROT, notaire soussigné le ++++++, le **VENDEUR** a déposé les pièces et documents suivants :

Les pièces consistent en :

Le dossier de permis de construire comprenant :

L'arrêté de permis de construire délivré par le Maire de LEVENS, le 5 novembre 2024 sous le numéro PC 06075 24 J0008.

Le procès verbal de constat d'affichage dressé par Maître Eric LIEGEARD, Huissier de Justice à LEVENS (06670) les 6 novembre, 10 décembre 2024 et 10 janvier 2025.

Le courrier de la mairie de LEVENS, en date du ++++ indiquant que le permis de construire a été affiché du +++ au ++++.

Le certificat délivré par la mairie LEVENS en date du ++++ indiquant que le permis n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers ni aucune procédure de retrait.

La déclaration d'ouverture de chantier adressée à la mairie de LEVENS, le +++++, indiquant que le chantier est ouvert depuis le +++++

Le contrat d'assurance ++++ délivré par l'entreprise +++++ comprenant les garanties DOMMAGES-OUVRAGE, DOMMAGES EN COURS DE TRAVAUX, RESPONSABILITE ENCAS DE DOMMAGES A L'OUVRAGE APRES RECEPTION – CNR.

L'attestation d'assurance en date du +++++ délivrée par l'entreprise +++++, indiquant que la société HABITAT 06 est à jour du règlement des primes.

La notice descriptive,

Les plans,

Les statuts de la société HABITAT 06,

Le K bis de la société HABITAT 06.

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 obtenu à la date du +++++, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été complété le + + + + , dernier arrêté d'enregistrement.

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

REGLEMENTATION RELATIVE AU MARCHÉ PUBLIC ET MISE EN CONCURRENCE

Les parties déclarent que la présente vente n'entre pas dans le cadre de la réglementation en matière de marché public et de mise en concurrence, les conditions n'étant pas réunies.

ABSENCE DE PRÊT DESTINÉ 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.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

Exigibilité

Chacune des fractions du prix devra être payée entre les mains du **VENDEUR**, par virement à la Caisse des Dépôts et Consignations sur le compte suivant :

Code banque :
Code Guichet :
Numéro de compte :
Clé RIB :
IBAN :
BIC : RIB A FOURNIR

Le **VENDEUR** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'**ACQUEREUR** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme.

Le paiement du prix doit intervenir conformément aux disposition du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique et du décret n°2022-505 du 23 mars 2022 relatif à la liste des pièces justificatives.

Le délai global de paiement est de 30 jours calendaires pour les collectivités.

Chacune de ces fractions devra être payée dans les 30 jours de la notification correspondante entre les mains du **VENDEUR**, par virement.

Tout autre paiement ne sera pas libératoire et l'**ACQUEREUR** pourra, en cas de non respect de cette clause, être mis dans l'obligation de payer une seconde fois.

L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation du Maître d'Oeuvre du chantier.

Il est ici précisé que jusqu'à la mise hors d'eau l'avancement des travaux s'applique à l'immeuble et qu'à compter de ce stade, l'avancement des travaux ne s'appliquera qu'aux fractions vendues.

Intérêts de retard - Indemnités

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

Cette pénalité sera exigible le premier jour de chaque mois de retard.

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

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

Résolution de plein droit faute de paiement du prix à son échéance

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

Par application de l'article L 261-13 du Code de la construction et de l'habitation, l' **ACQUEREUR** pourra, pendant un délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément aux dispositions de l'article 1244-1 du Code civil. Les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus contenus seraient suspendus. Cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si l'**ACQUEREUR** se libérait dans les conditions déterminées par le Juge.

Indemnité en cas de résolution

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

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

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

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 L 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 aux frais de L' **ACQUEREUR** à la compagnie d'assurances intéressée, lorsque l'**IMMEUBLE** actuellement en cours de construction sera assuré contre l'incendie.

ELEMENTS RELATIFS A LA CONSTRUCTION**CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE****A - Permis de construire**

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objets des présentes, il a été délivré un arrêté de permis de construire par le Maire de LEVENS, le 5 novembre 2024 sous le numéro PC 06075 24 J0008.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une copie de ce permis de construire est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces du +++++.

