COPIE AUTHENTIQUE

30 Décembre 2006

Vente

par la SCI HERBOUL LE LIORAN

notaire
Hubert Chopard

Tél. 04 79 05 06 64
Fax 04 79 05 24 76

L'AN DEUX MILLE SIX

Le neuf août

Maître Hubert CHOPARD, Notaire de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité limitée "SELARL Hubert CHOPARD, Notaire" titulaire de l'Office Notarial sis à MODANE (Savoie) 275 Avenue Emile Charvoz, soussigné,

A reçu le présent acte authentique contenant **VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE LOCAUX EN COPROPRIETE**, à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

VENDEUR

La société dénommée **"SCV MERBOUL LE LIORAN"**, société civile de construction vente (loi de 1971) titre 1° au capital de 100,00 Euros dont le siège est à Paris (8ème arrondissement - 75008) 14, avenue Hoche, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée sous le numéro SIREN 487 708 166.

ACQUEREUR

Monsieur

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties

contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude de Maître Hubert CHOPARD, notaire soussigné à Modane (Savoie).

TERMINOLOGIE

Il est expressément convenu que, dans les conventions qui vont suivre, le mot "vendeur" ou "LE VENDEUR" ou encore "la Société Venderesse" désignera la société venderesse et que le mot "acquéreur" ou encore "L'ACQUEREUR désignera l'ensemble des nouveaux propriétaires, tous plus amplement dénommés, qualifiés et domiciliés ci-dessus au titre "IDENTIFICATION DES PARTIES".

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

PRESENCES - REPRESENTATIONS

La société venderesse est représentée au présent acte par :

Monsieur Norbert ABOU, gérant de ladite société, domicilié en cette qualité à Paris (08ème – 75008) 14, avenue Hoche.

Agissant en sa qualité de gérant statutaire de ladite société,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu des statuts de ladite société.

Lui-même à ce non présent, mais représenté par :

Monsieur Patrick CIVADE, principal clerc, domicilié à Modane (Savoie),

En vertu des pouvoirs qu'il lui a donnés, aux termes d'une procuration sous signature privé en date à Montpellier (Hérault) du 27 mai 2006 demeurée annexée à la minute d'un acte reçu par le notaire soussigné, le 29 mai 2006.

L'acquéreur à ce non présent mais représenté par :

Monsieur Guy MAGNIN, clerc de notaire, domicilié à Modane (Savoie),

En vertu des pouvoirs qu'il lui a donnés, aux termes d'une procuration reçue par Maître Luc PINPET, notaire à REZE (Loire-Atlantique), le 05 Juillet 2006 dont une copie authentique est demeurée ci-annexée après mention.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

PAR CES PRESENTES, le VENDEUR en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend en l'état futur d'achèvement, à l'ACQUEREUR qui accepte les lots de copropriété dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux articles L.261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier, partie à édifier, partie en cours de rénovation, sur un terrain situé commune de **LAVEISSIERE** (Cantal), dénommé « **Le Grand Phénix** »

Et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les indications suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AD	75	Route du Rocher du Cerf	13a 16ca
AD	76	25 Route du Rocher du Cerf	23a 89ca
AD	77	25 Route du Rocher du Cerf	31a 81ca
AD	78	Route du Rocher du Cerf	06a 80ca

Ledit ensemble immobilier à usage de résidence de Tourisme, devant comprendre à son achèvement :

Cinq bâtiments dénommés A, B, C, D et E, contenant chacun 20 logements avec escalier central, et un local à ski en rez-de-jardin, le tout élevé sur rez-de-jardin d'un rez-de-chaussée, et de deux étages avec combles,

Un bâtiment dénommé F, comprenant :

- au rez-de-chaussée : une salle de massage et fitness, un local à ski, 3 logements handicapés, un local technique,
- au rez-de-jardin : un local d'accueil, un bureau, un grand salon, une piscine avec salle de repos et douches, sanitaires, et 5 logements dont 4 logements handicapés.
- Et deux étages comprenant 27 logements.

Un bâtiment dénommé P comprenant sur trois niveaux 123 places de parking souterrain.

Et à l'extérieur 6 places de parking.

Désignation des lots vendus :

Dans le bâtiment F, en cours de restructuration :

LOT N°120

Au 3ème étage du bâtiment F,

Un appartement **R31**, 2 pièces et 2 cabines, porte droite 1ère à droite en sortant de l'ascenseur, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, wc, dégagement, cabine, chambre, cabine, salle d'eau, salle de bains avec wc,

Balcon,

Et les 84/10000èmes des parties communes générales,

Et les 393/10000èmes des parties communes spéciales au bâtiment F.

Dans le bâtiment P, en cours d'édification :

LOT N°247

Au 1er étage du bâtiment P,

Une place de stationnement couverte,

Et les 6/10000èmes des parties communes générales,

Et les 81/10000èmes des parties communes spéciales au bâtiment P.

Et la jouissance exclusive et particulière d'un casier à skis.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, ainsi que tous droits par destination pouvant en dépendre.

Conformément aux dispositions de l'article R. 261-13 du Code de la construction et de l'habitation, en ce qui concerne les fractions vendues, les biens sont définis par un jeu de plans demeuré ci-joint et annexé après mention, après avoir été certifié par le vendeur et visé par l'acquéreur. Ces plans sont côtés et indiquent la surface des pièces principales et des dégagements des lots d'appartement.

Pour le cas où le plan du lot privatif présentement vendu serait différent de celui déposé en annexe de l'état descriptif de division - règlement de copropriété visé au § III de l'exposé qui suit dans la deuxième partie du présent acte, l'acquéreur déclare vouloir en faire son affaire personnelle et renoncer à tous recours de ce chef contre le vendeur.

Les comparants déclarent, qu'en pareille occurrence, pour l'application des obligations résultant des présentes, vouloir se référer aux seules spécifications du plan annexé aux présentes.

Les normes de la construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation quand il y a lieu, ont été précisés, par le vendeur, dans une notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 mai 1968, également ci-après annexée.

Cette notice s'applique, tant aux parties privatives vendues en l'état futur d'achèvement, qu'aux parties communes générales et à tous équipements extérieurs et réseaux divers qui s'y rapportent. Elle comporte également l'indication des éléments d'équipement propres par type de logement ainsi que l'indication des équipements mobiliers fonctionnels ne constituant pas le complément nécessaire aux locaux d'habitation.

NATURE ET QUOTITE DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS VENDUS

Les fractions présentement vendues dépendent d'un immeuble en cours d'édification sur un terrain qui appartient en totalité au vendeur en pleine propriété, ainsi qu'il est indiqué dans l'origine de propriété.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble dont dépendent les biens objet de la présente vente a été placé sous le régime de la copropriété.

Un règlement de copropriété contenant un état descriptif de division a été reçu par le notaire soussigné en date du 29 mai 2006 dont une copie authentique a été publiée au bureau des Hypothèques d'Aurillac le 3 juillet 2006 volume 2006 P n° 4273.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Hubert CHOPARD, notaire soussigné, le 4 mai 2006, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'Aurillac, le 24 Mai 2006, Volume 2006 P n° 3423.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles définies ci-après à la suite de la partie normalisée.

