

68735 02
JT/RMY/IH



**L'AN DEUX MIL,
Le VINGT HUIT FEVRIER
A PARIS 75008, 83 Boulevard Haussmann, au siège de l'Office Notarial
de PARIS ci-après nommé,**

**Maître _____, Notaire soussigné membre de la
Société « CHARDON, TARRADE, LE PLEUX, notaires, associés d'une société
civile professionnelle titulaire d'un office notarial » dont le siège est à PARIS
8ème, 83 bld Haussmann,**

**A RECU, à la requête des parties ci-après identifiées le présent acte
contenant VENTE DE TERRAIN A BATIR DEPENDANT D'UN
LOTISSEMENT.**

- "VENDEUR" - :

**OREAS, Société Anonyme au capital de 1.000.000 FRANCS, dont le siège
est à CHOLET (49300), 32, rue de l'Anjou, identifiée sous le numéro 308043950 RCS
ANGERS.**

- "ACQUEREUR" - :

**La Société dénommée SNC DES MAISONS INDIVIDUELLES ILE
DE FRANCE, Société en nom collectif au capital de 3.300.000 FRANCS,
dont le siège est à RUEIL-MALMAISON (92500), 212, avenue Paul doumer,
identifiée au SIREN sous le numéro 320920911 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de NANTERRE.**

DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.
- 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.

ELECTION DE DOMICILE

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

PRESENCE - REPRESENTATION

La Société dénommée **OREAS**

Représentée par :

Monsieur Robert SALINIE, domicilié à CHOLET (Maine et Loire) 32 rue de l'Anjou, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Régis VINCENOT, suivant procuration sous seing privée en date à CHOLET, le 23 février 2000, dont l'original demeurera ci annexé après mention.

Monsieur Régis VINCENOT, Directeur de Société, demeurant au lieudit « La Roche Paillard », Commune de MAULEVRIER (Maine et Loire)

Agissant lui-même en qualité de Président Directeur Général de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Observation étant ici faite que la société OREAS était précédemment dénommée MERCURE PROMOTION et qu'elle a fait l'objet aux termes du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 09 février 1998 d'une décision de changement de dénomination dans la première résolution.

La société dénommée **SNC DES MAISONS INDIVIDUELLES ILE DE FRANCE :**

Représentée par :

Monsieur Fabien CUMINAL, Directeur des ventes, domicilié à RUEIL MALMAISON (92500) 212 avenue Paul Doumer,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 21 février 2000, dont une copie du procès-verbal demeurera annexée aux présentes après mention.

TERMINOLOGIE

- Le terme "**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 terme "**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.

VENTE

Le **VENDEUR** procède à la vente, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, au profit de **L'ACQUEREUR**, qui accepte, du **BIEN** dont la désignation suit.

DESIGNATION DU BIEN

TROIS TERRAINS A BATIR sis à LA VILLE-DU-BOIS Route Nationale 20, lieudit "La Croix Saint Jacques".

Lesdits **BIENS** cadastrés

Lot 3 : section AB numéro 54, pour une superficie de trois ares soixante six centiares.

Lot 13 : section AB numéro 64, pour une superficie de trois ares soixante centiares.

Lot 17 : section AB numéro 68, pour une superficie de trois ares quatre vingt dix neuf centiares.

Ces terrains formant les lots numéros TROIS (3), TREIZE (13) et DIX SEPT (17) du lotissement dénommé « LA CROIX SAINT JACQUES » ci après défini, bénéficient d'une surface hors oeuvre nette constructible respective de 286 m², 237 m² et 225 m², ainsi que cela résulte de l'arrêté d'autorisation du lotissement.

Tel et ainsi que ces lots existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Le lotissement dont s'agit est dénommé "LA CROIX SAINT JACQUES", il a été autorisé par un arrêté municipal en date à LA VILLE DU BOIS du 19 janvier 1999, portant le numéro LT9166598A3002, suivi d'un arrêté modificatif en date à LA VILLE DU BOIS du 25 juin 1999 portant le numéro LT9166598A3002 1.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont les arrêtés sus-visés, a été déposé au rang des minutes de Maître TARRADE, notaire soussigné, le 16 novembre 1999 et est publié au bureau des hypothèques de PALAISEAU le 21 décembre 1999, volume 1999P numéro 5888.