1°) Affichage du Permis

Ledit permis de construire a été affiché, savoir :

- Sur le terrain, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat délivré par Maître Eric LIEGEARD, Huissier de Justice à LEVENS (06670) les 6 novembre, 10 décembre 2024 et 10 janvier 2025, dont la copie est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces du +++++.

- En Mairie, du +++++, au +++++ ainsi qu'il résulte d'un courriel émanant de la mairie de LEVENS, en date du +++++ demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces du +++++.

2°) Recours des tiers

Le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Mairie de LEVENS, le +++++, dont une copie est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces du +++++.

B - Ouverture du chantier

Le **VENDEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier relative au permis de construire numéro 06075 24 J0008 a été adressée à la mairie de LEVENS, le +++++, indiquant que le chantier est ouvert depuis le +++++, laquelle est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces du +++++.

ETAT ACTUEL DES TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** vendus se trouve actuellement au stade :

« +++++ ».

Ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le cabinet +++++, en date du +++++, dont une copie est demeurée annexée. **A FOURNIR**

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE
CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT**Consistance de la construction projetée**

La consistance de l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** présentement vendus résulte des plans, coupes et élévations déposés au rang des présentes minutes le +++++ ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Sont demeurés joints et annexés aux présentes :

-la notice descriptive du +++++

-ainsi que le plan du lot volume tertiaire échelle indice +++++, établi par le +++++ le +++++.

Caractéristiques techniques du bâtiment

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 l'un des documents descriptifs de référence déposé aux présentes minutes le **+++++**.

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES FRACTIONS VENDUES ET DE L'ENSEMBLE

Les caractéristiques techniques des fractions vendues, du bâtiment et de ses équipements extérieurs sont exprimées dans la notice descriptive conforme au modèle type agréé, laquelle notice est annexée.

Il est ici précisé :

- en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, les plans susvisés prévaudront sur la notice descriptive définitive et sur tous autres plans.
- en ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, la notice descriptive primera sur tous autres documents ou plans.
- en tous les cas, les termes du présent contrat primeront sur la notice technique et tous autres documents ou plans.
- Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation quand il y a lieu, sont précisés dans la notice descriptive susvisée,
- Cette notice s'applique aux BIENS vendus et aux équipements extérieurs et réseaux divers s'y rapportant.
- A noter, en particulier, que sur les plans de vente ne figurent pas en général les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisation, convecteurs ; toutefois, lorsque ces éléments sont figurés, ils le sont à titre indicatif, le positionnement définitif de ces ouvrages étant susceptible d'évoluer en fonction des différentes études techniques des corps d'états.

Le **VENDEUR** pourra modifier les prestations énumérées dans la notice descriptive, et les remplacer par des prestations équivalentes au cas d'apparition de matériaux nouveaux en cours de chantier, en cas de force majeure (notamment : réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseurs, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux), et plus généralement si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à la réalisation de certaines prestations.

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

TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

Le **VENDEUR** donne à **L'ACQUEREUR** la possibilité de personnaliser les locaux faisant l'objet du présent acte de vente dans les conditions ci-dessous que **L'ACQUEREUR** accepte sans réserve et selon la procédure de demande de travaux modificatifs ci-dessous.

La possibilité de réaliser des travaux modificatifs est subordonnée à l'accord exprès du Maire d'Oeuvre d'Exécution et du **VENDEUR** qui pourront, le cas échéant, les refuser notamment en raison des contraintes techniques ou de chantier et ceci, sans avoir à en justifier à **L'ACQUEREUR**.

Ces travaux modificatifs feront l'objet de devis et de paiement distinct du règlement du prix de vente des locaux pour lesquels ils auront été demandés.

Les travaux modificatifs devront répondre aux normes applicables, notamment en ce qui concerne la non-remise en cause du profil de qualité des autres logements de l'opération.

A- NATURE DES TRAVAUX MODIFICATIFS

Les travaux demandés par L'**ACQUEREUR** et autorisés par le Maître d'Œuvre d'Exécution et le **VENDEUR** seront détaillés dans une fiche de travaux modificatifs.

Ces travaux modificatifs ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes:

- la demande de travaux modificatifs devra être validée dans le délai fixé au paragraphe C ci- après.