En outre l'immeuble dont font partie les biens et droits immobiliers présentement vendus sera exploité essentiellement en Résidence de Tourisme, conformément à l'article 1er de l'arrêté du 14 février 1986 de Monsieur le Ministre du Commerce Extérieur et du Tourisme, modifié par les textes subséquents, ce dont l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront, conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code Civil, payés par l'acquéreur.

TRANSFERT DE PROPRIETE

L'ACQUEREUR sera, à compter de ce jour, propriétaire des lots vendus tels qu'ils existent compte tenu de l'état d'avancement des travaux.

Il deviendra propriétaire et copropriétaire des ouvrages restant à réaliser au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité ou autre.

ENTREE EN JOUISSANCE

L'ACQUEREUR aura la jouissance des lots de copropriété vendus, lors de leur achèvement, par la perception des loyers.

Ces locaux seront donnés à bail commercial à la société d'exploitation dénommée TRANSMONTAGNE dans le cadre de l'exploitation de la RESIDENCE DE TOURISME.

La prise d'effet du bail est fixée au 31 décembre 2006.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.261-11c du Code de la Construction et de l'Habitation, les comparants déclarent que les biens objet de la présente vente devront être achevés au sens de l'article R-261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour être livrés dans le courant du 4ème trimestre 2006 et au plus tard le 31 décembre 2006, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou autre cause légitime de suspension de délai.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de **CENT CINQUANTE HUIT MILLE DEUX CENT UN** euros (**158.201,00 €**).

Lequel prix se décompose comme suit :

Prix hors taxe de	132.275,08 €
Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 19,60%, soit la somme de	25.925,92 €
Total égal à	158.201,00 €

Il est précisé que la présente vente a été précédée d'un contrat préliminaire conforme à l'article 11 de la loi n° 67-3 du 2 janvier 1967, établi par acte sous signatures privées en date à Pornic du 24 février 2006 pour lequel les prescriptions de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ont été respectées ainsi que l'ACQUEREUR le reconnaît. Aux termes de ce contrat, le VENDEUR s'est obligé à réserver à l'ACQUEREUR la faculté d'acquérir les biens et droits immobiliers présentement vendus moyennant le prix ci-dessus indiqué.

MODALITES DE PAIEMENT

En conformité avec les dispositions de l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, la somme de 158.201,00 €uros, sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, savoir :

60% à l'achèvement du dernier plancher de l'immeuble, soit la somme de	94.920,60 €
10% à la mise hors d'eau du bâtiment, soit la somme de	15.820,10 €
10% à la mise hors d'air du bâtiment, soit la somme de	15.820,10 €
A l'achèvement des cloisons la somme de	5.714,28 €
Le surplus soit la somme de 25.925,92 € payable savoir :	
A l'achèvement des travaux, à concurrence de la somme de	18.015,87 €
5% à la livraison, lors de la remise des clés, soit la somme de	7.910,05 €
Total égal au prix de la vente, soit	158.201,00 €

A toutes fins utiles, il est précisé que cet échelonnement est conforme aux maxima institués par l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

PAIEMENT DE LA PARTIE DU PRIX EXIGIBLE COMPTANT

L'immeuble étant au stade « hors d'eau », et en conformité avec l'échéancier ci-dessus, le prix est stipulé payable comptant à concurrence de 70% du prix, soit la somme de 110.740,70 euros, sur laquelle somme, celle de 94.920,60 euros, correspondant à l'appel de fonds « achèvement du dernier plancher de l'immeuble », fait préalablement aux présentes a été payée comptant, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Le vendeur donne quittance à l'acquéreur de ladite somme dont le paiement vient d'être constaté.

Dont quittance d'autant.

Le prix ci-dessus ne tient pas compte :

- des frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière,
- des frais et charges financières des emprunts, qui seront contractés le cas échéant par l'ACQUEREUR, ainsi qu'il pourra été indiqué ci-après,
- des travaux particuliers demandés par l'ACQUEREUR,
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de signature du contrat de réservation,
- de la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété.
- de la quote-part des frais afférents à l'établissement du dossier d'intervention ultérieure

ABSENCE DE REVISION DU PRIX

Le prix ci-dessus convenu est ferme et définitif. Il n'est pas susceptible de révision, pour quelque raison que ce soit.

MODE DE FINANCEMENT - RECOURS A UN PRET

Pour l'application des textes en vigueur, l'acquéreur déclare qu'il assure le financement de la présente acquisition en totalité au moyen d'un prêt d'un montant de 167.693,00 euros, consenti par la CAISSE D'EPARGNE PAYS DE LA LOIRE, ainsi qu'il résulte de l'offre de prêt en date du 12 Juin 2006 et de son acceptation en date du 24 Juin 2006.

En conséquence, il n'y a pas lieu de stipuler que la présente vente a lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, cette condition étant d'ores et déjà réalisée.

GARANTIES DU VENDEUR

Réserve du privilège de vendeur et de l'action résolutoire

A la garantie du paiement de toutes sommes dues par l'acquéreur au vendeur au titre de la présente vente (prix principal, révision éventuelle, frais et accessoires) et à la garantie de l'exécution par l'acquéreur des conditions de la vente, le vendeur fait réserve expresse du privilège de vendeur et de l'action résolutoire prévus par la loi.

Inscription de ce privilège de vendeur sera requise avec réserve de l'action résolutoire à la diligence du VENDEUR et à son profit contre l'ACQUEREUR pour une durée d'un an à compter de l'achèvement.

Le VENDEUR pourra demander qu'il lui soit délivrée, aux frais de l'ACQUEREUR, une copie exécutoire du présent acte.

Conventions relatives au rang hypothécaire

1°) Le rang qu'auront les sûretés devant bénéficier respectivement au VENDEUR et à l'établissement bancaire prêteur, sera le suivant :

- viendra d'abord le privilège de l'article 2103-2° du Code Civil, ou éventuellement l'hypothèque conventionnelle conférée à l'établissement prêteur.
- viendra ensuite le privilège de l'article 2103-1° dudit Code, dont bénéficie le VENDEUR.

2°) L'ordre ci-dessus convenu s'appliquerait le cas échéant aux hypothèques légales qui seraient substituées aux privilèges des parties ou de l'une d'elles.

En conséquence de la présente convention, l'établissement bancaire serait dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix des biens présentement vendus ou l'indemnité d'assurance en cas de sinistre, colloqué par préférence au VENDEUR.

Il en serait de même de tous tiers qui pour une cause quelconque seraient aux droits des parties ou de l'une d'elles.

Le représentant ès qualités de la société venderesse déclare aussi consentir à ce que l'indemnité à payer, en cas de sinistre, pour les compagnies d'assurances, qui assurent ou assureront le gage, soit versée par préférence et antériorité à sa mandante, dans les caisses de l'établissement prêteur.

Chacune des parties ou ses ayants droit disposera seule, en toute hypothèse, de l'inscription qui sera prise à son profit sans le concours et hors la présence de l'autre partie ou de ses ayants cause. En aucun cas ne pourra être recherchée la responsabilité du Conservateur des Hypothèques qui aura publié un acte de disposition effectué dans ces conditions ou qui, en exécution d'un tel acte aura procédé à une radiation.