DIVISION CADASTRALE

Les parcelles cadastrées section AB numéros 54, 64 et 68 provenant de la division d'une propriété de plus grande importance située même commune, originellement cadastrée section AB numéro 45 lieudit « LA CROIX SAINT JACQUES » pour une superficie de 4 hectares 5 ares 21 centiares, dont le surplus après division est cadastré section AB

- 52 pour 3a63ca
- 53 pour 3a71ca
- 55 pour 3a56ca
- 56 pour 3a55ca
- 57 pour 3a68ca
- 58 pour 3a89ca
- 59 pour 3a58ca
- 60 pour 4a00ca
- 61 pour 3a59ca
- 62 pour 3a60ca
- 63 pour 3a83ca
- 65 pour 3a90ca
- 66 pour 3a95ca
- 67 pour 3a35ca
- 69 pour 3a07ca
- 70 pour 3a05ca
- 71 pour 2a06ca
- 72 pour 2a88ca
- 73 pour 2a51ca
- 74 pour 16a97ca
- 75 pour 3ha11a59ca.

Ainsi que cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Messieurs GROSS et ALLAIN géomètres experts à MONTHLERY, visé en la forme par les services du Cadastre sous le numéro d'ordre 2032W, vérifié et numéroté en date à PALAISEAU du 16 septembre 1999.

Lequel document d'arpentage est demeuré annexé à l'extrait cadastral modèle I, délivré par le service du cadastre de PALAISEAU, 3-5 rue Veuve Laprée, qui a été déposé au bureau des hypothèques compétent avec la copie authentique de l'acte reçu par le notaire soussigné, le 16 novembre 2000.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Le **BIEN** vendu appartient en pleine propriété au **VENDEUR**, ainsi qu'il sera expliqué sous le titre "origine de propriété".

EFFET RELATIF

VENTE suivant acte reçu par Maître CHARDON, Notaire à PARIS les 16 mars 1998 et 1er décembre 1998 publié au Bureau des Hypothèques de PALAISEAU, le 1er février 1999 volume 1999P, numéro 485.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière précisées à la suite de la partie normalisée de l'acte comme n'étant soumises ni à taxation ni à publicité foncière.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du **LOT** sus-désigné à compter du jour de la signature de l'acte.

Il en a la jouissance à compter du même jour.

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de TROIS MILLIONS DEUX MILLE NEUF CENT QUARANTE FRANCS (3.002.940,00 FRF).

Ce prix s'entend Taxe à la Valeur Ajoutée comprise.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant, savoir :

- à concurrence de DEUX CENT QUARANTE NEUF MILLE FRANCS (249.000 FRF) soit une contre-valeur de TRENTE SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT ET UN CENTS (37.959,81 EUROS) dès avant ce jour et en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné.

- à concurrence de DEUX MILLIONS SEPT CENT CINQUANTE TROIS MILLE NEUF CENT QUARANTE FRANCS (2.753.940 FRF) soit une contre-valeur de QUATRE CENT DIX NEUF MILLE HUIT CENT TRENTE CINQ EUROS ET QUARANTE CINQ CENTS (419.835,45 EUROS) aujourd'hui-même ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE**DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE**

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au Bureau des Hypothèques de PALAISEAU.

DECLARATIONS FISCALES**Impôts sur la mutation :**

Pour l'accomplissement de la formalité de la manière et dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires, les parties précisent ce qui suit :

Taxe sur la valeur ajoutée :

Le terrain dont s'agit est déjà entré dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée par suite de son acquisition le 16 mars 1998 sous ce même régime et de l'opération de lotissement décrite ci-dessus, la présente mutation entre également dans le champ d'application de ladite taxe et bénéficie corrélativement de l'exonération de tous droits d'enregistrement comme n'étant pas effectuée par une personne physique pour l'édification d'une construction à son usage privatif..

Par suite, le prix ci-dessus exprimé s'entend taxe sur la valeur ajoutée comprise, le prix hors taxe étant de DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX MILLE FRANCS (2.490.000 FRF) et la Taxe sur la Valeur Ajoutée de CINQ CENT DOUZE MILLE NEUF CENT QUARANTE FRANCS (512.940 FRF) Soit un prix toutes taxes comprises de TROIS MILLIONS DEUX MILLE NEUF CENT QUARANTE FRANCS (3.002.940 FRF).

Redevable de la taxe sur la valeur ajoutée :

La taxe sur la valeur ajoutée est à la charge du **VENDEUR** qui s'oblige à l'acquitter dans le délai légal à la recette des impôts de CHOLET SUD EST, 42 rue du Planty, 49327 CHOLET cédex dont il dépend, sur imprimés CA3, étant identifié auprès de ladite recette sous le numéro 304 625, clé 54.

Engagement de construire :

Le régime d'exonération de taxe de publicité foncière est soumis, conformément aux dispositions de l'article 691 du Code Général des Impôts, à l'engagement pris par **L'ACQUEREUR**, de reprendre pour son propre compte l'engagement de construire pris par le vendeur lors de son acquisition du 16 mars 1998 dans les 4 ans.

Il s'engage donc à effectuer dans le délai de quatre ans à compter du 16 mars 1998 les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction.

Et il s'oblige à justifier dans les délais légaux, soit au plus tard dans les trois mois de l'expiration dudit délai de quatre ans ou de la prorogation éventuelle, de la bonne exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits.

Portée de l'engagement de construire :

A défaut de production dans le délai légal du certificat d'habitabilité, **L'ACQUEREUR** devra payer les droits complémentaires et supplémentaires tant de son chef que du chef du **VENDEUR** dans le cas où ce dernier perdrait, du fait de **L'ACQUEREUR**, le bénéfice des dispositions légales sur sa propre acquisition ; le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège sur l'immeuble vendu pour sûreté des sommes qui pourraient lui être dues par **L'ACQUEREUR** comme conséquence de l'engagement ci-dessus.

Taxation des plus-values

Le **VENDEUR** déclare :
être une société soumise à l'impôt sur les Sociétés et dépendre du Centre des Impôts de CHOLET SUD-EST.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

LOTISSEMENT de la « CROIX SAINT JACQUES »

I - Le BIEN IMMOBILIER dépend du lotissement dénommé « LA CROIX SAINT JACQUES » autorisé par arrêté en date du 19 janvier 1999 sous le numéro LT9166598A3002 modifié par arrêté en date du 25 juin 1999 sous le numéro LT9166598A3002 1, objets du dépôt de pièces au rang des minutes du notaire soussigné du 16 novembre 1999.

Ce lotissement est divisé en 23 lots, dont 19 à bâtir et 4 pour équipements communs (voirie - espaces verts).

Le VENDEUR déclare que ces autorisations ont été régulièrement affichées et n'ont fait l'objet d'aucun recours.

Toutes les pièces du dossier de lotissement ont été déposées aux rangs des minutes du notaire soussigné par acte en date du 16 novembre 1999 dont copie demeure annexée aux présentes après mention, après avoir été préalablement adressée à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

Il est rappelé que cet acte contient outre les copies des arrêtés et les constats d'affichage :

- La répartition des densités de construction sur chacun des lots à bâtir,
- Les plans faisant apparaître :
 - la situation du terrain,
 - le morcellement,
 - les réseaux,
 - l'aménagement paysager.
- Les statuts de l'association syndicale constituée obligatoirement entre les acquéreurs des lots, en vue de l'acquisition, la gestion et l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif jusqu'à leur classement éventuel dans le domaine communal.
- Le cahier des charges fixant les conditions relatives aux ventes, à la construction, la jouissance des lieux, et indiquant les voies de communications, les services publics généraux, les règles relatives à la construction, et enfin les questions d'ordre juridique et financier.
- les servitudes

Le lotissement ne fait pas l'objet d'un règlement d'urbanisme ; il est renvoyé aux dispositions du Plan d'Occupation des Sols.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire du 05 janvier 2000, les membres de l'Association Syndicale du lotissement ont décidé de la modification de l'alinéa 6 de l'article V - 19 du chapitre V. Une copie du procès verbal de cette assemblée générale comprenant le texte modifié demeurera annexée aux présentes après mentions et une copie est remise à l'acquéreur qui le reconnaît.

II - Cessibilité des lots privatifs

La cessibilité des lots privatifs de terrain à bâtir résulte :

De l'arrêté municipal en date à LA VILLE DU BOIS du 12 juin 1999, autorisant la vente par anticipation des lots de terrain privatif, délivré en application de l'article R 315-33B) du Code de l'Urbanisme, grâce à une ouverture de crédit consentie par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE L'ANJOU ET DU MAINE suivant acte sous seing privé en date du 04 mai 1999, aux termes de laquelle l'ouvreur de crédit s'est obligé à avancer au lotisseur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux prescrits par l'arrêté d'autorisation du lotissement.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

A/ A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le BIEN et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Réglera s'il y a lieu, au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.
- Rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions au plus tard dans le délai de trois mois des présentes .
- Devra fournir au demandeur d'une ~~action~~ éventuelle en rescision pour lésion, le complément du juste prix conformément à l'article 1681 du Code Civil, de façon à arrêter le cours de cette action, et afin que **L'ACQUEREUR** ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, le **VENDEUR** s'obligeant dès à présent à le mettre hors de cause de toute procédure.
- Achèvera avant le 15 septembre 2000 tous les travaux de finition du lotissement (voiries)

B/ A la charge de L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :
 - . Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède, notamment pour cause de pollution, le **VENDEUR** garantissant qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles ci-après relatées et qui ont fait l'objet de travaux de dépollution.
 - . Soit même de la surface du **BIEN** vendu ou de celle du terrain sur lequel il est édifié, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de **L'ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le **VENDEUR** et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Rembourse ce jour au **VENDEUR** la taxe de raccordement à l'égout pour les eaux usées, pour un montant de 57,50 francs par mètre carré de SHON attribuée ; le **VENDEUR** étant le redevable de cette taxe vis à vis du Syndicat de l'Yvette conformément à l'arrêté de lôtir, soit :

pour le lot 3, la somme de 16.445,00 Francs,
pour le lot 13, la somme de 13.627,50 Francs,
et pour le lot 17, la somme de 12.937,50 Francs.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

- Ne Continuera pas tous traités et abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés par le **VENDEUR** relativement au **BIEN** et souscrira tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs.

- Fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurance garantissant le **BIEN** à compter du transfert de propriété.

- L'ACQUEREUR s'oblige à achever sa construction dans le délai de dix mois à compter de la signature du présent acte,

Passé ce délai, il sera redevable au **VENDEUR** d'une pénalité de retard d'un montant de 1.500 francs hors taxes par jour calendaire de retard.

- L'ACQUEREUR respectera les clauses et prescriptions du dossier de lotissement (arrêtés - cahier des charges - statuts de l'Association Syndicale Libre).

- Respectera la servitude de destination suivante :

La destination du lotissement sera exclusivement l'exposition commerciale de pavillons, cette destination exclusive sera érigée en règle privée dans le règlement du lotissement dont la modification ne pourrait intervenir qu'à la majorité, non pas de l'article L 315-3 du code de l'Urbanisme, mais à la majorité des trois quart des co-lotis, en revanche une destination de restaurants avec consommation sur place ou à emporter ainsi qu'une destination de « Centre-Auto » (vente de pièces accessoires et prestation de service et d'entretien) ne pourront jamais être adoptées, ni exploitées, et ce à titre de servitude perpétuelle.

RAPPEL DES CONDITIONS PARTICULIERES

Des conditions particulières figurent aussi dans l'acte de vente reçu par le notaire soussigné le 28 novembre 1997 (vente FONCIERE DE LA VILLE DU BOIS à FONCIFLU) dont OREAS a repris la charge lors de son acquisition du 16 mars 1998, que voici littéralement rapportées (le mot VENDEUR s'applique à FONCIERE DE LA VILLE DU BOIS et le mot ACQUEREUR à FONCIFLU) :

◆ NON CONCURRENCE :

Le VENDEUR s'interdit pendant une période de trente ans à compter des présentes sur les terrains restant lui appartenir, d'exploiter ou de faire exploiter, y compris par le biais d'un contrat de location-gérance, un commerce de restauration.

Le VENDEUR s'interdit également pendant cette période, pour le même immeuble, de détenir des parts ou actions d'une société susceptible d'exploiter un commerce de même nature

De même, le VENDEUR s'interdit, pendant la même période et pour le même immeuble de vendre un terrain ou des constructions ou de consentir un bail de quelque nature que ce soit, à une personne physique ou morale susceptible d'exploiter un commerce de même nature.

Le VENDEUR s'engage à imposer le même engagement à ses acquéreurs ou locataires successifs.

Le VENDEUR prend les engagements visés à la présente clause tant pour lui-même que pour toute personne interposée ou toute Société dans laquelle il aurait une participation.

*Cette clause ne vise pas le restaurant existant à proximité, le **BUFFALO GRILL**.*

◆ INTERDICTION DE CLOTURER :

*Le VENDEUR et l'ACQUEREUR s'interdisent expressément de clôturer les terrains dont ils sont propriétaires à l'intérieur et à l'extérieur de l'unité foncière appartenant à la **FONCIERE DE LA VILLE DU BOIS**.*

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR s'engagent, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-cause et ayants-droit, à reproduire cette clause dans les différents contrats de location ou de vente.

◆ ENTRETIEN DU SURPLUS DU TERRAIN RESTANT LA PROPRIETE DU VENDEUR :

Le VENDEUR pour lui et ses ayants-droit ou ayants-cause s'engage à faire entretenir la totalité du terrain restant lui appartenir jusqu'à la réalisation d'un projet de construction sur ledit terrain.

*En outre **LE VENDEUR** s'engage ainsi que ses ayants-droit ou ayants-cause à maintenir sur la parcelle AB numéro 38, (devenue parcelle AB numéro 43), des espaces verts tant que ces terrains ne seront pas construits ou aménagés pour la totalité.*

♦ **SIGNALETIQUE « AGAPES » :**

Le VENDEUR s'engage expressément à permettre à l'ACQUEREUR d'installer, à ses frais, sur le terrain figurant sous teinte verte sur le plan de servitudes annexé aux présentes après mention, l'ensemble signalétique de ses trois restaurants sur un totem commun, s'il est mis en place ou sur un totem individuel si aucun totem commun n'est réalisé.

Lors de son acquisition du 16 mars 1998, OREAS s'est reconnue purement et simplement subrogée dans toutes les obligations et droits résultant de ces servitudes et conditions particulières.

MANDAT CONFERE AU LOTISSEUR

Pour permettre au **VENDEUR** de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, **L'ACQUEREUR** confère, par ces mêmes présentes au **VENDEUR** le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés préfectoraux pour l'aménagement du lotissement dont dépend **LE BIEN** ;
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

L'ACQUEREUR investit **LE VENDEUR** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

Toutefois pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement, le **VENDEUR** devra obtenir l'accord préalable de **L'ACQUEREUR**.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par **LE VENDEUR**.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour l'achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage ou de terrains, seront supportées par **LE VENDEUR** sans incidence sur le prix de la présente vente.

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

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le Notaire rédacteur des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des Assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil relativement à des travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance ;

- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code Civil, et résultant de son fait ;

- qu'il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente ;

- en vertu de l'article L 242-1. que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code Civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil ;

- en vertu de l'article L 243-2, que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 2270 du Code Civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance des biens, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;

- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du Travail, le rédacteur des présentes a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 235-15 dudit Code du Travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 03 août 1999.

Et par lettre en date du 10 septembre 1999 Monsieur le Maire a fait connaître l'intention de la Commune de ne pas exercer le droit de préemption dont elle est titulaire.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner ainsi que l'original de la réponse sus-visée, sont demeurés ci-joints et annexés après mention .

SERVITUDES

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe, outre les servitudes pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et de la Loi, celles contenues dans l'acte de dépôt de pièces reçu par le notaire soussigné le 16 novembre 1999 dont copie demeure annexée aux présentes après mention.

Ces servitudes sont toutes actives pour le lot ici vendu et donc pour l'acquéreur.

A l'exception d'une servitude passive de réseau d'assainissement, constituée au profit de la parcelle cadastrée section AB numéro 44 (Société FONCIFLU) le 28 novembre 1997 qui concerne et grève les seuls terrains suivants du lotissement :

- Lot C, parcelle section AB numéro 73
- Lot Voie, parcelle section AB numéro 74,
- Lot 15, parcelle section AB numéro 66.

Dont la définition et les conditions sont amplement rappelées dans l'acte de dépôt de pièces et dont l'acquéreur fera son affaire personnelle, s'il est concerné, auquel cas l'assiette de la servitude est figurée au plan ci annexé.

URBANISME

Les parties déclarent connaître parfaitement la situation des biens vendus par rapport aux règles administratives et d'urbanisme et déclarent vouloir en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de leur fournir les pièces d'urbanisme d'usage.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef du VENDEUR

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bertrand CHARDON, Notaire à PARIS, le 16 mars 1998, la Société LA FONCIERE DE LA VILLE DU BOIS a vendu au lotisseur, comparant aux présentes, plusieurs parcelles de terrain à bâtir sises commune de LA VILLE DU BOIS, Route Nationale 20, au lieudit « La Croix Saint Jacques », dont celle faisant l'objet du lotissement figurant au cadastre section AB numéro 45, pour une contenance de 4 hectares 5 ares 21 centiares.

La vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de PALAISEAU, le 1^{er} février 1999, volume 1999P numéro 485. Il a été suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître CHARDON, le 1^{er} décembre 1998, publié audit bureau sous les mêmes mentions.

Du chef de la Société LA FONCIERE DE LA VILLE DU BOIS

L'immeuble appartenait à la Société LA FONCIERE DE LA VILLE DU BOIS pour lui avoir été apporté alors qu'elle était dénommée société COLISEE CROISSANCE, par :

La société **CENTREXPO**, société anonyme, au capital de 2.550.000 francs, dont le siège sociale est à PARIS (neuvième arrondissement) 37, rue de la Victoire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 390 378 107,

Aux termes d'un acte de traité d'apport sous condition suspensive établi par Me Guy LECERF, notaire à Rouen, le 28 décembre 1995.

Cet apport est devenu définitif par suite de son approbation par chacune des assemblées Extraordinaires des sociétés en cause, et de la réalisation des conditions suspensives prévues audit apport L'ensemble des pièces constatant la réalisation dudit apport ayant été annexées audit acte.

Un acte complémentaire constatant la réalisation des conditions suspensives a été établi par Me LECERF, notaire à ROUEN le 26 janvier 1996.

Ces actes ont été publiés au bureau des hypothèques de Palaiseau le 23 février 1997 volume 1997 p numéro 1007.

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

Du chef de la société CENTREXPO :

La société **CENTREXPO** était propriétaire des parcelles apportées pour les avoir acquises :

de la Commune de la VILLE DU BOIS située dans le Département de l'Essonne, région de l'Île de France,

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

Aux termes d'un acte reçu par Me CHARDON, notaire associé à Paris le 22 février 1993.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de Palaiseau le 06 avril 1993 volume 1993 P numéro 1129.

Du chef de la Commune de la Ville du Bois :

Cet immeuble appartenait à la Commune de LA VILLE DU BOIS par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite avec d'autres biens par suite de l'exercice de son droit de préemption de :

La société **CLAUDE SA**, société anonyme au capital de 153.546.900 francs, dont le siège est à BRETIGNY-SUR-ORGE, 1, avenue Lucien Claude, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Corbeil-Essonnes sous le numéro B 955 201 306

Aux termes d'un acte reçu par Me RIVOLIER, notaire associé à MONTLHERY le 22 février 1993.

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

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de Palaiseau le 17 1993 volume 1993 P numéro 853.

L'ORIGINE PLUS ANTERIEURE des biens vendus figure en une note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

DECLARATIONS DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare :

Sur la situation administrative

- que **LE BIEN** vendu n'est frappé par aucune mesure d'expropriation ou de réquisition.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

- qu'il n'existe sur **LE BIEN** vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que **L'ACQUEREUR**, un droit quelconque sur **LE BIEN** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

Sur l'occupation du BIEN vendu

- que **LE BIEN** vendu est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à **L'ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

DONT ACTE sur 15 pages

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies par Madame Isabelle HAINAUT, Clerc de Notaire, habilité à cet effet.

Le présent acte a été signé par le Clerc habilité et le Notaire.