- les travaux devront être conformes aux normes de sécurité en vigueur, au permis de construire, au règlement de l'EDDV et, en général, à toute réglementation applicable en matière de construction (D.T.U., réglementation thermique, acoustique, etc...) et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

- les travaux devront répondre intégralement aux conditions du Référentiel Technique et Environnemental de l'opération, notamment en ce qui concerne la non remise en cause du profil de qualité des autres volumes de l'opération Il en sera de même pour les travaux visant à supprimer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduites demandés par L'**ACQUEREUR**.

- les travaux ne devront pas porter atteinte directement ou indirectement aux droits des autres propriétaires.

Ils ne devront pas avoir pour résultat de porter atteinte à la stabilité des structures de l'immeuble, à son isolation phonique ou thermique et ne devront en aucun cas engendrer de troubles dans le déroulement du chantier, Ils ne devront pas modifier la destination des locaux.

- les travaux modificatifs demandés seront exécutés par les entreprises déjà titulaires d'un marché de travaux avec le **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** ne pourra prendre en considération des travaux modificatifs qui impliqueraient le recours à une entreprise non représentée sur le chantier.

- L'**ACQUEREUR** s'interdit d'intervenir directement auprès du Maître d'Œuvre et des entreprises durant le déroulement des travaux.

B - DETERMINATION DES TRAVAUX MODIFICATIFS

-A la suite de la demande de travaux qui lui est présentée, accompagnée éventuellement de tout croquis ou toute note technique, le **VENDEUR** consulte le Maître d'œuvre d'Exécution sur leur faisabilité.

- Au cas où la demande de travaux est recevable, le **VENDEUR** adresse à L'**ACQUEREUR** un devis incluant les honoraires des différents intervenants techniques et les primes d'assurances (calculés sur les plus-values et les moins-values) établissant le descriptif des travaux modificatifs et le plan modifié des lots concernés, et lui notifie l'éventuelle prolongation du délai de livraison.

L'**ACQUEREUR** dispose du délai maximum de 15 jours à compter de la réception du devis pour confirmer sa demande sur la base des éléments portés à sa connaissance. A défaut, la demande de travaux sera considérée comme annulée.

- En cas de confirmation de la demande et avant expiration du délai ci-dessus, L'**ACQUEREUR** devra retourner au **VENDEUR** un exemplaire des devis et plans modificatifs constituant le dossier des travaux modificatifs acquéreurs, revêtu de la mention « Bon pour accord », daté et dûment signé.

- Les travaux modificatifs ne commenceront à être réalisés que si toutes conditions prévues à l'article précédent sont réunies.

Règlement du coût des travaux :

L'**ACQUEREUR** devra obligatoirement , concomitamment à son acceptation formulée dans les conditions décrites à l'article précédent, procéder au virement sur le compte du vendeur, représentant l'intégralité du montant du devis accepté.

- L'**ACQUEREUR** s'interdit d'évoquer envers le Maître d'ouvrage un quelconque défaut de conformité par rapport au descriptif et plans annexés à son acte de vente, pour autant que les différences constatées ne résultent que des travaux demandés et acceptés.

C – DELAI

L'**ACQUEREUR** est informé qu'à la suite de ce qui est dit ci-dessus concernant l'avancement des travaux, les demandes de travaux modificatifs devront être formulées auprès du **VENDEUR** au plus tard aux dates suivantes: A l'achèvement du gros oeuvre

Dans le cas d'une demande hors délai, le **VENDEUR** pourra refuser de l'étudier sans donner d'explication au client.

D – ASSURANCES

Au cas où les travaux demandés par L'**ACQUEREUR** seraient susceptibles de bénéficier des garanties biennales ou décennales, le Maire d'ouvrage s'engage à inclure les assurances correspondant aux travaux demandés dans les polices souscrites auprès de la compagnie d'assurances couvrant l'opération.