Le VENDEUR s'interdit d'exercer l'action résolutoire dont il bénéficie sans l'accord de l'établissement prêteur, tant que dureront les causes du prêt consenti à l'ACQUEREUR.

Conformément aux dispositions de l'article 2158 alinéa 2 du Code Civil, le notaire soussigné certifie exacts l'état, la qualité et les pouvoirs des comparants ou de leurs représentants.

CALCUL DES DROITS

Sur la somme H.T. de : 132.275,08 Euros	
Taxe départementale 0,60%	794,00 Euros
Taxe d'Etat 0,10%	132,00 Euros
Frais de recouvrement (Etat) 2,50%	20,00 Euros
TOTAL	**946,00 Euros**

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

La présente mutation d'immeuble en état futur d'achèvement entre dans le champ d'application des dispositions de l'article 257-7° du Code général des impôts, et se trouve par suite assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le vendeur déclare être redevable légal de la TVA et avoir été autorisé à payer la taxe sur encaissement.

Pour l'application des dispositions de l'article 250 de l'annexe II du Code général des impôts, le vendeur déclare que les affaires qu'il réalise sont déclarées mensuellement sur imprimés CA3/CA4 à la recette des impôts d'Aurillac (Cantal – 15000) 11, Place de la Paix où il est pris en charge sous le n° intracommunautaire FR 81487708166.

PLUS VALUE

Le vendeur déclare sous sa responsabilité que le profit éventuellement dégagé par la présente vente a le caractère d'un profit de construction : le vendeur est une société de personnes qui s'est placée sous le régime de l'article 239 ter du Code général des impôts et dont les associés sont tous résidents en France.

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts définissant le régime applicable aux plus values des particuliers

ASSUJETTISSEMENT A LA T.V.A. ET MANDAT FISCAL

L'acquéreur rappelle que les biens objets des présentes, seront donnés à bail et que cette location de locaux nus sera assujettie à la TVA, dans les conditions prévues à l'article 261D.4°C du Code Général des Impôts.

Il s'engage à renouveler cette option, pendant toute la durée de la période donnant lieu à régularisation soit jusqu'au commencement de la vingtième année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement, faute de quoi, il sera tenu de procéder aux reversements de la TVAprévus par les articles 210 et 221 de l'annexe II du Code Général des Impôts dans les conditions de droit commun.

Il est convenu ce qui suit :

L'acquéreur confirme par les présentes, le mandat donné par acte sous seing privé à un cabinet fiscal, en accord avec le vendeur, à l'effet d'effectuer les formalités :

- d'option volontaire à la T.V.A. conformément à l'article 293 F du code général des impôts,
- d'option pour le régime réel simplifié,
- de demande de remboursement du crédit de TVA

Et faire pendant cette période les déclarations nécessaires, recevoir et répondre aux demandes de renseignements de l'administration.

Il est précisé que le montant des remboursements à recevoir à ce titre sera versé par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Si la réglementation en vigueur était modifiée entraînant ainsi une diminution du montant du remboursement de la TVA actuellement autorisé, la différence entre la somme restant due au vendeur et le montant de la TVA effectivement remboursé, pourrait être acquitté par le jeu du régime normal de déduction de TVA exigible sur les loyers.

En conséquence, dans cette hypothèse, l'acquéreur donne à la société locataire, tous pouvoirs à l'effet de verser au vendeur les sommes correspondantes à la TVA grevant les loyers, jusqu'à concurrence du solde du prix défini ci-dessus.

Il demeure expressément convenu :

- que l'exigibilité dudit solde du prix est liée au remboursement de la T.V.A. grevant la présente vente et résultant de l'assujettissement des loyers à la TVA. En conséquence, le paiement s'effectuera au fur et à mesure des remboursements effectués par l'Administration à hauteur de ceux-ci. Ainsi dans l'éventualité ci-dessus prévue où l'acquéreur serait amené à utiliser le régime normal de déduction, seule une somme égale au montant de la TVA sera exigible.
- que le vendeur ne pourra en aucun cas, en ce qui concerne cette fraction de prix réclamer à l'acquéreur d'autre somme que celle qui lui aurait été remboursée ou qu'il aurait, comme indiqué ci-dessus, pu déduire de son crédit de TVA.

Ce solde de prix ne sera pas productif d'intérêts.

AVERTISSEMENT A L'ACQUEREUR

L'acquéreur reconnaît que le notaire soussigné, a attiré son attention sur les particularités de la fiscalité attachée à la présente vente d'un local situé dans un ensemble immobilier dit "Résidence de Tourisme", et tout particulièrement précisé dans la seconde partie du présent acte.

Ainsi l'attention de l'acquéreur est appelée également sur les points suivants :

- Sur l'obligation pour le propriétaire de consentir une location à la société d'exploitation pendant une durée égale à **neuf (9) ans au moins** à la société *SAS TRANSMONTAGNE RESIDENCES.*
- Sur les sanctions du non-respect des engagements résultant des dispositions instituées par l'article 48 de la loi de finances pour 1990 (article 261 D4 du Code Général des Impôts) et précisées par une instruction du 9 juillet 1991 tel qu'il est relaté en seconde partie.
- Sur la nécessité de renoncer à la franchise et d'opter pour l'assujettissement des loyers à la TVA.
- Sur l'obligation de maintenir l'option d'assujettissement des loyers à la TVA selon les dispositions de l'article 293F du Code Général des Impôts.
- Sur l'obligation d'effectuer le reversement de la taxe sur la valeur ajoutée, remboursée en cas d'interruption du contrat initial de location de neuf années conformément aux dispositions de l'article 178 de l'annexe II du Code Général des Impôts.
- Sur la nécessité d'effectuer un reversement partiel de la TVA initialement déduite en cas de revente desdits locaux ou de cessation d'activité soumise à la TVA, conformément aux dispositions de l'article 210 de l'Annexe II du Code général des Impôts, modifié par le décret n° 5-1328 du 28 décembre 1995.

L'acquéreur déclare que le notaire soussigné, n'intervient pas au contrat de bail à réaliser et qu'il se charge lui-même sans l'intervention du notaire soussigné, des formalités afférentes à cette fiscalité.

Le représentant, ès qualités au nom du vendeur, s'oblige expressément en ce qui le concerne, à assumer les obligations permettant de satisfaire au règles applicables aux Résidences de Tourisme et notamment l'engagement de promotion touristique à l'Etranger dans les conditions fixées par le Décret n° 91-352 du 11 avril 1991, codifié sous les articles 176 et 177 de l'Annexe II du Code Général des Impôts.

RENVOIS DE LA PARTIE NORMALISEE

Il y a lieu le cas échéant de réincorporer dans le corps de la partie normalisée du présent acte, le texte du ou des renvois suivants, spécialement approuvés qui ne forment qu'un tout avec lui.

FIN DE PREMIERE PARTIE

SECONDE PARTIE

Cette partie comprenant les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

CONTRAT PRELIMINAIRE

Le vendeur s'est obligé envers l'acquéreur à lui vendre par préférence les biens faisant l'objet de la présente vente aux termes d'un acte sous seing privé, conformément à l'article 11 de la loi n° 67-3 du 2 janvier 1967 et pour lequel les prescriptions de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ont été respectées.