En cas d'acceptation des travaux demandés, les nouvelles prestations se substitueront de plein droit à celles visées par le **descriptif** annexé à l'acte de vente (modèle arrêté « mai 68 »). De même, le nouveau **délai de livraison** induit par la réalisation des travaux modificatifs se substitueront de plein droit **au** délai porté dans l'acte authentique quelle que soit la date de sa régularisation. Le délai de livraison pourra également être majoré en raison du retard du fait de l' **ACQUEREUR** dans le choix des prestations, l'acceptation des devis, le règlement du prix des travaux modificatifs.

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

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

Conservation par le VENDEUR de la qualité de Maître de l'Ouvrage

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

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

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

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

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

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,

- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

L'ACQUEREUR investit le VENDEUR de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition qu'elle qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation de l'ensemble projeté soit à sa desserte.

L'ACQUEREUR autorise dès à présent le VENDEUR à modifier l'état descriptif de division en volume par la subdivision de lots ou le détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres.

Le VENDEUR s'engage le cas échéant à en informer l'ACQUEREUR sans délai, et à lui fournir à ses frais une copie du nouvel état descriptif de division en volume.

Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

Définition de l'achèvement

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

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

Engagement d'achever les travaux

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

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

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

Conditions

Pour l'exécution des travaux restant à faire, le **VENDEUR** s'oblige à se conformer aux plans, coupes, élévations et à la notice descriptive susvisés, ainsi qu'aux règles de l'art et aux autorisations administratives délivrées.

Le **VENDEUR** devra se conformer aux normes en vigueur, obligations que la loi ou la réglementation rendraient obligatoire avant la livraison du bien, le tout de manière à ce qu'il puisse être utilisé conformément à sa destination.

Tolérances

Le **VENDEUR** se réserve la possibilité au cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (par exemple : retard d'approvisionnement, pénurie de main d'œuvre qualifié), de les remplacer par d'autres de qualité au moins équivalente, le Maître d'Ouvrage pouvant également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

En outre, seront admises de plein droit toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur (telles que déplacement des gaines techniques, soffites ou faux-plafonds...) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural soit l'harmonie de l'immeuble seraient apportées en cours de travaux par le constructeur en accord avec le maître d'œuvre.

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

Cette tolérance sera de trois (3) % des surfaces et/ou des côtes en plus ou en moins et dans cette limite aucune réclamation ne sera prise en considération, étant entendu que ces surfaces seront appréciées par niveaux et non pièce par pièce.

Relativement aux stationnements extérieurs :

Etant ici précisé que l'emplacement, le nombre de poteaux et des gaines n'est pas définitif et pourra être modifié en fonction des impératifs techniques. Le stationnement des véhicules pourra éventuellement nécessiter une ou plusieurs manœuvres, sans que ces dernières rendent pour autant l'emplacement de stationnement impropre à sa destination.

Délai - 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 soient achevés et livrés **au plus tard le ++++++** sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

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

- Intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers de bâtiment.

- Grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.

- Retard résultant de la liquidation des **BIENS**, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).

- Les difficultés d'approvisionnement.

- Retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR**, au moyen de la

production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).

- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.

- Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.

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

- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

- Epidémies ou pandémies amenant tant l'autorité publique que les entreprises participant directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes.

- Retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources.

- Retard provenant de la défaillance d'un Maître d'œuvre (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR**, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le **VENDEUR** au Maître d'Œuvre défaillant).

- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'un nouveau maître d'œuvre se substituant au maître d'œuvre défaillant.

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

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

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances si elle est inhérente au chantier lui-même sera apportée par le **VENDEUR** à l'acquéreur par une lettre du Maître d'Œuvre.

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

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

L' **ACQUEREUR** autorise dès à présent à pénétrer dans les locaux (parties privatives et parties communes) sur simple demande des intéressés, les représentants du **VENDEUR**, les architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux, gêne, dans la mesure où ces nuisances sont générées par les travaux nécessaires à l'achèvement ou au parachèvement de l'ouvrage.

Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises, aux jours et heures déterminées par ces derniers.

La non finition des abords ne saurait être invoqué par **L'ACQUEREUR** comme une cause d'empêchement de la livraison de l'immeuble objet de la présente, dès lors que l'immeuble est utilisable conformément à sa destination.

L'achèvement et, le cas échéant, le parachèvement des espaces verts tiendra compte de la saison pour effectuer de manière optimale les plantations. Les travaux de parachèvement seront exécutés avec les matériaux identiques que ceux mis en œuvre sous réserve de leur disponibilité.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION

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

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

Le **VENDEUR** invitera l'**ACQUEREUR** à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés.

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

L'**ACQUEREUR** aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'ils croiront devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Il est rappelé, à cet égard, qu'aux termes de l'article R 2611 du Code de la construction et de l'habitation précité :

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

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

Trois hypothèses peuvent alors se présenter :

Première hypothèse : l'ACQUEREUR accepte la livraison sans formuler aucune réserve et procède au règlement des sommes dues, et prend possession du bien.

Deuxième hypothèse : l'ACQUEREUR accepte la livraison en formulant des réserves : il procède au règlement des sommes dues, prend possession des lieux et le VENDEUR devra effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves dans un délai de 90 j à compter de la signature du PV de livraison. A l'issue un PV contradictoire de levée de réserves est établi.

Troisième hypothèse : l'ACQUEREUR refuse la livraison, considérant que le bien n'est pas achevé au sens de la définition de l'achèvement donnée ci-dessus, ou qu'il existe des défauts, une non-conformité qui rendent l'immeuble impropre à sa destination : il ne prend pas possession des lieux et ne procède à aucun règlement. Un PV de refus de livraison est établi.

Si les parties ne sont pas d'accord pour constater l'achèvement et définir la nature des travaux dont la réalisation est indispensable à l'achèvement, le VENDEUR et L'ACQUEREUR conviennent de désigner dans les 10 j de la constatation de ce désaccord, un homme de l'art qui indiquera si le bien est achevé ou pas au sens de la définition de l'achèvement donnée ci-avant, et quels sont les travaux indispensables pour que le bien vendu soit achevé. Une nouvelle livraison sera effectuée en présence de cet homme de l'art.

Les frais nécessités pour la prestation de cet homme de l'art sera à la charge de l'ACQUEREUR si l'achèvement du bien est conclut et à la charge du VENDEUR dans le cas contraire.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'**ACQUEREUR** pour valoir livraison et prise de possession.

Il est également convenu que l'achèvement au sens du présent acte s'entend de la mise à disposition des locaux privatifs en état d'utilisation.

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

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne répondrait pas à la seconde convocation du **VENDEUR**, ou pour le cas où il ne serait pas présent ou valablement représenté, à la date fixée par cette seconde convocation, le procès-verbal d'état des lieux sera alors valablement établi par le **VENDEUR** seul, en présence du maître d'oeuvre. Il sera signifié à l'**ACQUEREUR**. Cette signification emportera opposabilité du procès-verbal à l' **ACQUEREUR** et le **VENDEUR** sera réputé avoir exécuté son obligation de délivrance du BIEN.

Il est également convenu que l'achèvement au sens du présent acte s'entend de la mise des locaux privatifs en état d'utilisation suivant leur destination naturelle et que le défaut éventuel -de complet achèvement des parties communes et, notamment de la mise en état définitif du sol, des voies et des abords de l'immeuble, de même que l'existence dans les parties privatives de défauts engageant la responsabilité des entreprises et devant être réparées par elles ne constitueront pas une transgression de l'obligation d'achever dans le délai ci-dessus indiqué, étant toutefois convenu que le **VENDEUR** ne sera pas moins tenu de pourvoir au parfait achèvement.

Les parties conviennent que la seule occupation de tout ou partie du ou des biens vaudra reconnaissance de la livraison.

Cette occupation, constituant une livraison tacite, fera courir les obligations et délais, légalement, réglementairement et conventionnellement, y attachée. Avant cet évènement, l'**ACQUEREUR** ne pourra consentir à qui que ce soit un droit quelconque, ou la promesse d'un droit quelconque de jouissance, sans l'accord écrit du **VENDEUR**.

GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT

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

B/ - Le **VENDEUR** sera tenu, par contre, de la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648, alinéa 2 du Code civil, ici littéralement reproduits, qui se substitue à celle du droit commun de la vente.