L'acquéreur reconnaît que le vendeur lui a notifié le contrat préliminaire par lettre recommandée avec accusé de réception, et qu'il n'a pas usé de sa faculté de rétractation.

L'acquéreur n'a pas effectué de dépôt de garantie.

DECLARATION DE L'ACQUEREUR

Conformément à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet du présent acte a été notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception le 27 juin 2006.

L'acquéreur ne souhaitant pas user du bénéfice du délai d'un mois à compter du jour de la notification qui lui en a été faite, pour signer l'acte authentique de vente, déclare vouloir signer les différents documents et pièces visés aux présentes.

Ils confirme avoir été mis, dès avant ce jour, en mesure de consulter les différents documents et pièces visés aux présentes.

Il confirme avoir reçu dès avant ce jour :

- le projet du présent acte de vente et ses annexes,
- une copie du règlement de copropriété, état descriptif de division,
- une copie de la notice descriptive,
- une copie des plans du ou des lots vendus.

Il confirme avoir parfaite connaissance des stipulations, charges et conditions contenues dans ces documents, et s'engage expressément à leur stricte exécution.

Les comparants conviennent expressément qu'en cas de discordance ou d'omission, les dispositions et stipulations de l'acte de vente prévaudront sur celles de tous autres documents antérieur à ce jour, et ayant le même objet, les présentes et leurs annexes s'y substituant, lesdits documents étant alors expressément annulés si bien que tant que la société venderesse que l'acquéreur ne pourront en aucun cas s'en prévaloir.

PROJET DE CONSTRUCTION

1°) Acquisition du terrain – Origine de propriété

Le terrain sur lequel l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus appartient à la société venderesse par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la société dénommée GRAND HOTEL DU CERF, société civile immobilière au capital de 1.500,00 euros, ayant son siège social à Archamps (Haute-Savoie) Bâtiment « Europa », identifiée sous le n° SIREN 428 084 685, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Thonon-les-Bains, aux termes d'un acte reçu par Maître CHOPARD, notaire soussigné, le 4 mai 2006, moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'Aurillac le 24 mai 2006 volume 2006 P n° 3423.

Ledit immeuble appartenait à la société dénommée "GRAND HOTEL DU CERF" pour l'avoir acquis de Monsieur Jean-Pierre ANGLARD, Hôtelier, né à Saint-Ouen (Seine St Denis) le 22 novembre 1932 et de Madame Suzanne Marthe JAMBON, son épouse, née à Albepierre-Bredons (Cantal) le 4 décembre 1934, demeurant ensemble à Super-Lioran commune de Laveissiere (Cantal), aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe GLAIZE, notaire à Murat (Cantal), le 14 décembre 1999, moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'Aurillac, le 31 janvier 2000, volume 2000 P, n° 593.

Origine antérieure

Originairement, lesdits biens immobiliers appartenaient à M. et Mme ANGLARD, savoir :

1/ L'immeuble cadastré section AD nos 77 et 78:

Pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Roger GLAIZE, notaire à Murat (Cantal), le 14 juin 1974, de Monsieur Robert Léon Etienne GLAUZY, né à Rodez (Aveyron), le 16 janvier 1928, commerçant, et Madame Jacqueline Jeanne Marie BRION, son épouse, née à Limoges (Haute Vienne), le 21 octobre 1933, demeurant ensemble à Super-Lioran commune de Laveissière (Cantal), moyennant le prix de un million quatre cent mille francs, payé comptant à concurrence de quatre cent mille francs (400.000,00 frs) et le surplus soit un million de francs ayant été stipulé payable au moyen de délégations au profit des créanciers inscrits, savoir :

- la caisse centrale de crédit hôtelier,
- la caisse de crédit agricole,
- et le crédit lyonnais.

Monsieur et Madame ANGLARD ont déclaré audit acte, que ces trois organismes étaient intégralement réglés.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'Aurillac, le 21 juin 1974, volume 3040, ° 13.

2/ Les parcelles cadastrées section AD nos 75 et 76 :

Pour les avoir acquises du DEPARTEMENT DU CANTAL, aux termes d'un acte reçu par Maître VERGNE, notaire à Aurillac, le 28 décembre 1979, moyennant le prix de cinquante deux mille cinq cent quarante sept francs onze centimes (52.547,11 frs) payé comptant et quittancé audit acte dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'Aurillac, le 6 février 1980, volume 4219, n° 8.

Cette vente a fait l'objet d'un acte complémentaire reçu par Maître VERGNE, notaire susnommé, le 22 mars 1982, aux termes duquel il a été précisé qu'il pourrait être édifié sur le lot 50, un immeuble collectif à usage d'habitation.

Lesdites parcelles appartenaient DEPARTEMENT du CANTAL, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite de Messieurs HABER et CHAMBON, aux termes d'un acte reçu par Maître SERRE et VERGNE, le 17 novembre 1965, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'Aurillac le 23 décembre 1965 volume 2032 n° 22

2°) Projet de construction – Destination de l'immeuble

Le vendeur a entrepris la construction d'un ensemble immobilier dénommé **LE GRAND PHENIX**, ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus.

Il est rappelé que l'ensemble immobilier que doit édifier le VENDEUR a une destination finale de **Résidence de Tourisme** ayant pour objet la mise à disposition d'un local meublé comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et le réception, même non personnalisée, de la clientèle, devant faire l'objet d'une exploitation professionnelle par un exploitant unique, par un contrat de location d'une durée d'au moins neuf (9) ans.

3°) Zone de revitalisation rurale :

L'immeuble est situé dans une zone de revitalisation rurale, c'est à dire dans une commune où la densité démographique est inférieure à certains seuils. Le liste de ces zones a été fixée par le décret n° 96-119 du 14 février 1996.

La loi de finances pour l'année 2001 a élargi les zones géographiques de localisation de l'investissement aux logements situés dans les zones rurales inscrites sur la liste pour la France des zones concernées par objectif n° 2 prévu à l'article 4 du règlement n° 1260-1999 du Conseil des Communautés européennes du 21 juin 1999.

Dans ce cadre un "gestionnaire unique" conclura des engagements de location avec les acquéreurs, le bail portera sur une durée de 9 ans au moins.

4°) Permis de construire

L'opération susvisée a fait l'objet, savoir :

- d'un permis de construire délivré aux termes d'un arrêté de Monsieur le Maire de la commune de LAVEISSIERE le 12 octobre 2005 sous le n° PC 1510105T1007, au profit de la Monsieur Norbert ABOU.
- d'un transfert de ce permis construire au profit de la SCI MERBOUL LE LIORAN délivré par Monsieur le Maire de la commune de LAVEISSEIRE le 4 mai 2006.

L'affichage de ce permis a été constaté par Maître Jean-Louis COUDERC, huissier de justice à Murat (Cantal), suivant exploit en date du 3 novembre 2005.

5°) Absence de recours

Le vendeur déclare que ledit permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours dans les délais légaux, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire de la Commune de LAVEISSIERE le 20 mars 2006.