"Article 1642-1"

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

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

"Article 1646-1"

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

*"Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'**IMMEUBLE**."*

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

"Article 1648, alinéa 2"

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

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

1°) - Garantie des vices ou défauts de conformité apparents

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

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

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

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

2°) - Garantie des vices cachés

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

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code civil (reproduit à l'article L 111-13 du Code de la construction et de l'habitation), les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

Il en sera ainsi pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

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

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

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

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

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

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

E/ - Enfin, il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties susvisées est constitué par "la réception des travaux", c'est-à-dire l'acte unique par lequel le maître de l'ouvrage (le **VENDEUR**) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation).

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

NON-CONTESTATION PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Le contrôle de la conformité des travaux résultera des dispositions des articles L. 461-1, L. 462-1 et L. 462-2 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement reproduits :

Article L. 461-1. Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés, peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans.

Article L. 462-1. À l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie.

Article L. 462-2. L'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut, dans un délai fixé par décret en Conseil d'État, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Un décret en Conseil d'État fixe les cas où le récolement est obligatoire.

Passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux.

De plus, il résulte des dispositions de l'article R. 462-6 du Code de l'urbanisme que :

À compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration.

Le délai de trois mois prévu à l'alinéa précédent est porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R. 462-7.

Le vendeur s'oblige à déposer en mairie de LEVENS, la déclaration d'achèvement de travaux, dans les trente jours de cet achèvement, conformément aux dispositions de l'article R. 462-1 du Code de l'urbanisme.

Pour le cas où l'autorité compétente contesterait la conformité des travaux, le vendeur s'oblige à régulariser la situation et à en rapporter la preuve à l'acquéreur. À cet effet le vendeur pourra déposer toute demande de permis modificatif, à la condition que la fraction privative des biens vendus ne soit pas concernée par la modification sollicitée.

Le vendeur sollicitera de l'autorité compétente, par lettre recommandée avec accusé de réception et dans les quinze jours suivants l'expiration du délai de trois ou cinq mois susvisé, une attestation par laquelle celle-ci confirmera ne pas avoir mis en demeure le vendeur de mettre en conformité les travaux réalisés avec le permis de construire. En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, le vendeur sollicitera, sous les mêmes formes, cette attestation du préfet, le tout conformément aux dispositions de l'article R. 462-10 du Code de l'urbanisme.

L'ACQUEREUR, quant à lui, 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 dudit certificat de conformité.

CONTESTATION RELATIVE A LA CONFORMITE

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

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

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

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

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

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

I Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **VENDEUR** déclare qu'il a souscrit une assurance "dommages-ouvrage" auprès de la Compagnie +++, par contrat numéro +++, à effet du +++, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite compagnie le +++, demeurée annexée, indiquant également que le **VENDEUR** est à jour du règlement des primes.

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le **VENDEUR**, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'**IMMEUBLE**, lesquels ont la qualité d'assurés.

Déclaration de dommages :

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, les copropriétaires pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément aux dispositions de l'article L 113-2 du Code des assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet article.

La méconnaissance de ces obligations entraînera, pour les copropriétaires ou le syndicat, la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du **VENDEUR** des locaux composant l'ensemble immobilier, le bénéfice de l'article 1646-1 du Code civil, pour obtenir réparation des dommages susvisés.

Pour permettre à l'**ACQUEREUR** de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le **VENDEUR** s'oblige à lui fournir toutes les indications ou justifications nécessaires.

II Assurance de responsabilité

a) Le **VENDEUR** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, suivant police souscrite auprès de la **Compagnie +++++**, par contrat numéro +++++, à effet du +++++, par contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs" ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite compagnie le +++++, demeurée annexée, indiquant également que le **VENDEUR** est à jour du règlement des primes.

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

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.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Absence de garantie de contenance du terrain

La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**.

Servitudes

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

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare que, 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 des énonciations de l'état descriptif de division en volume, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Visite du chantier

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

Etat descriptif de division en volumes

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

ASSURANCE INCENDIE

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

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

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

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

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

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

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 L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Note d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme délivrée par le cabinet JURIS URBA, le 4 juin 2025, demeurée jointe et annexée aux présentes notamment, que :

**« NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES :
PLUM approuvé le 25/10/2019 mis en compatibilité le 14.08.2024
SECTEUR ET ZONE :**

-zone urbaine : Secteur UBj

-Ces : non réglementé.