Que ledit permis a été régulièrement transmis au représentant de l'Etat

Et qu'il n'a par ailleurs fait l'objet d'aucune mesure de retrait.

6°) Description, de l'ensemble immobilier objet de la présente vente

A son achèvement l'ensemble immobilier comprendra :

Cinq bâtiments dénommés A, B, C, D et E, contenant chacun 20 logements avec escalier central, et un local à ski en rez-de-jardin, le tout élevé sur rez-de-jardin d'un rez-de-chaussée, et de deux étages avec combles,

Un bâtiment dénommé F, comprenant :

- au rez-de-chaussée : une salle de massage et fitness, un local à ski, 3 logements handicapés, un local technique,
- au rez-de-jardin : un local d'accueil, un bureau, un grand salon, une piscine avec salle de repos et douches, sanitaires, et 5 logements dont 4 logements handicapés.

- Et deux étages comprenant 27 logements.

Un bâtiment dénommé P comprenant sur trois niveaux 123 places de parking souterrain.
Et à l'extérieur 6 places de parking.

7°) Consistance de l'immeuble – Caractéristiques techniques du bâtiment

Consistance de la construction projetée :

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

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 précisées dans l'un des documents descriptifs de référence prévus par les dispositions de l'article R.261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation et déposé en l'office notarial sus-dénommé aux termes de l'acte ci-après relaté, et ce en application de l'article R.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Permis de construire

Le permis de construire a été délivré ainsi qu'il est ci-dessus.

Plan et notice descriptives des locaux vendus

Sont demeurés annexés :

Les plans cotés des locaux présentement vendus,

La notice technique propre aux dits locaux prévue par l'article R.261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Prêts destinés 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 tel que visé à l'article L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation. En conséquence, la présente vente n'est pas soumise à la conditions résolutoire prévue par ledit article.

8°) Déclaration d'ouverture de chantier

A la date du 28 avril 2006 le vendeur a effectué la déclaration administrative d'ouverture de chantier. Une copie certifiée conforme par ses soins a été déposée au rang des minutes du Notaire soussigné.

9°) Déclaration d'achèvement des travaux et certificat de conformité

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur et dès son obtention un exemplaire de la déclaration d'achèvement des travaux délivrée conformément aux dispositions de l'article R-460-1 du Code de l'Urbanisme et de la Construction, et du certificat de conformité délivré par l'autorité compétente.

10°) Dépôts des documents

Dépôt de pièces préalables

Les pièces et documents suivants, relatifs à l'opération de construction ont fait l'objet d'un dépôt par le vendeur au rang des minutes du notaire soussigné en date du 4 août 2006, à savoir :

- L'arrêté de permis de construire et l'ensemble de ses annexes;
- Les procès verbaux d'affichages;
- Les certificats d'affichages et de non recours;

- La déclaration d'ouverture de chantier;
- Les pouvoirs à l'effet de régulariser les actes préalables aux ventes, puis les ventes en l'état futur d'achèvement;
- Les conditions générales et particulières des assurances obligatoires au titre de la construction;
- Les attestations émanant de la compagnie d'assurance, indiquant que le vendeur est à jour du paiement des sommes exigibles au titre de ces contrats;

2 - Dépôt de pièces de fin de programme

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

- une exemplaire intégral du ou des permis de construire modificatif éventuellement obtenus pendant le cours des travaux;
- la déclaration d'achèvement;
- le certificat de conformité;
- les éventuels avenants aux polices des assurances obligatoires de construction;
- une attestation du paiement de la totalité des primes émanant de la compagnie d'assurance elle-même ou de l'un de ses agents (et non d'un courtier);
- un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage;
- et le procès verbal de réception avec les entrepreneurs;
- et enfin, le cas échéant, le procès verbal de levée des réserves formulées lors de cette réception.

ETAT ACTUEL DES TRAVAUX

Le VENDEUR déclare que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus se trouve actuellement au stade "hors d'eau", ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le cabinet CITÉ ARCHITECTURE 10 boulevard Jean Baptiste Dumas à CLERMONT FERRAND 63000 le 1er août 2006, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée.

DELAI DE LIVRAISON – ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le VENDEUR s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipements nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard au cours le 31 décembre 2006, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR

Il résulte notamment des accords intervenus entre le vendeur et la Banque du programme, que toutes les opérations financières du programme sans aucune exception devront être centralisées à un compte ouvert sur les livres de la BANQUE POPULAIRE DU SUD», ayant son siège à Perpignan (Pyrénées Orientales – 66966) 38, Boulevard Georges Clemenceau, agence de Montpellier ALCO n° 9470767039 pour la tranche R, .n° 9470767047 pour la tranche A/B, n° 9470767055 pour la tranche C, n° 9470767063 pour la tranche D, n° 9470767071 pour la tranche E.

Pour être libératoires vis à vis de la Banque du programme, tous les paiements devront être adressés à la caisse de ladite banque

A l'exclusion de toute autre solution, tous les versements quels qu'ils soient, doivent être effectués, par chèque barré à l'ordre de Maître CHOPARD, notaire soussigné et remis directement

à ce dernier, et pouvoir irrévocable est donné au Notaire du programme de verser les fonds aux comptes centralisateurs.

L'acquéreur donne mandat au notaire soussigné, rédacteur des présentes, de verser à la banque la partie du prix payée comptant et quittancée audit acte.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente n'est pas soumise au droit de préemption urbain institué par le Code de l'urbanisme.

En effet, celle-ci constitue une vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du Code civil, portant sur un bâtiment neuf, ce type de vente étant exclu du droit de préemption.

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

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

1°) Conservation par le vendeur de la qualité de maître de l'ouvrage

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

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

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

a) 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 révèleraient 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 aux plans cadastraux,
- pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

b) en outre le VENDEUR se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de cour communes, procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrain et d'une manière générale, pur effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte.

c) le VENDEUR par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour assurer ou permettre l'obtention du certificat de conformité.

Toutefois cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire et en particulier, la surface hors d'œuvre.

Cette demande devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'ensemble immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'immeuble tells qu'elle est définie au règlement de copropriété..

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au VENDEUR dans l'intérêts 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 du Certificat de Conformité.

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

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

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

3°) autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division

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

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

4°/ Travaux modificatifs ou complémentaires

Si par la suite, l'acquéreur désire que soient apportés des modifications ou des compléments à ses locaux privatifs, il devra s'adresser au vendeur. Celui-ci appréciera si les modifications demandées sont ou non réalisables. Dans l'affirmative, il en déterminera le coût, les conditions de paiement, éventuellement l'incidence sur le délai de livraison. Après accord de l'acquéreur, le vendeur donnera directement les instructions nécessaires aux architectes et entrepreneurs. Le coût de ces travaux ne participera pas du caractère du prix; et il ne sera donc pas garanti comme ce dernier.

SYNDIC

La SAS TRANSMONTAGNE Résidences, 17, rue Louis Guerrin à Villeurbanne (69100) assumera la fonction de syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

Dès cet achèvement, elle devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon, les normes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement.

POUVOIRS AU GESTIONNAIRE POUR RECEPTIONNER LES PARTIES COMMUNES

L'acquéreur donne en outre tous pouvoirs à la société dénommée SAS TRANSMONTAGNE RESIDENCE, gestionnaire unique de la résidence de tourisme pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble, déposés au rang des minutes du notaire soussigné.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU CARACTERE DE RESIDENCE DE TOURISME

Mode de gestion des éléments d'équipements collectifs de l'immeuble

Pour permettre l'exploitation de l'immeuble en résidence de tourisme, conformément à sa destination la gestion des éléments d'équipement collectif, tels que les locaux techniques, d'accueil et de service, sera confiée obligatoirement à l'exploitant pendant toute la durée de l'exploitation.

En effet, la destination particulière de la Résidence Tourisme induit nécessairement la gestion des locaux et équipements, sous entendus par cette activité touristique, lesquels forment un tout homogène.

Ainsi, ces éléments, et nonobstant leur qualification de parties communes générales, seront mis à la disposition de l'exploitant de la Résidence de Tourisme. Ce dernier en assurera dans le cadre de l'exploitation de Résidence de Tourisme, ainsi sous sa responsabilité et à ses risques et périls le fonctionnement régulier des ouvrages, aménagements et installations composant ces éléments d'équipements collectifs.

En outre, dans le cadre de l'exploitation en Résidence de Tourisme, l'exploitant pourra installer à ses frais sur les parties communes liées à son exploitation, les aménagements nécessaires à sa gestion. Cette mise à disposition gratuite, pourra être faite à ses frais et dans le respect des règles applicables à l'exploitation d'une Résidence de Tourisme. Ces dispositions s'imposeront à tous les copropriétaires, y compris ceux n'ayant pas remis leurs locaux en exploitation de Résidence de Tourisme, et ce, pendant toute la durée de l'exploitation en Résidence de Tourisme de l'immeuble.

Les mêmes dispositions seraient applicables pour le cas où l'immeuble serait exploité en tant qu'hébergement de loisirs à gestion intégrée.

Dispositions relatives à la jouissance – Bail commercial

Dispositions relatives à la jouissance

L'acquéreur aura la jouissance des biens vendus comme il est indiqué ci-après.

Bail

Il est rappelé que l'immeuble sera exploité en Résidence de Tourisme et fera l'objet d'une décision de classement définitive dans l'année qui suit son achèvement, conformément à l'arrêté du 14 février 1986 du Ministre du Commerce Extérieur et du Tourisme modifié par arrêté des 27 avril 1988, 7 avril 1989, 10 avril 1991, et 18 juin 1992. Les acquéreurs ayant opté pour la remise à bail commercial de leurs biens immobiliers, confieront la gestion à un exploitant unique, savoir, la société SAS TRANSMONTAGNE RESIDENCES, société anonyme par actions simplifiée au capital de 50.000,00 euros, ayant son siège social à Villeurbanne (Rhône – 69100) 17, rue Louis Guerrin, identifiée sous le n° SIRET 388 237 281, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon

Aux termes d'un acte sous signatures privées intervenu directement entre ladite société et l'acquéreur aux présentes,

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'exécution des charges et conditions dudit acte ainsi que de tout ce qui concerne l'établissement de tous documents et formalités relatifs à la T.V.A. déchargeant ainsi le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

Avertissement à l'acquéreur :
L'attention de l'acquéreur est rappelée sur les points suivants :

1) **Article 48 de la loi de Finance Rectificative pour 1990 (loi n° 90-1169 du 29 décembre 1990 :**

Article 48 : l'article 261D du Code Général des Impôts est complété par un 4° ainsi rédigé :
4° - Les locations occasionnelles permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation. Toutefois l'exonération de s'applique pas :

a) aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement de touristes et qu'elles sont louées par contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat.
b) Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni, lorsque l'exploitant offre, en plus de l'hébergement, le petit déjeuner, le nettoyage quotidien des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle et qu'il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés au titre de cette activité.
c) Aux location de locaux nus, meublés ou garnis, consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit est conditions fixées au a ou b ci-dessus.

2) Dispositions de l'article 210-1 de l'Annexe II du Code Général des Impôts

L'acquéreur reconnaît avoir été avisé des dispositions de l'article 210-1 de l'annexe II du code général des impôts, ci-après littéralement reproduit :

« Lorsque des immeubles sont cédés ou apportés avant le commencement de la dix neuvième année qui suit celle de leur acquisition ou de leur achèvement et que la cession ou l'apport ne sont pas soumis à la taxe sur le prix total ou la valeur totale de l'immeuble, l'assujetti est redevable d'une fraction de la taxe antérieurement déduite. Cette fraction est égale au montant de la déduction diminuée d'un vingtième par année civile ou fraction d'année civile écoulée depuis la date à laquelle l'immeuble a été acquis ou achevé. Sont assimilés à une cession ou un apport, la cessation de l'activité ou la cessation des opérations ouvrant droit à déduction ainsi que le transfert entre les différentes secteurs d'activités d'un assujetti prévue à l'article 213. Lorsque le droit à déduction n'a été ouvert qu'après la date de l'acquisition ou l'achèvement de l'immeuble, la date d'ouverture du droit déduction se substitue à cette date. Lorsqu'un immeuble acquis ou construit en vue de la vente est utilisé directement par l'assujetti, la date de la première utilisation se substitue à celle de l'acquisition ou de l'achèvement. »

PRISE DE POSSESSION – MODALITES

A - Prise de possession

Le VENDEUR avertira l'ACQUEREUR de l'achèvement des biens immobiliers achetés au sens de l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et l'invitera à constater cet achèvement à jour et heure fixes.

Cette notification et cette convocation seront adressées à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception. Au cas où l'acquéreur ne répondrait pas à cette première convocation, il sera convoqué à nouveau par acte extrajudiciaire. En cas de nouvelle défaillance de l'acquéreur, le vendeur fera établir un état des lieux par huissier et fera signifier cet exploit à

l'acquéreur. Les charges de copropriété afférentes aux lots vendus seront dues par l'acquéreur à compter de la date de l'exploit d'huissier.

B - Procès-verbal de livraison

Lors de la prise de possession, il sera dressé contradictoirement entre les parties un procès-verbal de livraison qui constatera notamment :

- la remise des clefs valant exécution par le vendeur de son obligation de délivrance et par l'acquéreur de son obligation de prendre livraison ;
- le paiement de l'intégralité du prix ;
- la constatation de l'achèvement. A cet égard, il est rappelé que 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 ;
- l'indication de la date du procès-verbal de la réception par le vendeur en qualité de maître d'ouvrage ;
- la remise à l'acquéreur de la notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipements,
- les réserves que l'acquéreur fera valoir concernant tant les malfaçons que les défauts de conformité. Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le vendeur.

C - Défaut de conformité

Toute contestation relative à la conformité des lots vendus avec les engagements pris par le vendeur devra être notifiée à ce dernier dans un délai d'un mois à compter de la prise de possession ; toute action judiciaire relative au même objet devra être introduite dans un délai d'un an.

CONVENTIONS DE CONSTRUCTION - POURSUITE ET ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

1°/ Obligation d'achever

Le vendeur s'oblige à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai ci-après fixé.

Cette obligation d'achever comporte pour le vendeur celle d'obtenir, le moment venu, le certificat de conformité prévu par les articles L 460-2 et R 460-3 et suivants du code de l'Urbanisme. Pour ne pas gêner cette délivrance, l'acquéreur s'interdit de réaliser ou faire réaliser, une fois entré en possession, les travaux pouvant porter atteinte aux obligations résultant du permis de construire et constituer un obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

La construction devra être réalisée conformément aux énonciations du présent acte, au devis descriptif ci-dessus visé, au plan et à la notice d'équipement propres au lot vendu.

2°/ Tolérances

Il est convenu que des différences de moins de cinq pour cent (5%) des superficies ou des cotes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

En cas de pluralité de locaux de même nature compris dans la même vente, il y aura éventuellement compensation entre eux.

Tout matériau, matériel ou fourniture convenu pourra être remplacé mais uniquement par un autre au moins équivalent en qualité et prix si l'approvisionnement du chantier devient impossible, très difficile ou implique des délais incompatibles avec la bonne marche du chantier.

3°/ Délai d'achèvement

Le vendeur devra achever les locaux vendus au cours du 4ème trimestre de l'année 2006 et au plus tard le 31 décembre 2006.

Toutefois ce délai sera, le cas échéant, majoré des jours d'intempérie au sens de la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment ; ces jours seront constatés par une attestation de l'architecte ou du bureau d'études auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard. Le délai sera également majoré des jours de retard consécutifs à la grève ou au dépôt de bilan d'une entreprise et, de manière générale, en cas de force majeure.

4°/ Définition de l'achèvement

Les parties conviennent d'adopter la définition de l'achèvement proposée par les textes réglementaires. En conséquence, elles se réfèrent à la définition contenue dans l'alinéa 1er de l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour l'information des parties, ce texte est littéralement reproduit :

"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent code et de l'article L 261-11 du présent code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation."

GARANTIES ET ASSURANCES

GARANTIE DES VICES

Le VENDEUR doit la garantie des vices apparents et des vices cachés au sens et dans les termes des articles 1642-1 et 1646-1 du Code Civil.

Pour l'information des parties sont ici reproduits les articles de loi en question :

Article 1642-1

"Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction 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 paragraphe 2

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

Article 1792

"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la

solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

Article 1792-1

"Est réputé constructeur de l'ouvrage :

I°) Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage;

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

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

Article 1792-2 paragraphe 1

"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipements d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert."

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage."

GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

A - Rappel du texte :

Pour l'information des parties, sont rappelées les dispositions de l'article 1792-6 alinéa 2 et suivants du Code civil :

"La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

"Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

"En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

"L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou à défaut judiciairement.

"La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage."

B - Conventions

L'acquéreur s'engage à signaler au vendeur les désordres apparaissant pendant la garantie de parfait achèvement , dans les meilleurs délais, de manière à permettre au vendeur de mettre en œuvre la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur.

De son côté, le vendeur s'oblige à informer l'acquéreur de toutes réserves additionnelles qui seraient faites au procès-verbal de réception, et à faire tout ce qui sera nécessaire dans le meilleur délai pour que tout désordre apparu puisse être réparé dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.

GARANTIE DE L'ISOLATION PHONIQUE

Pour l'information des parties, est rappelé ci-dessous le contenu de l'article L. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

"Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil.

"Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité de ces exigences pendant DOUZE MOIS à compter de sa prise de possession."

GARANTIE D'ACHEVEMENT FOURNIE PAR UN TIERS

1° Conformément aux dispositions de l'article L. 261-11 d) du Code de la construction et de l'habitation, la société venderesse fournit à l'acquéreur la garantie d'achèvement des biens et droits immobiliers vendus, sous l'une des formes prévues par l'article R. 261-17 du même code, savoir, en application de l'article R. 261-21 b) dudit code, d'un cautionnement qui lui a été consenti par la banque «**BANQUE POPULAIRE DU SUD**», ayant son siège à Perpignan (Pyrénées Orientales – 66966) 38, Boulevard Georges Clemenceau, en vertu d'une convention établie aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le 27 juillet 2006.

Les dispositions de l'article R. 261-21 b) du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après littéralement rapportées :

« Art. 261-21. – La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R. 261-17 prend la forme :

a) .....

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

2° Aux termes de cet acte, cet établissement s'est engagé, solidairement avec la société venderesse, à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des biens et droits immobiliers vendus et ce jusqu'à leur achèvement, conformément aux dispositions de l'article R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

L'acquéreur, tant pour lui-même que pour tous ses ayants droit, déclare accepter cette stipulation et avoir pris connaissance de l'acte susvisé.

Il est ci-après littéralement reproduit l'article 3 de ladite convention :

ARTICLE 3. EXECUTION DE L'ENGAGEMENT DE LA BANQUE

Au cas où le financement du programme ne pourra être assuré par suite de la défaillance du client, pour les sommes restant à sa charge, ou en raison de la défaillance d'un ou plusieurs acquéreurs, pour tout ou partie du solde du prix de vente, il sera ouvert un crédit d'un montant égal au total des versements qui n'ont pas été effectués, selon le cas, par le client ou les acquéreurs.

Le client s'oblige à prévenir la BANQUE dans un délai de 8 jours du non-paiement de tout ou partie du solde du prix de vente aux échéances fixées dans l'acte de vente.

Il s'interdit de consentir à l'acquéreur aucun délai de paiement, si ce n'est avec l'accord de la BANQUE.

Le client s'oblige également à prévenir la BANQUE de sa propre impossibilité à répondre au paiement des sommes restant à sa charge et ce dans le même délai.

Lors de la réalisation du crédit évoqué ci-dessus, la BANQUE pourra à son gré soit en inscrire le montant au compte de gestion de l'opération défini à l'article 6 ci-dessous, soit l'affecter directement au paiement des dépenses de construction pour le compte du client.

L'acquéreur ou sous-acquéreur de logements aura le droit d'exiger l'exécution du présent engagement.

.../...

c/ les actes de vente devront comporter des clauses aux termes desquelles :

-le prix de vente sera versé à la BANQUE sinon le paiement effectué sera dépourvu de tout caractère libératoire à l'égard de la BANQUE dans le cas où celui-ci serait titulaire d'une créance en vertu du présent engagement et ses suites,

- l'achèvement de l'immeuble résultera de la déclaration certifiée par un homme de l'art (notamment l'architecte chargé de la surveillance des travaux) prévue à l'article R. 460-1 du code de l'urbanisme ou à défaut de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R.261-2 du code de la construction et de l'habitation.

Chaque acte de vente devra se référer expressément à la stipulation précédente, qui devra être formellement acceptée par chaque acquéreur.

Inscription d'hypothèque conventionnelle au profit de la BANQUE POPULAIRE DU SUD est en cours d'inscription au bureau des hypothèques d'Aurillac.

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

A.- Souscription

Comme la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978 le lui impose, le vendeur déclare avoir souscrit une assurance dommages ouvrage auprès de la compagnie dénommée ASSURANCES GENERALES DE FRANCE dont le siège social est à Paris (2ème arrondissement) 87, rue de Richelieu.

La police d'assurance porte le numéro 000127856000001.

B.- Paiement de la prime

Le vendeur prend l'engagement de justifier, à première demande de l'acquéreur, de l'acquittement de la totalité de la prime correspondante à ce contrat.

C.- Obligations du vendeur

Le vendeur, tant qu'il conservera la qualité de maître de l'ouvrage en vertu de la loi sera tenu :

- de déclarer les éléments nouveaux susceptibles de modifier les bases sur lesquelles le contrat d'assurance a été souscrit ;
- de notifier les arrêts de travaux ;
- de déclarer la réception des travaux.

La police d'assurance souscrite par le vendeur a été déposée au rang des minutes du notaire du programme.

D.- Information de l'acquéreur

L'acquéreur est informé qu'il aura, au regard de l'assurance dommage, la qualité d'assuré. Il sera de ce fait tenu des obligations en résultant (déclaration du sinistre à effectuer dans les 5 jours, accès au chantier de l'assureur).

Par ailleurs, sa qualité d'assuré subroge l'acquéreur dans tous les droits résultant du contrat et il pourra notamment se faire remettre par l'assureur tous documents techniques ou autres, afférents à l'opération de construction.

E.- Montant de la franchise : Néant

III - Assurance responsabilité

Le vendeur déclare qu'il satisfait à l'obligation posée par l'article L 242-1 du Code des assurances, en ce qu'il a souscrit un contrat couvrant sa responsabilité à raison des travaux de bâtiment par lui réalisés auprès de la Compagnie Paris (2ème arrondissement) 87, rue de Richelieu.

La police d'assurance porte le numéro 000127856000002

La police d'assurance souscrite par le vendeur a été déposée au rang des minutes du notaire du programme.

Le CONSTRUCTEUR s'engage à aviser l'acquéreur de tout changement d'assureur et de tout avenant au contrat assurant sa responsabilité.

Montant de la franchise : Néant

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

Le Vendeur déclare que l'immeuble sera assuré contre l'incendie dans les conditions prévues au règlement de copropriété dès sa mise hors d'eau.

Cette police d'assurance incendie devra être continuée ou résiliée par le syndicat des copropriétaires selon les termes du contrat.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R.238-38 du Code du Travail, le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes est édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage, tel que visé par l'article L .-15 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 du notaire soussigné, et un autre exemplaire sera remis par le VENDEUR à l'ACQUEREUR ainsi qu'au syndic de copropriété, 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 des présentes, de présenter et de remettre la dossier au nouveau propriétaire et d'en faire annexer un exemplaire à l'acte constatant la transmission

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

Tableau récapitulatif de la durée des garanties

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

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices tôt apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de	1 mois	Le plus tardif des 2 évènements : réception ou expiration du mois suivant	1642-1 du Code Civil

possession		la prise de possession	
Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 al.2 du Code Civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L.111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation
Bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables	2 ans	Réception	1792-3 du Code Civil.
Dommages : Compromettant la solidité de l'ouvrage ; Rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables ;	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 du Code Civil

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLE A TERME

1°) Exigibilité

Le VENDEUR devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à l'ACQUEREUR la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme. Chacune de ces fractions devra être payée dans les **quinze (15) jours** de la notification correspondante entre les mains de Maître CHOPARD, notaire soussigné.

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

2°) Intérêts de retard – Indemnités

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

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

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

Au cas où le VENDEUR serait tenu de produire à un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à 3% des sommes restant dues.

3°) Indivisibilité

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

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

En outre il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit, si bon semble au VENDEUR, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par l'ACQUEREUR et indiquant l'intention du VENDEUR de se prévaloir de ladite clause. Par application de l'article L.261-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'ACQUEREUR pourra, pendant un délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice, l'octroi d'un délai supplémentaire conformément à l'article 1244-1 du Code Civil. Les effets de la clause

de résolution de plein droit ci-dessus contenue sera suspendue. Cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si l'ACQUEREUR se libérait dans les conditions déterminées par le juge.

5°) Indemnité en cas de résolution

La résolution de la vente pour quelque cause qu'elle intervienne, donnerait 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.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente en l'état futur d'achèvement a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et sous celles suivantes que les parties s'obligent à exécuter.

1°) L'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance du règlement de copropriété et s'oblige à le respecter, sans recours possible contre le vendeur.

2°) Le vendeur ne sera tenu à aucune garantie de contenance en ce qui concerne le terrain; toute différence en plus ou en moins, même si elle excède le vingtième, sera l'affaire personnelle de l'acquéreur qui s'y oblige.

3°) - SERVITUDES

L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

DECLARATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, sauf celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la Loi ou de l'urbanisme.

4°) L'acquéreur acquittera à compter du jour de la prise de possession les contributions et charges de toute nature afférentes aux lots vendus : charges de copropriété, abonnements aux réseaux de distributions de gaz, d'eau, d'électricité.

CONDITIONS PARTICULIERES

A/ Règlement de copropriété

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

B/ Paiement des charges de copropriété

L'ACQUEREUR supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle, le VENDEUR lui aura notifié que les locaux vendus sont mis à sa disposition.

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

C/ Visite du chantier

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

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

D/ Commercialisation du programme

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

DECLARATIONS

Sur l'état-civil et la capacité des parties

A - Concernant le VENDEUR

Le représentant de la société venderesse déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en FRANCE;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions;
- que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

B - Concernant l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial et sa résidence,

Il ajoute ce qui suit :

- Il est de nationalité française.
- Il se considère comme non résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection prévu par la Loi du 3 janvier 1968 portant réforme du droit des incapables majeurs ;
- Il n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Sur l'IMMEUBLE vendu :

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR, à l'exception d'une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la BANQUE POPULAIRE DU SUD au bureau des hypothèques d'Aurillac du 2 juin 2006 volume 2006 V n° 671.

TAXE FONCIERE

Il est rappelé que, sauf délibération contraire prise par la Commune dans les conditions prévues à l'article 1639 A du Code Général des Impôts, en ce qui concerne la part de taxe foncière qui lui revient, l'article 1383-1 du Code Général des Impôts exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties, durant les deus années qui suivent celles de leur achèvement notamment les constructions nouvelles.

Toutefois, l'article 1406-11 du même Code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire susvisée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès

de l'administration fiscale dans les quatre vingt dix jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

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

REMISE DE TITRES

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

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

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

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

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

FRAIS

Les frais du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence sont à la charge exclusive de l'acquéreur, notamment la quote-part concernant les biens vendus, relative aux frais de règlement de copropriété estimée à la somme de 500,00 euros.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS NECESSAIRES A LA PUBLICATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

CERTIFICAT D'IDENTITE

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

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

DONT ACTE sur 29 pages

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.
A la date sus indiquée.
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent expressément :
Renvois :0
Mots rayés nuls :0
Chiffres rayés nuls :0
Lignes entières rayées nulles :0
Barres tirées dans les blancs :0

A l'acte suivent les signatures :

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur vingt neuf pages, délivrée et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original par le notaire soussigné, et ne comportant ni autre renvoi approuvé, ni autre blanc, ligne, mot ou chiffre rayé, et le notaire soussigné approuve la mention sus énoncée.

Suivent les annexes :