-Hauteur maximum : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9m et 3 niveaux soit R + 2.

Dans les polygones reportés au plan de zonage :

-dans les polygones n°6, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15m.

-dans le polygone n°5 et 7, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12m.

-dans les polygones n°8, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9m.

Exception(s) :

-les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

-zone : Naturelle : Secteur Nb

Ces : non réglementé

-hauteur maximum : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7m.

Exception(s) :

-les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

**ALIGNEMENT, EMBLEMEMENT RESERVE / OPERATIONS
CONCERNANT LE BIEN : L'alignement à respecter est celui existant matérialisée par la limite actuelle de la propriété. »**

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques délivré par le fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels en date du .

Les risques pris en compte sont : .

Aucuns travaux prescrits.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone .

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Recul du trait de côte

L'immeuble n'est pas situé sur une commune exposée au recul du trait de côte, listée par le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022.

Obligations légales de débroussaillage (OLD)

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

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, duquel il résulte :

« **Base de données Base des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) :**

-Nous vous prions de bien vouloir noter que ce bien n'est pas répertorié sur la base de données CASIAS.

-Il n'existe pas de site CASIAS dans un périmètre de 500m autour du bien.

Base de données Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

-Nous vous prions de bien vouloir noter que ce bien n'est pas répertorié sur la base de données ICPE.

-Il n'existe pas de site d'installation classée dans le périmètre de 500m autour du bien. »

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa moyen, ainsi que cela est indiqué dans l'état des risques ci-avant visé.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, **ainsi qu'il résulte de la note d'urbanisme ci-avant visée.**

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties des dispositions de l'article L514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

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

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

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

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substance chimiques ou radioactives visées par l'article L514-20 du Code de l'environnement ;
- le bien 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 ;
- 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 u l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit 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 d'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, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) a été consultée dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens immobiliers objets des présentes, appartiennent à la société dénommée HABITAT 06, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La **COMMUNE DE LEVENS**, Autre collectivité territoriale, située dans le département des Alpes Maritimes, dont l'adresse du siège est à LEVENS (06670), 5 place de la République, identifiée sous le numéro SIREN 210600755.

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes, le +++++, moyennant le prix principal de TROIS CENT QUATRE VINGT TREIZE MILLE SIX CENTS EUROS (393.600,00 euros) tva incluse de 20%, qui a été payé comptant, le jour de la signature de l'acte, par la comptabilité du notaire soussigné, au vendeur qui en a consenti quittance.

Une expédition dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de NICE 1.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est demeurée jointe et annexée aux présentes.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

ABSENCE DE DROIT DE PRÉEMPTION

La vente en état futur d'achèvement n'est pas soumise au droit de préemption urbain en vertu de l'article L 213-1 b du Code de l'urbanisme.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes, en ce compris le cas échéant le coût de la copie exécutoire à délivrer au **VENDEUR**, et en ce compris également les frais des actes nécessaires établis dès avant ce jour pour la gestion de l'ensemble immobilier.

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

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.

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 - PUBLICITÉ FONCIÈRE

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.

MODES ALTERNATIFS DE RESOLUTION DES DIFFERENDS

Les M.A.R.D. (Modes Alternatifs de Résolution des Différends) sont des solutions confidentielles et rapides destinées à trouver une solution négociée satisfaisante à un litige, en dehors d'une procédure judiciaire ou préalablement à une procédure judiciaire.

Ainsi, en cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra soumettre le différend, en fonction de sa nature :

- À un conciliateur désigné et missionné par le Président de la Chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte (saisine sans forme ni frais)
- À un médiateur indépendant désigné par le Centre de médiation de la région concernée (mediation.notaires.fr)

Au médiateur du notariat, instance nationale (mediateur-notariat.notaires.fr)

OBLIGATION DE VIGILANCE DU NOTAIRE

Le Notaire doit, dans le cadre de la préparation ou de la réalisation d'une transaction, identifier son client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés, et vérifier si nécessaire ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier. Il déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

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 SINCÉRITÉ

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 DONNÉES 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 délégataire, 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 : dpo.not@adnov.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'IDENTITÉ

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 LIÉ 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 sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET