

PP/JC/

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,
LE VINGT SEPT MARS**

**A PIETROSELLA (CORSE-DU-SUD), Résidence Sampiero 1, au Bureau
Annexe de l'Office Notarial ci-après dénommé,**

**Maître Philippe PERRIER, Notaire associé, membre de la Société Civile
Professionnelle « Maîtres Philippe PERRIER et Jean-Jérôme LUCCIONI, notaires
associés », titulaire de l'Office Notarial de SANTA-MARIA-SICHE (Corse du Sud),**

**Avec la participation de Maître Jean-Luc MAITRE, Notaire à MARIGNANE
(BOUCHES-DU-RHONE) assistant l'ACQUEREUR.**

Ici présent.

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" -

La Société dénommée **ALCANTARA**, société civile au capital de 25000,00 €, dont le siège est à AJACCIO (20000), 10 cours Général Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 804949196 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AJACCIO.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte sous signature privée en date à AJACCIO, du 30 septembre 2014, enregistré à Service des Impôts des Entreprises d'AJACCIO, le 1er octobre 2014, bordereau numéro 2014 / 738 case numéro 11.

Aux termes de l'article 2 des statuts susvisés, la société a notamment pour objet :

"- la construction en vue de sa vente, en totalité ou par fractions, d'un ensemble immobilier sis à SARTENE (CORSE-DU-SUD) ;

- la mise en œuvre de tous moyens nécessaire ou utiles à la réalisation de son objet social, pourvu que ces opérations soient compatibles avec la forme civile de la société ;

- l'immeuble social ne pourra être attribué, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés en contrepartie de leurs apports ;

- les parties de l'immeuble social qui ne seraient pas vendues lors de l'achèvement pourront être louées en attendant leur aliénation ;

- et généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil."

- "ACQUEREUR" -

La Société dénommée **ERILIA**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 4.454 .775,00 €, dont le siège est à MARSEILLE, 72bis Rue Perrin-Solliers, identifiée au SIREN sous le numéro 804949196 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

QUOTITES ACQUISES

La société ERILIA acquiert la pleine propriété des **BIENS** objets de la vente, pris en leur état futur d'achèvement.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

Plus spécialement, le représentant de la société dénommée "**ALCANTARA**" déclare que ladite société n'est pas en sauvegarde, en redressement judiciaire ou en liquidation ; vérification en a été faite en interrogeant le site internet bodacc.fr (Site Internet Officiel du Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales), comme en atteste le document ci-après annexé.

En outre, un certificat de non faillite a été délivré par le Greffe du Tribunal de Grande Instance d'AJACCIO le 3 février 2017, dont l'original a été déposé au rang des minutes du Notaire soussigné, aux termes de l'acte ci-après visé aux présentes.

Le représentant de la société dénommée "**ALCANTARA**" a été informé qu'en cas de dissimulation d'une telle procédure, le délit pénal de banqueroute qui réprime le fait d'avoir détourné ou dissimulé tout ou partie de l'actif d'une procédure collective serait constitué et les parties ont été informées que la vente serait alors inopposable à la procédure collective.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le VENDEUR :

- extrait K bis,
- certificat de non faillite,
- compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr (annexé).

Concernant l'ACQUEREUR :

- extrait K bis,

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée ALCANTARA est représentée à l'acte par :

Madame Claire Marie Jeanne **ABBATUCCI**, gérante de société, demeurant à SERRA-DI-FERRO (20140), Le village.

Née à ZICAVO (20132), le 25 octobre 1967.

Veuve de Monsieur Jean Marie Arnaud Adélaïde **SAVARY de BEAUREGARD** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

En sa qualité de Gérante statutaire de ladite personne morale, nommée à cette fonction pour une durée indéterminée, spécialement habilitée à agir dans le cadre des présentes au nom de la société, aux termes d'une décision collective de ses associés, prise lors d'une assemblée générale en date du 2 décembre 2016 et dont un procès-verbal a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial sus-dénoté en tête des présentes, aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 20 décembre 2016.

- La Société dénommée ERILIA est représentée à l'acte par Monsieur Christophe CHATILLON, Juriste Foncier, domicilié en cette qualité à MARSEILLE (13006) 72 bis rue Perrin Solliers, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés spécialement à l'effet des présentes par Monsieur Jean-Luc BONDON, Directeur du Développement de la Promotion et du Renouvellement Urbain, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à MARSEILLE du 24 mars 2017 demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

Monsieur Jean-Luc BONDON agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Bernard RANVIER, Directeur Général Délégué de la

société dénommée ERILIA, suivant délégation en date du 20 novembre 2016 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

Monsieur Bernard RANVIER agissant lui-même en qualité de Directeur Général Délégué de ladite société fonction à laquelle il a été nommé par décision du Conseil d'Administration en date du 7 octobre 2016.

TERMINOLOGIE

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

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

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

- Les mots "**Biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend en leur état futur d'achèvement, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L 411 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et avec application volontaire des articles L 261-10 et suivants dudit Code.

DESIGNATION

SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SARTENE (CORSE-DU-SUD) 20100 Lieudit Casili :

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** que se propose de construire la Société dénommée **ALCANTARA** sera dénommé "RESIDENCE ALCANTARA".

Il sera édifié sur une unité foncière cadastrée :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|------|---------|------------------|
| F | 509 | CASILI | 00 ha 06 a 44 ca |
| F | 886 | CASILI | 01 ha 08 a 89 ca |
| F | 910 | CASILI | 00 ha 03 a 13 ca |
| F | 1063 | CASILI | 00 ha 03 a 75 ca |

Total surface : 01 ha 22 a 21 ca

La "RESIDENCE ALCANTARA" consistera en un ensemble immobilier qui sera placé sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis tel que défini par la loi du 10 juillet 1965 numéro 65-557, lequel ensemble immobilier comprendra notamment à son achèvement :

- six immeubles dénommés "A", "B", "C", "D", "E" et "F", chacun édifié d'un étage sur rez-de-jardin et rez-de-chaussée ;

- 62 emplacements de stationnement, dont 7 de types boxes fermés et trois emplacements réservés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Le tout comprendra un total de 48 logements à usage locatifs sociaux.

Chacun des bâtiments comprendra 8 logements, répartis dans chacun des bâtiments de la manière suivante :

- deux au rez-de-jardin ;
- trois au rez-de-chaussée ;
- trois au premier étage.

Les bâtiments "A" et "B" formeront un seul bloc de bâtiments mitoyens. Il en sera de même des bâtiments "D", "E" et "F", le bâtiment "C" restant isolé des cinq autres.

**LOTS DE COPROPRIETE FAISANT L'OBJET DE LA PRESENTE VENTE
EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

La présente vente en l'état futur d'achèvement porte plus précisément sur les lots de copropriété suivants :

+ Le Lot numéro trois (3) :

Un ensemble de sept box de stationnements fermés, faisant face au bâtiment "F", numérotés de un à sept (1 à 7), chacun d'une superficie de 13,44 mètres carrés. Et les onze millièmes (11 /1000 èmes) des parties communes générales.

+ Le Lot numéro quatre (4) :

Le bloc constitué des bâtiments "D", "E" et "F", tous trois mitoyens, auquel est attaché la jouissance exclusive des emplacements de stationnement numérotés de vingt-six (26) à cinquante-deux (52).

Ces bâtiments comprendront notamment les logements ci-après décrits aux présentes.

Et les quatre cent quatre-vingt-quinze millièmes (495 /1000 èmes) des parties communes générales.

DESCRIPTION DES BATIMENTS "D", "E" et "F"

Bâtiment "D"

-1- Description générale du bâtiment

Le bâtiment "D" sera édifié sur trois niveaux : un rez-de-jardin, un rez-de-chaussée et un étage. Il comprendra à son achèvement un total de 8 logements.

Situé après le bâtiment "C", il s'agira du premier côté gauche de la voirie interne de l'ensemble immobilier en arrivant de la route territoriale numéro 40. Il sera mitoyen des bâtiments "E" et "F".

-2- Description des logements locatifs

Le bâtiment comportera du rez-de-jardin jusqu'au premier étage 8 logements locatifs, dont le descriptif est établi ci-après, niveau par niveau.

-Au rez-de-jardin :

1°/ En sortant de l'escalier, porte d'entrée au fond à gauche, un appartement de type "T3", comprenant à l'origine de la copropriété : une entrée, un salon-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 66,60 mètres carrés.

Portant le numéro 1 des plans de vente.

2°/ En sortant de l'escalier, porte d'entrée à droite, un appartement de type "T2" comprenant à l'origine de la copropriété : un salon-cuisine, une chambre, une salle de bains avec water-closet, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 46,00 mètres carrés.

Portant le numéro 2 des plans de vente.

-Au rez-de-chaussée :

3°/ Dos au portail du bâtiment, porte d'entrée à gauche, un appartement de type "T3", comprenant à l'origine de la copropriété : une entrée, un salon-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 67,50 mètres carrés.

Portant le numéro 3 des plans de vente.

4°/ Dos au portail du bâtiment, porte d'entrée faisant face, un appartement de type "T2", comprenant à l'origine de la copropriété : un salon-cuisine, une chambre et une salle de bains avec water-closet, ainsi qu'une terrasse de 8 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 43,80 mètres carrés.

Portant le numéro 4 des plans de vente.

5°/ Dos au portail du bâtiment, porte d'entrée au fond à droite, un appartement de type "T3" comprenant à l'origine de la copropriété : une entrée, un salon-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 67,70 mètres carrés.

Portant le numéro 5 des plans de vente.

-Au premier et dernier étage :

6°/ En sortant de l'escalier, porte d'entrée au fond à gauche, un appartement de type "T4", comprenant à l'origine de la copropriété : une entrée, un salon-cuisine, trois chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 82,10 mètres carrés.

Portant le numéro 6 des plans de vente.

7°/ En sortant de l'escalier, porte d'entrée faisant face au milieu du couloir, un appartement de type "T2", comprenant à l'origine de la copropriété : un salon-cuisine, une chambre, une salle de bains avec water-closet ainsi qu'une terrasse de 8 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 43,90 mètres carrés.

Portant le numéro 7 des plans de vente.

8°/ En sortant de l'escalier, porte d'entrée à droite, un appartement de type "T3", comprenant à l'origine de la copropriété : une entrée, un salon-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 67,70 mètres carrés.

Portant le numéro 8 des plans de vente.

Bâtiment "E"

-1- Description générale du bâtiment

Le bâtiment "E" sera édifié sur trois niveaux : un rez-de-jardin, un rez-de-chaussée et un étage. Il comprendra à son achèvement un total de 8 logements.

Situé entre les bâtiments "D" et "F" desquels il sera mitoyen, Il s'agira du deuxième, côté gauche de la voirie interne de l'ensemble immobilier en arrivant de la route territoriale numéro 40.

-2- Description des logements locatifs

Le bâtiment comportera du rez-de-jardin jusqu'au premier étage 8 logements locatifs, dont le descriptif est établi ci-après, niveau par niveau.

-Au rez-de-jardin :

1°/ En sortant de l'escalier, porte d'entrée au fond à gauche, un appartement de type "T3", comprenant à l'origine de la copropriété : une entrée, un salon-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 66,60 mètres carrés.

Portant le numéro 9 des plans de vente.

2°/ En sortant de l'escalier, porte d'entrée à droite, un appartement de type "T2" comprenant à l'origine de la copropriété : un salon-cuisine, une chambre, une salle de bains avec water-closet, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 48,30 mètres carrés.

Portant le numéro 10 des plans de vente.

-Au rez-de-chaussée :

3°/ Dos au portail du bâtiment, porte d'entrée à gauche, un appartement de type "T3", comprenant à l'origine de la copropriété : une entrée, un salon-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 67,70 mètres carrés.

Portant le numéro 11 des plans de vente.

4°/ Dos au portail du bâtiment, porte d'entrée faisant face, un appartement de type "T2", comprenant à l'origine de la copropriété : un salon-cuisine, une chambre, une salle de bains avec water-closet, ainsi qu'une terrasse de 8 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 43,80 mètres carrés.

Portant le numéro 12 des plans de vente.

5°/ Dos au portail du bâtiment, porte d'entrée au fond à droite, un appartement de type "T3" comprenant à l'origine de la copropriété : une entrée, un salon-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 68,40 mètres carrés.

Portant le numéro 13 des plans de vente.

-Au premier et dernier étage :

6°/ En sortant de l'escalier, porte d'entrée au fond à gauche, un appartement de type "T4", comprenant à l'origine de la copropriété : une entrée, un salon-cuisine, trois chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 82,40 mètres carrés.

Portant le numéro 14 des plans de vente.

7°/ En sortant de l'escalier, porte d'entrée faisant face au milieu du couloir, un appartement de type "T2", comprenant à l'origine de la copropriété : un salon-cuisine, une chambre, une salle de bains avec water-closet, ainsi qu'une terrasse de 8 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 43,90 mètres carrés.

Portant le numéro 15 des plans de vente.

8°/ En sortant de l'escalier, porte d'entrée à droite, un appartement de type "T3", comprenant à l'origine de la copropriété : une entrée, un salon-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 68,40 mètres carrés.

Portant le numéro 16 des plans de vente.

Bâtiment "F"

-1- Description générale du bâtiment

Le bâtiment "F" sera édifié sur trois niveaux : un rez-de-jardin, un rez-de-chaussée et un étage. Il comprendra à son achèvement un total de 8 logements.

Situé après les bâtiments "D" et "E" desquels il sera mitoyen, Il s'agira du dernier, côté gauche de la voierie interne de l'ensemble immobilier en arrivant de la route territoriale numéro 40.

-2- Description des logements locatifs

Le bâtiment comportera du rez-de-jardin jusqu'au premier étage 8 logements locatifs, dont le descriptif est établi ci-après, niveau par niveau.

-Au rez-de-jardin :

1°/ En sortant de l'escalier, porte d'entrée au fond à gauche, un appartement de type "T3", comprenant à l'origine de la copropriété : une entrée, un salon-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 66,60 mètres carrés.

Portant le numéro 17 des plans de vente.

2°/ En sortant de l'escalier, porte d'entrée à droite, un appartement de type "T2" comprenant à l'origine de la copropriété : un salon-cuisine, une chambre, une salle de bains avec water-closet, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 46,00 mètres carrés.

Portant le numéro 18 des plans de vente.

-Au rez-de-chaussée :

3°/ Dos au portail du bâtiment, porte d'entrée à gauche, un appartement de type "T3", comprenant à l'origine de la copropriété : une entrée, un salon-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 67,70 mètres carrés.

Portant le numéro 19 des plans de vente.

4°/ Dos au portail du bâtiment, porte d'entrée faisant face, un appartement de type "T2", comprenant à l'origine de la copropriété : un salon-cuisine, une chambre, une salle de bains avec water-closet, ainsi qu'une terrasse de 8 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 43,80 mètres carrés.

Portant le numéro 20 des plans de vente.

5°/ Dos au portail du bâtiment, porte d'entrée au fond à gauche, un appartement de type "T3" comprenant à l'origine de la copropriété : une entrée, un salon-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 67,40 mètres carrés.

Portant le numéro 21 des plans de vente.

-Au premier et dernier étage :

6°/ En sortant de l'escalier, porte d'entrée au fond à gauche, un appartement de type "T4", comprenant à l'origine de la copropriété : une entrée, un salon-cuisine, trois chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 82,40 mètres carrés.

Portant le numéro 22 des plans de vente.

7°/ En sortant de l'escalier, porte d'entrée faisant face au milieu du couloir, un appartement de type "T2", comprenant à l'origine de la copropriété : un salon-cuisine, une chambre, une salle de bains avec water-closet, ainsi qu'une terrasse de 8 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 43,90 mètres carrés.

Portant le numéro 23 des plans de vente.

8°/ En sortant de l'escalier, porte d'entrée à droite, un appartement de type "T3", comprenant à l'origine de la copropriété : une entrée, un salon-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, ainsi qu'une terrasse de 10 mètres carrés.

La surface habitable de ce logement est de 67,40 mètres carrés.

Portant le numéro 24 des plans de vente.

Plans et Pièces annexées relative à la consistance et à la désignation des biens et droits immobiliers vendus

Demeurent annexés aux présentes après mention :

- l'ensemble des plans de vente côtés des logements contenus dans les bâtiments "D", "E" et "F" ;
- les plans de vente côtés des boxes de stationnement fermés constituant les parties privatives du lot numéro trois (3) sus-désigné ;
- la notice descriptive des équipements propres à l'ensemble des bâtiments composant la "RESIDENCE ALCANTARA" ;
- le plan de masse de la "RESIDENCE ALCANTARA" ;
- un plan de coupes générales X.X et Y.Y ;
- un plan de coupes générales Z.Z et partielles ;
- les plans de chacun des niveaux et toitures des bâtiments "D", "E" et "F" ;
- le plan des façades des bâtiments "D", "E" et "F" ;
- les tableaux détaillés des surfaces par bâtiment, étant précisé que :
 - +) la surface totale habitable au sein du bâtiment "D" est de 485,30 mètres carrés, le total des surfaces annexes est de 76 mètres carrés ;
 - +) la surface totale habitable au sein du bâtiment "E" est de 489,50 mètres carrés, le total des surfaces annexes est de 76 mètres carrés ;
 - +) la surface totale habitable au sein du bâtiment "F" est de 485,20 mètres carrés, le total des surfaces annexes est de 76,00 mètres carrés ;
 - +) la surface habitable totale est de 1460,00 mètres carrés ;
- le plan matérialisant les emplacements de stationnements extérieurs numérotés de vingt-six (26) à cinquante-deux (52).

Définition de la surface habitable

Les parties conviennent de retenir pour la définition de la surface habitable celle résultant de l'article R. 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont un extrait des dispositions est ci-après littéralement rapportées :

"La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construire, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs ou logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R .111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres."

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe PERRIER, notaire à SANTA-MARIA-SICHE, le 27 mars 2017, ce jour même, un instant avant les présentes, dont une copie authentique sera publiée dès avant ou en même temps que les présentes au service de la publicité foncière d'AJACCIO.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe PERRIER, notaire à SANTA-MARIA-SICHE le 20 décembre 2016, en cours de publication au service de la publicité foncière d'AJACCIO.

CHARGES ET CONDITIONS

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

Charges et conditions sans incidence fiscale

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

Charges et conditions pouvant avoir une incidence fiscale

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

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

Il deviendra propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

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

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

AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que les **BIENS** vendus se trouvent actuellement au stade :

OUVERTURE DU CHANTIER

Ainsi qu'il résulte d'une déclaration d'ouverture de chantier déposée par le **VENDEUR** à la Mairie de SARTENE le 6 février 2017, dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée, accompagnée d'une copie du récépissé de dépôt.

Demeure également annexé aux présentes après mention l'ordre de service de démarrage des travaux, en date du 8 février 2017 ainsi que son accusé de réception en date du 15 février 2017 établi par l'entreprise ROCH LEANDRI BTP, mandataire conjoint et solidaire du groupement d'entreprise signataire du marché de travaux.

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

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TROIS MILLIONS TROIS CENT TRENTE-TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES (3 333 578,98 EUR)**, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse au taux de 5,5 %.

Le prix hors taxe s'élève à : TROIS MILLIONS CENT CINQUANTE-NEUF MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (3 159 790,50 EUR),

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (173 788,48 EUR).

Etant précisé que ladite vente a été précédée d'un contrat préliminaire, conforme à l'article 11 de la loi numéro 67-3 du 2 janvier 1967, établi par acte sous signatures privées en date à MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHONE) du 14 avril 2016 dont l'un des originaux a été régulièrement adressé à l'**ACQUEREUR**, ainsi qu'il le reconnaît, conformément aux dispositions de la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989, et aux termes duquel 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.

Ce prix 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 être indiqué ci-après ;
- des travaux personnels demandés par l'**ACQUEREUR**.

Si le taux de la T.V.A. venait à être modifié postérieurement aux présentes, cette variation sera supportée par le **VENDEUR**.

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

PAIEMENT DU PRIX

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de CINQ (5) POUR CENT soit :

- CENT SOIXANTE-SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (166 678,95 EUR).

Etant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, en fonction de l'état actuel d'avancement des travaux tel qu'il est indiqué ci-dessous.

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

L'**ACQUEREUR** a payé comptant la somme de CENT SOIXANTE-SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (166 678,95 EUR) au **VENDEUR** ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial.

Etant observé qu'aucun dépôt de garantie n'avait été versé par l'**ACQUEREUR**, qui avait fourni en garantie de l'exécution de ses engagements une caution bancaire solidaire donnée par la CAISSE D'EPARGNE PROVENCE-ALPES-CORSE, d'un montant de cent soixante-six mille six cent soixante-dix-huit euros et quatre-vingt-quinze cents (166 678,95 EUR).

Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de cette somme.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix, soit la somme de TROIS MILLIONS CENT SOIXANTE-SIX MILLE NEUF CENTS EUROS ET TROIS CENTIMES (3 166 900,03 EUR), sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu, le tout en conformité de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Les pourcentages et échelonnements exprimés toute taxe comprise et appliqués au prix toute taxe comprise de TROIS MILLIONS TROIS CENT TRENTE-TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES (3 333 578,98 EUR) sont les suivants :

- Premier échelonnement

30 % à l'achèvement des fondations des bâtiments D, E et F, soit la somme d'UN MILLION SOIXANTE-TREIZE EUROS ET SOIXANTE-NEUF CENTIMES,
ci 1 000 073,69 €

Cet échelonnement fera l'objet de trois appels de fonds distincts, savoir

:

- trois cent trente-deux mille sept cent soixante-dix-neuf euros et quarante-neuf centimes (332 779,49 EUR) à l'achèvement des fondations du bâtiment D ;

- trois cent trente-quatre mille cinq cent quatorze euros et soixante et onze centimes (334 514,71 euros) à l'achèvement des fondations du bâtiment E ;

- trois cent trente-deux mille sept cent soixante-dix-neuf euros et quarante-neuf centimes (332 779,49 EUR) à l'achèvement des fondations du bâtiment F.

- Deuxième échelonnement

20 % à l'achèvement de la dalle plancher haut rez-de-chaussée des bâtiments D, E et F, soit la somme d'SIX CENT SOIXANTE-SIX MILLE SEPT CENT QUINZE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES,

ci 666 715,80 €

Cet échelonnement fera l'objet de trois appels de fonds distincts, savoir

:

- deux cent vingt et un mille huit cent cinquante-trois euros (221 853,00 EUR) à l'achèvement de la dalle du plancher haut du rez-de-chaussée du bâtiment D ;

- deux cent vingt-trois mille neuf euros et quatre-vingt centimes (223 009,80 EUR) à l'achèvement de la dalle du plancher haut du rez-de-chaussée du bâtiment E;

- deux cent vingt et un mille huit cent cinquante-trois euros (221 853,00 EUR) à l'achèvement de la dalle du plancher haut du rez-de-chaussée du bâtiment F.

- Troisième échelonnement

15 % à la mise hors d'eau des bâtiments D, E et F, soit la somme de CINQ CENT MILLE TRENTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-CINQ CENTIMES,

ci 500 036,85 €

Cet échelonnement fera l'objet de trois appels de fonds distincts, savoir

:

- cent soixante-six mille trois cent quatre-vingt-neuf euros et soixante-quinze centimes (166 389,75 EUR) à la mise hors d'eau du bâtiment D ;

- cent soixante-sept deux cent cinquante-sept mille euros et trente-cinq centimes (167 257,35 EUR) à la mise hors d'eau du bâtiment E;

- cent soixante-six mille trois cent quatre-vingt-neuf euros et soixante-quinze cents (166 389,75 EUR) à la mise hors d'eau du bâtiment F.

- Quatrième échelonnement

15 % à l'achèvement des cloisons / doublages des bâtiments D, E et F, soit la somme de CINQ CENT MILLE TRENTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-CINQ CENTIMES,

ci 500 036,85 €

Cet échelonnement fera l'objet de trois appels de fonds distincts, savoir

:

- cent soixante-six mille trois cent quatre-vingt-neuf euros et soixante-quinze centimes (166 389,75 EUR) à l'achèvement des cloisons / doublages du bâtiment D ;

- cent soixante-sept deux cent cinquante-sept mille euros et trente-cinq centimes (167 257,35 EUR) à l'achèvement à l'achèvement des cloisons / doublages du bâtiment E;

- cent soixante-six mille trois cent quatre-vingt-neuf euros et soixante-quinze centimes (166 389,75 EUR) à l'achèvement des cloisons / doublages du bâtiment F.

- Cinquième échelonnement

10 % à l'achèvement des bâtiments D, E et F au sens de l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, soit la somme de TROIS CENT TRENTE-TROIS MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES,

ci 333 357,90 €

Cet échelonnement fera l'objet d'un seul appel de fonds.

- Sixième échelonnement

3 % à la livraison des bâtiments D, E et F ainsi que des sept box de stationnement fermés soit la somme de CENT MILLE SEPT EUROS ET TRENTE-SEPT CENTIMES,

ci 100 007,37 €

Cet échelonnement fera l'objet d'un seul appel de fonds.

- Septième échelonnement

1 % à la levée des réserves, soit la somme de TRENTE-TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-DIX-NEUF CENTIMES,

ci 33 335,79 €

Cet échelonnement fera l'objet d'un seul appel de fonds.

- Huitième et dernier échelonnement

1 % à l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité, soit la somme de TRENTE-TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-DIX-NEUF CENTIMES,

ci 33 335,79 €

Cet échelonnement fera l'objet d'un seul appel de fonds.

TOTAL égal au prix de la vente soit TROIS MILLIONS TROIS CENT TRENTE-TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES, ci 3 333 578,98 €.

Etant ici précisé, qu'il résulte des dispositions de l'article R. 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, que les paiements effectués par l'**ACQUEREUR**, ne peuvent excéder :

- 35% du prix à l'achèvement des fondations ;
- 70% à la mise hors d'eau ;
- 95% à l'achèvement de l'immeuble.

L'échelonnement cumulé, prévu aux présentes, n'excède pas les limites de ces paliers réglementaires.

PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE
DISPENSE D'INSCRIPTION

Confiant dans la solvabilité de l'**ACQUEREUR**, compte tenu de l'état d'avancement des travaux, de la somme réglée ce jour par l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** dispense le notaire soussigné de prendre à son profit le privilège de vendeur, se réservant la possibilité de requérir cette inscription ultérieurement mais uniquement à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de vente et ceci un mois après le commandement de payer resté infructueux au domicile élu par l'**ACQUEREUR**.

Dans le cas prévu ci-dessus, le **VENDEUR** devra informer préalablement l'**ACQUEREUR** de son intention de requérir l'inscription de sa garantie.

L'**ACQUEREUR** aura alors la faculté de produire au **VENDEUR** dans les 21 jours de la réception par l'**ACQUEREUR** de la notification de l'intention d'inscrire cette garantie, une garantie à première demande au profit du **VENDEUR** portant sur le solde du prix restant à payer, émanant d'un établissement bancaire notoirement solvable.

En ce cas :

- cette garantie devra être expressément stipulée autonome et devra contenir, de la part de la banque qui l'émettra, l'engagement irrévocable et inconditionnel d'effectuer, aux échéances de paiement du solde du prix de vente ci-dessus stipulées, le versement du prix exigible, et ce à première demande du **VENDEUR** ;
- la durée de la garantie sera limitée à celle du délai contractuel de livraison majorée d'un mois ; au-delà de cette date, la garantie sera caduque ;
- au fur et à mesure des paiements, le **VENDEUR** remettra à l'**ACQUEREUR** la quittance correspondance, par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard dans les 15 jours de la réception de chaque paiement, de façon à permettre à l'**ACQUEREUR** d'obtenir de l'organisme garant la réduction progressive du montant de la garantie.

Contre justification de cette garantie à première demande, le **VENDEUR** renoncera à son privilège ainsi qu'à l'action résolutoire.

Le notaire soussigné a informé le **VENDEUR**, qui le reconnaît, de l'obligation de prendre cette inscription de privilège de vendeur dans le délai de deux mois des présentes sous peine de voir cette garantie dégénérer en hypothèque, et de l'absence de sûreté réelle quant au paiement du solde du prix.

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

PROMESSE DE CESSION D'ANTERIORITE

Le **VENDEUR** promet dès à présent de consentir à céder l'antériorité du rang de ce privilège et à renoncer, tant à l'action résolutoire lui profitant en vertu de l'article 1654 du Code civil, qu'à la clause résolutoire ci-dessous stipulée, et ce, au profit des banques ou établissements financiers auxquels l'**ACQUEREUR** se réserverait de faire ultérieurement appel en vue du financement à due concurrence du prix de la présente acquisition.

En conséquence, le **VENDEUR** donne d'ores et déjà tous pouvoirs à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet :

- d'intervenir à tout acte de prêt pouvant être consenti à l'**ACQUEREUR** ;
- céder au profit du ou des établissements prêteurs le rang hypothécaire du **VENDEUR** ;
- consentir que dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du gage, la banque ou l'établissement financier soit colloqué par préférence au **VENDEUR** pour le montant total de sa créance en principal, intérêts et accessoires ;
- consentir à ce que l'indemnité à payer en cas d'incendie par les compagnies assurant l'immeuble soit versée dans les caisses de la banque ou de l'établissement

financier ayant consenti le ou les prêts à l'**ACQUEREUR**, et ce par préférence au **VENDEUR** ;

- s'engager à ne pas user de l'action résolutoire sans l'accord formel de la banque ou de l'établissement financier ayant accordé le ou les prêts à l'**ACQUEREUR** ;

- généralement faire le nécessaire et signer tous actes.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera publié par les soins du notaire soussigné au service de la publicité foncière d'AJACCIO conformément à la loi.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOSITION DES PLUS-VALUES

La présente vente n'est pas soumise à la réglementation sur les plus-values des particuliers. Le **VENDEUR** sera soumis au prélèvement sur les profits de construction conformément à la législation en vigueur. Il déclare dépendre, à ce sujet de la Recette des Impôts d'AJACCIO 6, parc Cuneo d'Ornano.

Son représentant s'oblige à remplir les formalités nécessaires à la liquidation de l'impôt sur les profits de construction déclarant que tous les associés sont domiciliés en France.

Les associés sont respectivement et personnellement imposés pour la partie du bénéfice social correspondant à leurs droits dans la société.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble dont dépendent les **BIENS** vendus est actuellement en cours de construction,
- que la mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement, concourant à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts, est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts comme étant exonérée des droits d'enregistrement,

que la société venderesse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 804949196.

- que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 269 2 a bis du Code général des impôts.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée auprès du service des impôts des entreprises d'AJACCIO (20195) 6 PARC CUNEO D'ORNANO où le **VENDEUR** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro FR08 804949196.

DECLARATIONS DU REPRESENTANT DE L'ORGANISME ERILIA

Le représentant de la société dénommée "ERILIA" déclare que :

- qu'il a obtenu de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Corse du Sud une décision de financement en date à AJACCIO du 14 décembre 2016 permettant d'obtenir des prêts mentionnés à l'article R.331-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (prêts PLUS et PLAI) pour financer l'acquisition des biens immobiliers faisant l'objet des présentes ; une copie de cette décision est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

- qu'il s'engage à louer les biens et droits immobiliers objets de la présente vente dans les conditions prévues au 3° de l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

- que conformément aux termes du rescrit du Ministère du Budget, des comptes publics et de la fonction publique publié le 5 mai 2009, il s'engage à produire, dans les six mois à compter de l'achèvement des biens immobiliers acquis et faisant l'objet des présentes, les documents définitifs d'obtention desdits prêts.

Le représentant de l'organisme HLM dénommé "ERILIA" demande, conformément aux dispositions de l'article 278 sexies I-2 du Code Général des Impôts que la présente opération relève du taux réduit de TVA de 5,5%.

Avis des domaines

Conformément à l'article L. 451-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'organisme HLM dénommé "ERILIA" a obtenu un avis du service des domaines, en date du 13 janvier 2017, dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Exonération de taxe de publicité foncière

Le représentant de l'organisme dénommé "ERILIA" déclare que la société qu'il représente est un organisme d'habitation à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En conséquence, il demande à bénéficier pour la présente acquisition de l'exonération de la taxe de publicité foncière conformément à l'article 1049 du Code Général des Impôts, cette acquisition étant effectuée dans le cadre de la législation "HLM".

DROITS

| | | | <u>Mt à payer</u> |
|--------------------------------|----------|---|-------------------|
| <i>Taxe départementale</i> | x 0,00 % | = | 0,00 |
| 3 159 790,50 | | | |
| <i>Frais d'assiette</i> | x 0,00 % | = | 0,00 |
| 0,00 | | | |
| TOTAL | | | 0,00 |

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 881-L du Code général des impôts s'élève à la somme :

| Type de contribution | Assiette | Taux | Montant |
|--|-----------------|-------------|-------------------|
| Contribution proportionnelle taux réduit | 3 333 578,98 | 0,05% | 1 667,00 euros |

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

DOCUMENT D'INFORMATION DES ACQUEREURS - DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 27 mars 2017, ce jour même, un instant avant les présentes, il a été déposé au rang des présentes minutes, les pièces suivantes :

1°) Une copie des statuts de la société "ALCANTARA" certifiée conforme à l'original par la Gérante ;

2°) Un extrait k'bis de ladite société délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce d'AJACCIO en date du 13 février 2017 ;

3°) Une copie du passeport de Madame Claire Marie Jeanne **ABBATUCCI**, Veuve de Monsieur Jean Marie Arnaud Adélaïde **SAVARY de BEAUREGARD** et non remariée, Gérante de la société "ALCANTARA" ;

4°) Un certificat de non-faillite du chef de la société "ALCANTARA" délivré par le Tribunal de Grande Instance d'AJACCIO, le 3 février 2017 ;

5°) Le compte-rendu d'interrogation du site BODACC.FR du chef de la société "ALCANTARA" en date du 9 mars 2017 ;

6°) Un état des inscriptions du chef de la société "ALCANTARA" délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce d'AJACCIO le 14 février 2017 ;

7°) Une copie des statuts de la société "FINANCIERE AD" associée personne morale de la société "ALCANTARA" ;

8°) Un extrait k'bis de la société "FINANCIERE AD" délivré par le Greffe du Tribunal de commerce d'AJACCIO en date du 21 février 2017 ;

9°) Un état des inscriptions du chef de la société "FINANCIERE AD" délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce d'AJACCIO le 14 février 2017 ;

10°) Une copie des statuts de la société "RELATIONS CORSE" associée personne morale de la société "ALCANTARA" ;

11°) Un extrait k'bis de la société "RELATIONS CORSE" délivré par le Greffe du Tribunal de commerce d'AJACCIO en date du 21 février 2017 ;

12°) Un état des inscriptions du chef de la société "RELATIONS CORSE" délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce d'AJACCIO le 14 février 2017 ;

13°) Un état hypothécaire hors formalité du chef des parcelles de terre constituant l'assise du programme immobilier en date du 3 novembre 2016 et sa prorogation en date du 27 février 2017, certifiée à la date du 21 février 2017 ;

14°) Le permis de construire délivré par Monsieur Jacques CORTI agissant pour Monsieur Le Maire de SARTENE et par délégation, au nom de Madame Claire ABBATUCCI, Gérante de la société "ALCANTARA" et intervenant aux présentes es-qualité, le 29 août 2014, sous le numéro PC 02A 272 14 N0008 ;

15°) Le dossier de demande dudit permis ;

16°) Le récépissé de dépôt de la demande du permis de construire délivré par la mairie de SARTENE ;

17°) L'étude thermique ;

18°) Le dossier "Loi sur l'eau" ;

19°) Le volet paysager ;

20°) L'arrête de transfert du permis de construire susvisé au profit de société "ALCANTARA" délivré par Monsieur Le Maire de SARTENE le 14 mars 2016 ;

21°) Le permis de construire modificatif délivré à la société "ALCANTARA" le 17 août 2016, sous le numéro PC 02A 272 14 N0008-02, par Monsieur Le Maire de SARTENE ;

22°) Le dossier de demande du permis modificatif ;

23°) Un original du constat d'huissier reçu par Maître Sophie NEBBIA, Huissier de Justice à SARTENE (20100), en date des 27 septembre, 27 octobre et 28 novembre 2014, constatant l'affichage du permis de construire délivré le 29 août 2014 ;

24°) Un original du constat d'huissier reçu par Maître Sophie NEBBIA, Huissier de Justice à SARTENE (20100), en date des 22 août, 26 septembre 25 octobre, et 27 novembre 2016, constatant l'arrêté de transfert du permis de construire susvisé ;

25°) Un original du constat d'huissier reçu par Maître Sophie NEBBIA, Huissier de Justice à SARTENE (20100), en date des 22 août, 26 septembre 25 octobre, et 27 novembre 2016, constatant l'affichage du permis de construire modificatif susvisé délivré le 17 août 2016 ;

26°) Diverses attestations délivrées par la mairie de SARTENE, savoir :

- une attestation en date du 4 février 2016, attestant que le permis de construire initial délivré le 29 août 2014 n'a fait l'objet d'aucun recours ;

- une attestation en date du 20 août 2016, attestant que ledit permis de construire n'a pas fait l'objet non plus d'un retrait dans le délai de trois mois à compter de sa notification et qu'il a été transmis aux services l'Etat au titre du contrôle de légalité des actes administratifs le 2 septembre 2014, cette même attestation précisant que l'arrêté de transfert dudit permis n'a fait l'objet d'aucun retrait et qu'il a été transmis aux services l'Etat au titre du contrôle de légalité des actes administratifs le 16 mars 2016 ;

- une attestation en date du 15 décembre 2016 attestant que le permis de construire modificatif délivré le 17 août 2016 n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait et qu'il a été transmis aux services de l'Etat au titre du contrôle de légalité des actes administratifs le 18 août 2016 ;

27°) Deux courriers adressés par le Notaire soussigné par le Greffier en Chef du Tribunal Administratif de BASTIA (HAUTE-CORSE), savoir :

- l'un, en date du 19 août 2016 duquel il résulte qu'aucun recours n'a été déposé à l'encontre du permis de construire initial délivré le 29 août 2014 devant ladite juridiction administrative ;

- l'autre, en date du 6 décembre 2016, duquel il résulte qu'aucun recours n'a été déposé à l'encontre du permis de construire modificatif délivré le 17 août 2016 devant ladite juridiction administrative.

- 28°)** Un plan de masse ;
- 29°)** Un plan de situation ;
- 30°)** Un plan de masse dressé par la SELARL AGEX, Géomètres-Experts associés, matérialisant notamment les emplacements de stationnement extérieurs ;
- 31°)** Un plan de synthèse des réseaux ;
- 32°)** Un plan de coupes générales X.X et Y.Y ;
- 33°)** Un plan de coupes générales Z.Z et partielles ;
- 34°)** Les plans de chacun des niveaux et toitures de l'ensemble des bâtiments à édifier (bâtiments "A", "B", "C", "D", "E" et "F") ;
- 35°)** Le plan des façades des bâtiments "A", "B", "C" ;
- 36°)** Le plan des façades des bâtiments "D", "E" et "F" ;
- 37°)** Les plans de vente côtés de chacun des 48 logements composant le programme immobilier dénommé "RESIDENCE ALCANTARA" ;
- 38°)** Les plans de vente côtés des emplacements des box de stationnement fermés ;
- 39°)** Un tableau des surfaces ;
- 40°)** La notice descriptive des équipements propres à tous les bâtiments ;
- 41°)** L'autorisation de voirie accordée à la société ALCANTARA par la Collectivité Territoriale de Corse suivant arrêté en date du 5 janvier 2017 portant le numéro 1702 56 SERS ;
- 42°)** Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la mairie de SARTENE le 7 novembre 2016 ;
- 43°)** Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 28 novembre 2016 ;
- 44°)** Les comptes rendus d'interrogation des bases des données suivantes :
- Géorisques ;
 - La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire ;
 - Basias (Base des anciens sites industriels et activités de services) ;
 - Basol Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- 45°)** La déclaration d'ouverture de chantier souscrite par la société ALCANTARA le 2 février 2017, déposée en la mairie de SARTENE (CORSE-DU-SUD) le 6 février 2017 ;

46°) L'ordre de service de démarrage des travaux, en date du 8 février 2017 ainsi que son accusé de réception en date du 15 février 2017 établi par l'entreprise ROCH LEANDRI BTP, mandataire conjoint et solidaire du groupement d'entreprise signataire du marché de travaux ;

47°) Le relevé d'identité bancaire du compte centralisateur du programme immobilier ouvert dans les livres de la CAISSE D'EPARGNE CEPAC ;

48°) Les contrats d'assurances souscrits par la société ALCANTARA auprès de la compagnie "LLOYD'S, CANOPIUS MANGAGING AGENCY LIMITED" (Syndicats CNP4444) dont le siège est à LONDRES - EC3M7HA (GRANDE-BRETAGNE) par l'intermédiaire de la société "UNITED BROKERS INTERNATIONAL LTD" habilitée à :

- *souscrire au nom et pour le compte de ladite compagnie d'assurances tout contrat d'assurance ;*
- *recueillir le paiement des primes d'assurance au nom et pour le compte de ladite compagnie ;*
- *émettre toute note de couverture relativement aux dits contrats d'assurance souscrits.*

Savoir :

- Police d'assurance "Dommages-Ouvrages" suivant contrat portant le numéro D000-03877-CNP/02.17 ;
- Police assurance constructeur non réalisateur suivant contrat portant le numéro D000-03877-CNP/02.17 ;
- Garantie complémentaire de bon fonctionnement sur les biens d'équipement et dommages immatériels suivant contrat portant le numéro D000-03877-CNP/02.17.

49°) Une attestation d'assurance délivrée le 14 février 2017 par la société "UNITED BROKERS INTERNATIONAL LTD" relativement aux assurances dommages-ouvrages et constructeur non réalisateur ainsi qu'à la garantie complémentaire de bon fonctionnement sur les biens d'équipement et dommages immatériels ;

50°) L'appel de prime relatifs aux contrats d'assurance susvisés, émis par la société "UNITED BROKERS INTERNATIONAL LTD" ;

51°) Une attestation en date du 9 février 2017, établie par le Notaire soussigné, concernant le paiement de la prime relative aux contrats d'assurance "Dommages-Ouvrages", assurance constructeur non réalisateur ainsi qu'à la garantie complémentaire de bon fonctionnement sur les biens d'équipement et dommages immatériels suivant contrat portant le numéro D000-03877-CNP/02.17 ;

52°) Le relevé d'identité bancaire du compte ouvert au nom de la société "UNITED BROKERS INTERNATIONAL LTD" dans les livres de la Société Générale sur lequel sera versé le montant de la prime provisionnelle relative aux contrats d'assurance susvisés ;

53°) Une notice d'information concernant les rapports et pouvoirs conférés par la compagnie d'assurances "LLOYD'S, CANOPIUS MANGAGING AGENCY LIMITED" à la société "UNITED BROKERS INTERNATIONAL LTD" ;

54°) Le contrat d'assurance "PACK TOUS RISQUES CHANTIERS" souscrit par la société "ALCANTARA" auprès de la compagnie "AIG EUROPE LIMITED" numéro RD00621362D ;

55°) Un courrier en date du 21 février 2017, émanant de la compagnie "AIG EUROPE LIMITED", valant quittance de la prime provisionnelle relative au contrat d'assurance "PACK TOUS RISQUES CHANTIERS" ;

56°) L'original de la garantie financière d'achèvement délivrée par :

LA CAISSE D'EPARGNE CEPAC, Société anonyme à directoire au capital de 761.816.000,00 €, dont le siège est à MARSEILLE 6ÈME ARRONDISSEMENT (13006), Place Estrangin Pastré, identifiée au SIREN sous le numéro 775559404 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 006 180 - Titulaire de la carte professionnelle " transactions sur immeubles et fonds de commerce sans perception de fonds, effets ou valeurs" n° A06-4122 délivrée par la Préfecture des Bouches- du- Rhône, garantie par la CEGC - 16 rue Hoche – Tour Kupka B - TSA 3999692919 La Défense cedex.

Selon convention établie sous seings privés en date à MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHONE) du 13 mars 2017 avec l'ensemble de ses annexes.

CONTRAT DE RESERVATION

Il est précisé que la présente vente a été précédée d'un contrat préliminaire, conforme à l'article 11 de la loi numéro 67-3 du 3 Janvier 1967, établi par acte sous seing privé en date à MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHONE) du 14 avril 2016.

Il est ici précisé que la présente vente n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** étant considéré comme un "professionnel" de l'immobilier.

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.

NOTIFICATION DU PROJET D'ACTE

Conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, il a été notifié à l'**ACQUEREUR**, par pli recommandé avec demande d'avis de réception le projet du présent acte de vente.

A cet envoi, et en application du troisième alinéa de l'article L261-11 du même Code, étaient joints les documents suivants :

- +) les plans de vente côtés de l'ensemble des logements dépendant des bâtiments "D", "E" et "F" ;
- +) les plans de vente côtés des boxes de stationnements fermés (parties privatives du lot numéro 3) ;
- +) le tableau des surfaces ;
- +) le plan matérialisant tous les emplacements de stationnement extérieurs dont l'**ACQUEREUR** aura la jouissance exclusive ;
- +) la notice descriptive ;
- +) le projet de l'état descriptif de division et règlement de copropriété de la "RESIDENCE ALCANTARA" ;
- +) la déclaration d'ouverture de chantier déposée en la mairie de SARTENE par le **VENDEUR** ;
- +) une copie de l'ordre de service pour le démarrage des travaux ;
- +) un état des risques naturels, miniers et technologiques.

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

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

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

Une copie de cette notification et l'accusé de réception sont demeurés annexés.

ELEMENTS RELATIFS AU FINANCEMENT

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

1°) -Exigibilité

Le **VENDEUR** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'**ACQUEREUR** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme. Chacune de ces fractions devra être payée dans les 30 jours calendaires suivant la première présentation de la notification correspondante sur le compte centralisateur porté sur les notifications et dont les références seront rappelées plus loin.

Sous peine de rejet des appels de fonds par l'ACQUEREUR, ces derniers devront lui être présentés en quatre exemplaires, dont un original, faisant apparaître le montant "hors taxe" de la somme due, le taux de la TVA applicable, ainsi que le montant "Toutes Taxes Comprises (TTC) conforme au centime près à celui indiqué et arrêté par l'échéancier figurant en partie normalisée des présentes, le tout accompagné de l'attestation originale d'avancement des travaux établie par le maître d'œuvre de l'opération rendant la nouvelle fraction du prix exigible.

2°) -Intérêts de retard - Indemnités

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

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

3°) -Indivisibilité

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

DOMICILIATION DE PAIEMENT COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR

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

- pour la partie payée comptant par la comptabilité de l'office notarial, mandat irrévocable est donné au Notaire soussigné afin d'en verser sans délai :

1°) la somme de quarante-cinq mille neuf trente-six euros et trente-trois centimes (45 936,33 EUR) le montant sur le compte ouvert au nom de la société "UNITED BROKERS INTERNATIONAL LTD" habilitée par la compagnie "LLOYD'S, CANOPIUS MANGAGING AGENCY LIMITED", toutes deux intervenant dans le cadre des présentes ainsi que cela est plus amplement détaillé et expliqué au "I" et "II" du paragraphe intitulé "ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L. 241-1 ET SUIVANTES DU CODE DES ASSURANCES", dont les références sont les suivantes :

BANQUE : SOCIETE GENERALE
 IBAN : FR76 3000 3038 2900 0202 0018 148
 ADRESSE SWIFT (BIC) : SOGEFRPP
 CODE BANQUE : 30003
 CODE GUICHET : 03829
 COMPTE : 00020200181
 CLE RIB : 49

Cette somme correspond aux primes d'assurance suivantes :

- assurance dommage-ouvrage ;
 - assurance décennale constructeur non réalisateur ;
 - garanties complémentaires de bon fonctionnement sur les biens d'équipements et dommages immatériels.

Il a en effet été expressément convenu entre le **VENDEUR** et l'assureur que le paiement desdites primes deviendrait exigible au jour de la signature des présentes, le Notaire soussigné s'étant en outre engagé auprès dudit assureur à effectuer le règlement desdites primes par prélèvement sur la partie du prix exigible comptant, ainsi qu'il résulte de l'attestation en date du 9 février 2017, laquelle est demeurée annexée à l'acte de dépôt susvisé.

Ce paiement a été spécialement autorisé par la **CAISSE D'EPARGNE CEPAC** qui a consenti une ouverture de crédit au **VENDEUR**, aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 6 mars 2017 et dans les livres de laquelle est ouvert le compte centralisateur du programme immobilier ci-après identifié.

2°) le solde, soit la somme de cent vingt mille sept cent quarante-deux euros et soixante-deux cents (120 742,62 EUR) sur le compte centralisateur du programme immobilier ouvert spécialement à cet effet ouvert au nom du **VENDEUR** dont les références sont les suivantes :

BANQUE : CAISSE D'EPARGNE CEPAC
 IBAN : FR76 1131 5000 0108 0106 3688 287
 ADRESSE SWIFT (BIC) : CEPA FRPP 131
 CODE BANQUE : 11315
 CODE GUICHET : 00001
 COMPTE : 08010636882
 CLE RIB : 87

- pour le solde du prix de vente : tout paiement à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts et accessoires, devra être obligatoirement effectué par l'**ACQUEREUR** au moyen de versements au crédit du compte ouvert au nom du **VENDEUR** pour la présente opération auprès de l'établissement sus-désigné, ces versements devant être effectués sur appels de fonds du **VENDEUR**, par virement à l'ordre dudit établissement et adressé directement à celui-ci.

ELEMENTS RELATIFS A LA CONSTRUCTION

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dénommé "RESIDENCE ALCANTARA" a fait l'objet initialement d'un permis de construire délivré par Monsieur Jacques CORTI agissant pour Monsieur Le Maire de SARTENE et par délégation, au nom de Madame Claire ABBATUCCI, Gérante de la société "ALCANTARA" et intervenant aux présentes es-qualité, le 29 août 2014, sous le numéro PC 02A 272 14 N0008.

Lequel permis de construire a fait l'objet d'un arrêté de transfert au profit de la société "ALCANTARA" délivré par Monsieur Le Maire de SARTENE le 14 mars 2016.

Un permis de construire modificatif a également par la suite été délivré à la société "ALCANTARA" le 17 août 2016, sous le numéro PC 02A 272 14 N0008-02, par Monsieur Le Maire de SARTENE.

L'original de chacun de ces documents a été déposé au rang des minutes du Notaire soussigné, aux termes d'un acte reçu par ce dernier ce jour même un instant avant les présentes.

Le contenu du permis délivré le 29 août 2014 est ci-après littéralement rapporté :

"ARRETE

Accordant un permis de construire au nom de la commune de SARTENE

Le maire de Sartène,

Vu la demande de permis de construire présentée le 31 mars 2014 par Madame ABBATUCCI Claire demeurant 10 cours Général Leclerc, Ajaccio (20000);

Vu l'objet de la demande :

- *pour la construction de 49 logements ;*
- *sur un terrain situé lieu-dit Farrandu, à Sartène (20 100) ;*
- *pour une surface de plancher créée de 3 049 m² ;*

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les pièces fournies en date du 04 juin 2014 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 22/12/2008 ;

Vu le jugement en date du 11/02/2010 du tribunal administratif de Bastia annulant la délibération en date du 28/11/2008 par laquelle le conseil municipal de Sartène a approuvé le PLU de la commune ;

Vu le plan d'Occupation des sols approuvé le 16/02/1991 ;

Vu la déclaration de projet avec mise en compatibilité du POS approuvé le 14/01/2014 ;

Vu le terrain d'assiette du projet situé en zone Auch du POS ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2014155-0002 du 04/06/2014 stipulant que le projet n'est pas soumis à étude d'impact ;

Vu les attestations de pris en compte de la réglementation thermique en date du 24/03/2014 (Art. R. 431-16 i) du code de l'urbanisme) ;

Vu le récépissé de déclaration n° 2014-10 en date du 08 avril 2014 concernant le rejet des eaux pluviales du projet ;

Vu l'avis favorable de Collectivité Territoriale de Corse en date du 3 /06/2014 ;

Vu l'avis favorable de Syndicat Départemental d'Energie de la Corse du Sud du 04/06/2014 ;

Vu l'avis de Electricité de France en date du 29/04/2014 ;

Vu l'avis de Monsieur l'Architecte Conseil en date du 27/05/2014 ;

Considérant l'article 13 du règlement de la zone AUCH du POS qui stipule qu'en dehors du passage de réseaux communs ou de voie de service toute construction et out aménagement est interdit dans une bande de 10m comptée à partir de l'axe du talweg

Considérant qu'une partie de la voirie interne du projet et d'un parking est implantée dans cette bande ;

Considérant l'article 10 du règlement de la zone Auch qui stipule que la hauteur de toute construction mesurée à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 10 m maximum ;

Considérant que la hauteur des bâtiments est supérieure à 10 m par rapport au sol naturel au niveau des balcons ;

Considérant l'article R 111-21 qui dispose que le projet peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou les ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales

Considérant que la topographie du terrain d'assiette du projet induit d'importants terrassements ;

Considérant le fort impact paysager du projet ;

ARRETE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 à 5 suivants.

Article 2

Afin de respecter la hauteur maximale des bâtiments admise dans la zone Auch, la "casquette" située au-dessus du dernier balcon de tous les bâtiments sera supprimée.

Article 3

Pour une meilleure insertion paysagère du projet :

Les parkings seront couverts de toiture terrasse de jardin afin de prolonger au maximum le terrain naturel

Les talus au droit de la voirie interne feront l'objet d'aménagements paysagers soignés

La végétation existante sera renforcée par des essences locales qui viendront parfaire l'insertion paysagère du projet

Article 4

La réalisation et l'entretien de la voirie en bordure du talweg respectera autant que possibles les aulnaies pour des raisons paysagères et de biodiversité.

Article 5

Le projet devra respecter les dispositions de l'autorisation du dossier loi sur l'eau spécifique au titre de la loi sur l'eau.

Article 6

Le pétitionnaire devra déposer une demande d'autorisation de voirie à la collectivité territoriale de Corse pour l'accès définitif du projet sur la RN196.

Article 7

Conformément à l'article 4 de la zone Auch les constructions et installation seront raccordées au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, aucun dispositif d'assainissement de type non collectif ne sera admis.

Le 29 Août 2014

Le maire,

**Pour le maire
Et par délégation
Jacques CORTI"**

Puis suit la signature du représentant de l'autorité compétente.

Cette autorisation d'urbanisme a été régulièrement affichée sur le terrain en faisant l'objet pendant une période continue de deux mois, au moyen d'un panneau visible depuis la voie publique de dimension supérieures à 80 centimètres, ainsi que le tout a été constaté aux termes d'un constat d'huissier reçu par Maître Sophie NEBBIA, Huissier de Justice à SARTENE (20100), en date des 27 septembre, 27 octobre et 28 novembre 2014, demeuré annexé à l'acte de dépôt susvisé.

Lequel permis de construire a fait l'objet d'un transfert au profit de la société "ALCANTARA" aux termes d'un arrêté pris par Monsieur le Maire de SARTENE, le 14 mars 2016, sous le numéro PC 02A 272 14 N0008-T01, dont l'original demeure annexé à l'acte de dépôt susvisé. Lequel arrêté a fait l'objet des mêmes mesures de publicité que le permis de construire lui-même ainsi qu'il résulte aux termes d'un constat d'huissier reçu par Maître Sophie NEBBIA, Huissier de Justice à SARTENE (20100), en date des 22 août, 26 septembre 25 octobre, et 27 novembre 2016, demeuré annexé à l'acte de dépôt susvisé.

Demeurent annexées à l'acte de dépôt susvisé également les pièces suivantes :

- une attestation délivrée par la mairie de SARTENE en date du 4 février 2016, attestant que ledit permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours ;
- une attestation délivrée par la mairie de SARTENE en date du 20 août 2016, attestant que le dit permis de construire n'a pas fait l'objet non plus d'un retrait dans le délai de trois mois à compter de sa notification et qu'il a été transmis aux services l'Etat au titre du contrôle de légalité des actes administratifs le 2 septembre 2014 ;
- un courrier délivré par le Greffier en Chef du Tribunal Administratif de BASTIA en date du 19 août 2016 indiquant qu'il n'a été identifié aucun recours à l'encontre de ladite autorisation d'urbanisme devant ladite juridiction.

Par ailleurs, la société "ALCANTARA" a déposé une demande de permis modificatif le 4 août 2016. Lequel permis modificatif a été accordé aux termes d'un arrêté pris par Monsieur Le Maire de SARTENE, Paul QUILICHINI, le 17 août 2016, sous le numéro PC 02A 272 14 N0008-02.

Le contenu de ce permis modificatif est ci-après littéralement rapporté :

"ARRETE

Accordant un permis de construire au nom de la commune de Sartène

Le maire de Sartène

Vu la demande de permis de construire modificatif présentée le 04 août 2016 par SCCV ALCANTARA, représenté par ABBATUCCI Claire demeurant 10 COUR général leclerc, Ajaccio (20000) ;

Vu l'objet de la demande :

- *pour Modifications des ouvertures, de la répartition de certains appartements, les terrasses sont simplifiées et réduites ; jonction entre le bâtiment A et B et E et F ; suppression des pergolas au dernier niveau ; remplacement des portes fenêtres en façade arrière par des fenêtres ;*
- *sur un terrain situé lieu-dit Farrandu, à Sartène (20100) ;*
- *pour une surface de plancher créée de 3 049 m² ;*

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan d'occupation des sols en date du 16/02/1991

Vu le permis initial n° 02A27214N0008 accordé le 29/08/2014 ;

ARRETE

Article 1

Le permis MODIFICATIF est ACCORDE.

Le 17 Août 2016

Le maire,

Paul Quilichini"

Puis suit la signature de l'autorité compétente.

L'original de ce permis modificatif demeure annexé à l'acte de dépôt susvisé.

Ce permis modificatif a été régulièrement affiché sur le terrain en faisant l'objet pendant une période continue de deux mois, au moyen d'un panneau visible depuis la voie publique de dimension supérieures à 80 centimètres, ainsi que le tout a été constaté aux termes d'un constat d'huissier reçu par Maître Sophie NEBBIA, Huissier de Justice à SARTENE (20100), en date des 22 août, 26 septembre 25 octobre, et 27 novembre 2016, demeuré annexé à l'acte de dépôt susvisé.

Demeurent annexées à l'acte de dépôt susvisé également les pièces suivantes :

- une attestation délivrée par la mairie de SARTENE en date du 15 décembre 2016 attestant que ledit permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait et qu'il a été transmis aux services de l'Etat au titre du contrôle de légalité des actes administratifs le 18 août 2016 ;

- un courrier délivré par le Greffier en Chef du Tribunal Administratif de BASTIA en date du 6 décembre 2016 indiquant qu'il n'a été identifié aucun recours à l'encontre de ladite autorisation d'urbanisme devant ladite juridiction.

Ouverture du chantier - Ordre de service

Le **VENDEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été déposée en la Mairie de SARTENE, le 6 février 2017. Une copie dudit document est demeurée ci-annexée.

Demeure également annexé aux présentes après mention l'ordre de service de démarrage des travaux, en date du 8 février 2017 ainsi que son accusé de réception en date du 15 février 2017 établi par l'entreprise ROCH LEANDRI BTP, mandataire conjoint et solidaire du groupement d'entreprise signataire du marché de travaux.

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

CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

La consistance et les caractéristiques techniques des biens immobiliers vendus résultent des documents énumérés ci-après :

- la notice descriptive annexée au présent contrat et signée par les parties, conforme à l'arrêté du 10 mai 1968 énonçant la nature des matériaux qui seront utilisés et la qualité des équipements.

- l'ensemble des documents relatifs aux autorisations d'urbanisme délivrées, annexés au dépôt de pièce susvisé.

- les plans de vente suivants :

- +) plans côtés chaque logement des bâtiments "D", "E" et "F" avec, conformément à l'article R. 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation indication des côtes utiles et superficie de chacune des pièces et des dégagements des logements ;

- +) les plans côtés des boxes de stationnements fermés (parties privatives du lot numéro 3) ;

- +) le plan matérialisant les emplacements de stationnements extérieurs numérotés de vingt-six (26) à cinquante-deux (52) ;

- +) les plans de chacun des niveaux et toitures des bâtiments "D", "E" et "F".

En cas de contradiction :

- en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, les plans dits "plans de vente" annexés aux présentes prévaudront sur la notice descriptive et tous les autres plans ;

- en ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, la notice descriptive annexé aux présentes primera sur tous autres documents ou plans ;

- en tous les cas, les termes du présent contrat primeront sur la notice descriptive et tous autres documents ou plans.

Règlementation thermique

Le **VENDEUR** s'oblige à construire les biens vendus conformément à la réglementation thermique RT2012.

RESERVE SUR LES PLANTATIONS

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

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 condition résolutoire prévue par cet article.

ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

1°/ Définition de l'achèvement

La notion d'achèvement au sens des présentes s'entend d'un achèvement complet en conformité totale avec les plans et la notice descriptive demeurée annexée aux présentes.

Les biens et droits immobiliers objet des présentes seront mis à la disposition de l'**ACQUEREUR** dès après l'achèvement conformément à toutes les dispositions des plans et de la notice descriptive susvisés.

Les constructions seront considérées au sens des présentes comme achevées, lorsque seront exécutés les ouvrages en conformité totale avec les plans et la notice descriptive susvisés et seront installés les éléments d'équipement définis dans lesdits documents.

2°/ Engagement d'achever les travaux

Le **VENDEUR** s'oblige à poursuivre la construction de manière à ce que l'ensemble immobilier objet des présentes, soit achevé, parachevé et livré, en conformité avec la notice et les plans susvisés, et d'une manière générale conformément aux règles de l'art, dans le délai ci-dessous indiqué.

Cette obligation s'étend à tous les éléments d'infrastructure et d'équipements nécessaires à la desserte et à l'habitabilité des biens et droits immobiliers vendus et notamment aux divers travaux de voirie et réseaux prévus au permis de construire.

Cette obligation comporte également pour le **VENDEUR**, celle de déposer la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux au plus tard le jour de la livraison des biens à l'**ACQUEREUR**.

Il est ici rappelé les dispositions des articles L. 462-1 et L. 462-2 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 462-1

"A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à déclaration préalable est adressée à la mairie."

Article L. 462-2

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

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

Le **VENDEUR** s'engage notamment à effectuer tous travaux légitimement exigés par les autorités administratives compétentes conformément aux dispositions des articles R. 462-6 et R. 462-9 du Code de l'Urbanisme :

Article R. 462-6

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

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

Article R. 462-9

"Lorsqu'elle estime que les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation, l'autorité compétente pour délivrer le permis ou prendre la décision sur la déclaration préalable met en demeure, dans le délai prévu à l'article R. 462-6, le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée. Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale. Elle peut être envoyée par courrier électronique dans les cas prévus à l'article L. 423-48. Elle rappelle les sanctions encourues."

A défaut de contestation de l'autorité compétente, le **VENDEUR** produira à l'**ACQUEREUR** une attestation de celle-ci confirmant qu'elle n'a pas mis en demeure le **VENDEUR** de mettre les travaux en conformité. Dans le cas où le **VENDEUR** serait dans l'incapacité de produire l'attestation susvisée, du fait du refus de l'autorité compétente de la délivrer, après une relance restée infructueuse pendant plus de quinze jours calendaires, le **VENDEUR** devra certifier à l'**ACQUEREUR** qu'il n'a pas reçu une telle mise en demeure et le cas échéant, qu'il a procédé aux travaux de mise en conformité nécessaires.

Le **VENDEUR** devra faire connaître sans délai, s'il y a lieu, les contestations que soulèverait l'autorité compétente. Il devra faire le nécessaire dans les plus brefs délais en réduisant au minimum la gêne dans l'utilisation et l'exploitation des biens et droits immobiliers vendus.

Dans ce cas de contestation, le **VENDEUR** demandera à l'autorité compétente, après réalisation des travaux demandés, une attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration. Conformément aux dispositions de l'article R. 462-10 du Code de l'Urbanisme, cette attestation devra être délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis ou à ses ayants-droits, sur simple requête de ceux-ci.

En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, cette attestation devra être fournie par le Préfet, à la demande du bénéficiaire du permis ou de ses ayants-droits.

Tous travaux de mise en conformité demandés par l'autorité compétente seront pris en charge par le **VENDEUR** qui s'oblige à les exécuter à ses frais en évitant toute gêne dans l'utilisation et l'exploitation des locaux vendus.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'interdit de faire effectuer, après sa prise de possession, tous travaux pouvant faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité ou de modifier l'affectation des biens vendus de telle sorte que cette nouvelle affectation fasse obstacle à la délivrance de ladite attestation.

3°/ Conditions d'exécution des travaux - Délai - Causes légitimes de suspension du délai de livraison - Obligations d'information dues par le vendeur - Sanctions - Tolérances

a) Conditions

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

Tout remplacement d'une prestation par une prestation équivalente devra faire l'objet d'un accord écrit et exprès de l'**ACQUEREUR** aux termes d'un avenant.

Pour permettre à l'**ACQUEREUR** d'organiser la location des logements acquis, le **VENDEUR** s'oblige à laisser visiter par les candidats locataires de l'**ACQUEREUR**, un logement "témoin", choisi parmi ceux vendus à l'**ACQUEREUR**, au plus tard 6 mois avant la date effective de livraison des logements. L'accès à ce logement "témoin" devra pouvoir être effectué sans danger pour les personnes.

Il est en outre précisé que le choix des détails des prestations non définies par les documents contractuels visés aux présentes devra résulter d'un accord entre les parties lors de la visite du logement technique qui doit être présenté par les entreprises réalisatrices au **VENDEUR** 8 mois avant la livraison.

Il sera en outre constitué pour toute la période de construction un comité de coordination composé d'un représentant de l'**ACQUEREUR** et un représentant du **VENDEUR** dont le but sera d'informer l'**ACQUEREUR** sur l'avancement du chantier et d'étudier le cas échéant toute modification qui pourrait intervenir à la demande de l'**ACQUEREUR**.

Ce comité se réunira sur le chantier une fois par mois ou plus fréquemment à la demande de l'une ou l'autre des parties, sans pouvoir excéder trois réunions par mois.

Il est toutefois précisé que la participation de l'**ACQUEREUR** ne lui confèrera aucune responsabilité dans la réalisation des travaux.

Les réunions de ce comité seront distinctes des réunions de chantier classiques.

L'**ACQUEREUR** devra dans les plus brefs délais et au plus tard dans les huit jours suivant la réunion du comité de coordination, adresser ses observations éventuelles. Le **VENDEUR** fera connaître la suite qu'il entendra donner à ces observations, dans un délai maximal de huit jours.

Chaque réunion donnera lieu à l'établissement d'un compte rendu établi par un représentant du **VENDEUR** adressé à l'**ACQUEREUR**.

Au surplus, l'**ACQUEREUR**, ses représentants et toutes personnes avec lesquelles il souhaiterait être accompagné, pourront demander à visiter le chantier au moins une fois par mois, accompagnés des représentants du **VENDEUR**, afin de s'informer de son avancement.

b) Délai - Livraison

Le **VENDEUR** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des **BIENS** vendus soient achevés et livrés **à la fin du DEUXIEME SEMESTRE 2018** sauf survenance de l'un des cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison ci-après énoncés et sans possibilité de livraison anticipée sauf accord exprès des parties sur une nouvelle date.

L'ensemble des biens et droits immobiliers faisant l'objet de la présente vente devront être mis en même temps à la disposition de l'**ACQUEREUR**.

c) Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Pour l'application de cette disposition, ne pourront être considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, que les événements suivants :

- les grèves (qu'elles soient générales, particulières au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs) ;

- les intempéries tels que définis par la Caisse des Congés Payés du Bâtiment ayant générées un arrêt des travaux ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, sauf si ces dernières sont la conséquence d'une faute ou d'une négligence imputable au **VENDEUR** ;
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

S'il survenait un tel évènement, l'époque prévue pour l'achèvement et la livraison des travaux sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des évènements susvisés, les parties s'en rapporteront à un certificat établi par le Maître d'Œuvre assurant le suivi architectural des constructions, accompagné des pièces justificatives.

Afin de tenir compte des périodes de congés et des difficultés rencontrées pour faire procéder à l'entrée des occupants dans les locaux, l'éventuelle application de la clause de prolongation du délai d'achèvement et de livraison pour survenance d'un des évènements susvisés, ne pourra avoir pour effet d'obliger l'**ACQUEREUR** à prendre livraison des biens pendant :

- la période du 20 juillet au 5 septembre ;
- la période du 20 décembre au 5 janvier.

d) Obligations d'information dues par le vendeur

Compte tenu de la grande importance que revêt pour l'**ACQUEREUR** la planification de l'occupation des locaux acquis, il est convenu qu'au plus tard six mois avant la date effective d'achèvement et par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** s'oblige :

- soit à confirmer la date de livraison initialement prévue ;
- soit à informer l'**ACQUEREUR** de la survenance de l'un des évènements susvisés entraînant une prolongation du délai de livraison ; dans cette dernière hypothèse la lettre recommandée avec accusé de réception devra être accompagnée des justificatifs de la survenance d'un de ces évènements et la durée de prolongation du délai de livraison.

Si un de ces évènements survenaient postérieurement à la notification par lettre recommandée avec accusé de réception susvisée, le **VENDEUR** devra en informer l'**ACQUEREUR** dans les cinq jours de sa survenance et dans les mêmes formes et conditions que la première notification.

Il est expressément convenu entre les parties que la survenance d'un évènement susceptible de prolonger le délai de livraison sera inopposable à l'**ACQUEREUR**, s'il n'en aura pas été informé dans les formes et conditions sus-indiquées.

e) Sanctions

En cas de retard dans l'exécution par le **VENDEUR** de son obligation d'achèvement et de livraison des biens et droits immobiliers objet des présentes à la date convenue, non justifié auprès de l'**ACQUEREUR** dans les formes et conditions indiquées aux présentes par la survenance de l'un des évènements constituant un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, le **VENDEUR** sera redevable envers l'**ACQUEREUR** d'une pénalité de vingt-cinq euros (25,00 eur) par jour calendaire de retard.

Cette pénalité sera due dès le premier jour de retard, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable.

Le paiement de ces pénalités ne dispensera en aucune manière le **VENDEUR** des obligations qu'il a souscrites au titre des présentes.

Le versement de ces pénalités ne privera pas l'**ACQUEREUR** de la possibilité de faire valoir en justice le préjudice qui lui aura été causé par le retard de livraison.

Elles pourront en outre être imputées par l'**ACQUEREUR** de plein droit sur la fraction du prix stipulée payable à la livraison, ou sur toute fraction de prix payable postérieurement à la livraison.

f) Tolérances

La vente a lieu avec garanties des côtes et surfaces de chacune des pièces et des locaux vendus exprimées par les plans demeurés annexés après mention, avec une tolérance de 2%.

Cette tolérance s'appliquera également aux garages et aux terrasses.

Le constat de la superficie des lots sera effectué par un Géomètre-Expert aux frais du **VENDEUR** et il sera fourni à l'**ACQUEREUR** une attestation de superficie pour chaque lot deux mois avant la livraison.

Etant précisé que les variations ne pourront entraîner pour les logements, une diminution de plus de :

- 1% de la superficie habitable globale ;
- 2% de la superficie habitable de chaque logement.

Il est en outre précisé que les emplacements de stationnement devront avoir :

- une longueur minimale de cinq mètres par voiture (5,00 m) ;
- une longueur de dégagement minimale de cinq mètres (5,00 m) ;
- une largeur au moins égale à celle prescrite le cas échéant par le document d'urbanisme en vigueur.

GARANTIE EXTRINSEQUE D'ACHEVEMENT

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

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

Article R 261-17

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

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

Article R 261-21

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

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

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

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

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

Article R 261-24

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

Le **VENDEUR** déclare qu'il bénéficie de la part de :

La Société dénommée **LA CAISSE D'EPARGNE CEPAC**, Société anonyme à directoire au capital de 761.816.000,00 €, dont le siège est à MARSEILLE 6ÈME ARRONDISSEMENT (13006), Place Estrangin Pastré, identifiée au SIREN sous le numéro 775559404 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 006 180 - Titulaire de la carte professionnelle " transactions sur immeubles et fonds de commerce sans perception de fonds, effets ou valeurs" n° A06-4122 délivrée par la Préfecture des Bouches- du- Rhône, garantie par la CEGC - 16 rue Hoche – Tour Kupka B - TSA 3999692919 La Défense cedex.

D'une caution solidaire d'achèvement telle que prévue par l'article R. 261-21 b) du code de la construction et de l'habitation.

Ladite caution consentie aux termes d'un acte sous seing privé en date à MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHONE) du 13 mars 2017 dont l'original est demeuré annexé à l'acte de dépôt reçu par le notaire soussigné.

Une attestation dressée par **LA CAISSE D'EPARGNE CEPAC** est remise à l'**ACQUEREUR** à l'instant même ainsi que ce dernier le reconnaît.

L'**ACQUEREUR** s'engage à l'entière exécution des conditions le concernant et notamment à verser le prix des fractions d'immeubles acquises au compte centralisateur dont il est fait état à l'article 2 de la convention de garantie d'achèvement ci-dessus reproduite par extraits.

Cet acte sous seing privé contient notamment les clauses qui sont ci-après littéralement rapportées à la requête du **VENDEUR**, ainsi que ce dernier s'y est engagé auprès de **LA CAISSE D'EPARGNE CEPAC** :

"1. ENGAGEMENT DE LA BANQUE - STIPULATION EN FAVEUR DES ACQUEREURS

Afin de permettre au Vendeur de satisfaire à l'obligation visée à l'article L. 261-11 d) du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Vendeur stipule de la Banque qui l'accepte qu'elle s'engage à titre de caution solidaire, à payer pour le compte du Vendeur, sous la forme fixée à l'article R. 261-21 b) du même Code, les sommes nécessaires à l'achèvement du Programme.

En conséquence, la Banque se trouve, en vertu de la présente stipulation pour autrui, obligée envers chaque acquéreur à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article 1121 du code civil, les acquéreurs ou les sous-acquéreurs des fractions d'immeubles du Programme disposeront de la faculté d'exiger l'exécution du présent engagement, dès lors que l'acquisition aura lieu conformément à l'article L 261-3 du CCH et que des acquéreurs auront eux mêmes acquis des biens conformes au(x) permis de construire et satisfait à toutes leurs obligations résultant de l'acte de vente.

L'engagement de la Banque porte exclusivement sur les biens désignés au Programme tels qu'ils doivent être édifiés, en exécution de la notice descriptive et de la liste récapitulative des plans du Programme, chacune annexée aux présentes.

Le Vendeur déclare que ces documents sont en tous points conformes à ceux qui, en application de l'article L 261-11 du CCH, devront ou bien figurer en annexe des actes de vente à intervenir, ou bien être déposée chez un notaire et visés aux dits actes de vente.

A titre de conditions essentielles et déterminantes sans la présence desquelles la Banque n'aurait pas consenti au présent engagement, il est expressément convenu :

- que la notice descriptive et la liste récapitulative des plans du Programme, annexées aux présentes, devront être strictement identiques à celles qui seront annexée ou référencées à l'acte de vente à intervenir ;

Il est entendu que sont notamment exclus du champ d'application de cet engagement :

- les majorations du coût de la construction résultant de modifications apportées au devis descriptif sans l'accord préalable de la Banque ;*
- les majorations ayant pour objet de couvrir des dépenses autres que les dépenses de construction ;*
- les non conformités qui ne seraient pas substantielles et n'empêcheraient pas l'utilisation des biens vendus conformément à leur destination ;*
- les conséquences du non-respect du permis de construire, des règlements, des règles de l'art ;*
- les vices de construction et autres relevant du régime d'assurance décennale obligatoire ;*
- les aménagements des espaces verts, jardins ou clôtures ;*
- la construction de tous bâtiments autres que ceux décrits à l'exposé qui précède ;*
- les travaux dus au titre du parachèvement ou du parfait achèvement ;*
- les dépenses d'entretien et de gestion ;*
- toutes pénalités et dommages et intérêts qui pourraient être mis à la charge du Vendeur ;*

Et, plus généralement, toutes dépenses exceptionnelles occasionnées par la force majeure ou par des dégradations résultant de circonstances exceptionnelles.

Ce cautionnement est subordonné à la condition que tout acte de vente comporte l'obligation par le ou les acquéreurs de verser au compte centralisateur prévu à l'article 2 ci-après, toutes sommes dues au Vendeur au titre de la vente intervenue.

L'engagement de la Banque est couvert par le mécanisme de garantie des cautions institué à l'article L. 313-50 et suivants du Code monétaire et financier.

2. CENTRALISATION FINANCIERE

2.1. *A titre de condition déterminante des présentes, le Vendeur s'oblige à centraliser sur le compte ouvert à son nom dans les livres de la Banque sous le numéro 08010636882, toutes recettes à provenir du Programme et notamment, toutes sommes qui seraient dues par les acquéreurs des lots à réaliser, ainsi que les fonds propres du Vendeur affectés au financement du Programme, et d'une façon générale toutes les sommes y afférentes, le tout sous réserve de la dérogation consentie au Vendeur ainsi qu'à Me Philippe PERRIER, Notaire à SANTA-MARIA-SICHE chargé de recevoir les actes de vente à intervenir, aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire le 6 mars 2017, contenant ouverture de crédit consentie par la Banque au profit du Vendeur relativement au paiement de la prime d'assurance provisionnelle relative aux contrats d'assurance dommage ouvrage, constructeur non réalisateur et garanties*

complémentaires de bon fonctionnement sur les biens d'équipements et dommages immatériels, souscrits par le vendeur.

Le Vendeur s'oblige également à payer par le débit de ce compte toutes dépenses afférentes au Programme ainsi qu'à l'exécution des obligations souscrites par lui à l'égard des acquéreurs des lots du Programme.

Le Vendeur s'interdit de débiter du compte toute somme dont l'exigibilité ne serait pas en relation directe avec la réalisation du Programme et s'interdit d'accorder un nantissement dudit compte sans l'accord de la Banque.

Le Vendeur déclare parfaitement connaître les conditions de fonctionnement de ce compte dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Toute demande de paiement devra être adressée à la Banque par écrit à l'adresse :

*CAISSE D'EPARGNE CEPAC
Service Opérations Structurées - ES 710
Place Estrangin Pastré
13254 MARSEILLE Cedex 06*

Et être accompagnée de tous documents de nature à justifier la destination des fonds.

Elle devra indiquer impérativement le numéro de compte ouvert dans les livres de la Banque, être signée du Vendeur ou de l'un de ses représentants ou mandataires.

Lorsque la pièce justificative consiste en une situation de travaux, celle-ci devra être visée et approuvée par l'architecte de l'opération.

Les actes de vente devront comporter pour chaque lot vendu, un prix au moins égal au prix prévisionnel de vente accepté par la Banque."

L'**ACQUEREUR** s'engage à l'entière exécution des conditions le concernant et notamment à verser le prix des fractions d'immeubles acquises au compte centralisateur dont il est fait état à l'article 2 de la convention de garantie d'achèvement ci-dessus reproduite par extraits.

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

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

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

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

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

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

La signature par l'**ACQUEREUR** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du **VENDEUR** pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la

poursuite de 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 :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs.
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés.
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux.

En outre, le **VENDEUR** se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de cour commune, procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour 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.

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 de l'attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

Toutefois, cette demande :

- devra être préalablement approuvée par **L'ACQUEREUR** si elle concerne les biens immobiliers faisant l'objet de la présente vente ;
- devra respecter les règles générales du permis de construire et en particulier, la surface de plancher.
- 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**.

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 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.

De son côté, **L'ACQUEREUR** s'engage, après la prise de possession des **BIENS**, à n'effectuer aucuns travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, auquel cas il aurait la charge financière de la remise en état devant permettre la délivrance de cette attestation.

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

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

L'**ACQUEREUR** autorise dès à présent le **VENDEUR** à modifier l'état descriptif de division par la subdivision de lots, ou le détachement des **BIENS** 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 **BIENS** vendus à l'**ACQUEREUR**.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION

Les biens et droits immobiliers objets des présentes seront mis à disposition de l'**ACQUEREUR** dès après leur achèvement conformément à toutes les dispositions des plans et de la notice descriptive annexés.

Les parties n'entendent pas se limiter, pour la notion d'achèvement, à la définition qui en est donnée par l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et elles déclarent que les constructions seront considérées au sens du présent acte comme achevées lorsque seront exécutés les ouvrages en conformité totale avec les plans et la notice descriptive susvisés et seront installés les équipements définis dans lesdits documents.

La constatation de l'achèvement n'emportera pas par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que le réservataire tient de l'article 1641-1 du Code Civil.

Le **VENDEUR** notifiera à l'**ACQUEREUR** par lettre de convocation recommandée avec demande d'avis de réception la date à laquelle les biens vendus lui seront livrés et mis à sa disposition, comprenant l'attestation du maître d'œuvre certifiant l'achèvement.

Dans l'hypothèse où l'**ACQUEREUR** ne répondrait pas à cette première convocation, il serait à nouveau convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception rappelant à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'absence à la date fixée par cette seconde convocation, il serait réputé avoir pris possession des lieux, le procès-verbal valablement établi par le **VENDEUR** seul lui étant alors signifié pour lui être opposable.

Si l'**ACQUEREUR** est présent lors de la livraison, un état des lieux assorti d'un procès-verbal, auquel sera annexé une liste d'éventuelles réserves, sera établi entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, lequel aura la faculté de se faire accompagner par la personne de son choix.

L'**ACQUEREUR** aura la faculté d'insérer audit procès-verbal contradictoirement dressé, les réserves qu'il aura relevées quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

Ces réserves seront acceptées ou contredites par le **VENDEUR**.

Si les parties sont d'accord pour constater la mise à disposition, que des réserves aient été formulées ou non, acceptées ou contredites, il en sera fait mention audit procès-verbal qui vaudra livraison et prise de possession et l'**ACQUEREUR**, procédera au versement du solde du prix payable lors de la mise à disposition des locaux, s'il y a lieu par consignation conformément aux termes de l'article R. 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il sera alors procédé à la remise des clés et des éventuelles cartes d'accès par le **VENDEUR** à

l'**ACQUEREUR** pour permettre à ce dernier de prendre possession des biens et droits immobiliers vendus.

Si l'**ACQUEREUR** estimait ne pas pouvoir accepter la livraison des biens vendus, considérant que ces derniers et les ouvrages d'infrastructure et de superstructures dont ils dépendent ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis et à défaut d'accord entre les parties sur la caractère légitime de la contestation, il serait fait appel à un expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Cette même procédure d'expertise sera applicable en cas de désaccord sur la levée des réserves qui auraient pu être insérées dans le procès-verbal de livraison.

En cas d'existence de réserves, le **VENDEUR** s'engage à effectuer les travaux nécessaires à la levée des réserves mentionnées au procès-verbal de livraison dans les 30 jours calendaires de la signature dudit procès-verbal, au besoin par la mise en jeu des garanties légales et contractuelles.

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

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES

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

| Garantie | Délai | Point de départ | Texte |
|---|--------|--|-----------------------------------|
| Vices ou défauts de conformité tôt apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession) | 1 mois | Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession | 1642-1 Code civil |
| Parfait achèvement | 1 an | Réception | 1642-1 et 1648a2 Code civil |
| Isolation phonique | 1 an | Prise de possession | L111-11 c.c.h |
| Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables | 2 ans | Réception | 1792-3 Code civil |
| Dommmages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables | 10 ans | Réception | 1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil |

A - OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Pour l'application des dispositions ci-après :

1°) il est précisé que ne sera couvert par aucune garantie du vendeur tout vice ou désordre qui serait dû à l'usure normale ou à l'utilisation anormale ou défaut d'entretien d'un élément d'équipement quelconque du local vendu.

2°) pour une meilleure compréhension des stipulations qui vont suivre, les comparants rappellent que :

- le terme "**réception**" renvoie, conformément aux dispositions de l'article 1792.6 du Code Civil, à l'acte par lequel la société venderesse déclarera accepter des entreprises et autres intervenants à l'acte de construire l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus ;

- le terme "**livraison**" fait référence à la livraison par la société vendeuse à l'acquéreur des locaux objets de la présente vente, en visant le procès-verbal de livraison à l'**ACQUEREUR** ;

- le terme "**prise de possession**" fait référence à toute mise à disposition du bien à l'acquéreur antérieurement à la livraison.

3°) Si la réception a été prononcée préalablement à la livraison des ouvrages à l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** sera tenu, lors de cette livraison, d'en informer l'**ACQUEREUR**, de lui indiquer la ou les dates de réception et de lui remettre la totalité des procès-verbaux de réception de l'ouvrage (en ce compris les réserves s'il y en a) ; le procès-verbal de livraison précisera l'exécution de cette obligation ou comportera la date prévisionnelle de réception indiquée par le réservant.

Si la réception doit être prononcée postérieurement à la livraison des ouvrages à l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** sera tenu d'en informer l'**ACQUEREUR** lors de la livraison et de lui communiquer dans le mois du prononcé de la réception par lettre recommandée avec accusé de réception la ou les dates de réception et de lui remettre la totalité des procès-verbaux de réception dont dépendent les biens immobiliers vendus (en ce compris les réserves s'il y en a).

4°) l'**ACQUEREUR** devra laisser au **VENDEUR**, à l'architecte et aux entrepreneurs, libre accès aux locaux vendus toutes les fois que cela sera rendu nécessaire pour la constatation et la réparation des vices constatés.

B - ENONCIATION DES GARANTIES

1 – GARANTIE DU PARFAIT ACHEVEMENT

Le **VENDEUR** rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit ci-dessous), les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage".

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

Article 1792-6 du Code Civil

"La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est en tout état de cause prononcée contradictoirement.

"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 se révéler 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 du 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".

2 - GARANTIE DES VICES OU DEFAUTS DE CONFORMITE APPARENTS

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

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,

- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'**ACQUEREUR** ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

Article 1642-1 du Code Civil

"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 de l'ACQUEREUR, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents."

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

Article 1648 alinéa 2 du Code Civil

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

Modalités d'application

Pour la mise en jeu de la garantie des vices apparents ou des défauts de conformité, l'**ACQUEREUR** devra informer le **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des vices ou défauts de conformité qui apparaîtraient avant l'expiration du délai fixé par l'article 1642-1 du Code civil, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux ci-dessus visé.

À défaut par l'**ACQUEREUR** d'avoir informé le **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des vices ou défauts de conformité apparents qui apparaîtraient avant l'expiration du délai fixé par l'article 1642-1 du Code civil, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux, le **VENDEUR** serait déchargé de la garantie des vices ou défauts de conformité apparents lors de l'expiration de ce délai par le seul fait de cette expiration.

Il est ici précisé que le délai visé à l'article 1642-1 du Code civil est un délai de garantie, tandis que celui visé à l'article 1648 alinéa 2 du Code civil sus relaté est un délai d'action. Aussi, en cas de mise en jeu de la garantie du vendeur au titre des vices ou défauts de conformité apparents dans le délai visé à l'article 1642-1, et d'inaction consécutive de la société vendeuse, l'**ACQUEREUR** doit, à peine de forclusion, actionner cette dernière en justice dans le délai annuel fixé par l'article 1648 alinéa 2 dudit code.

3 – GARANTIE DE L'ISOLATION PHONIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L 111-11 du Code de la construction et de l'habitation (ci-dessous reproduite), le **VENDEUR** est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement de la conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

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

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 reproduit à l'article L.111-19."

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

Modalités d'application

L'**ACQUEREUR** doit signaler au **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai d'un an à compter de sa prise de possession, les défauts d'isolation phonique pouvant résulter d'un non-respect des exigences minimales en la matière.

4 – GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables, telle qu'elle est édictée par l'Article 1792-3 du Code précité, ci-dessous littéralement rapporté.

Ces éléments d'équipement sont définis par différence avec ceux décrits à l'article 1792-2 ci-après.

L'assureur garantit au terme de son contrat, au bénéfice du souscripteur et des propriétaires successifs de la construction, le paiement des travaux de réparation des dommages matériels affectant les ouvrages de bâtiment objet de l'opération de construction qui entraînent la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement visée à l'article 1792-3 du Code Civil, lorsque ces dommages rendent les éléments d'équipement inaptes à remplir les fonctions qui leurs sont dévolues.

Etant précisé que la garantie de bon fonctionnement prend effet à compter de la réception de l'ouvrage.

Article 1792-3 du Code Civil

"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".

Modalités d'application

Pour la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil, l'**ACQUEREUR** devra signaler au **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant l'expiration du délai de deux ans à compter de la date de la réception, tout vice susceptible d'être couvert par cette garantie.

À peine de forclusion, cette garantie doit être mise en œuvre, c'est-à-dire le vendeur actionné, dans ce même délai de deux ans.

5 – GARANTIE DECENNALE

En application des dispositions de l'Article 1646-1 du Code Civil, ci-après littéralement rapporté, le **VENDEUR** sera tenu à la garantie de responsabilité décennale, telle qu'elle est édictée par les Articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil, ci-après littéralement reproduits.

Cette garantie concerne tous les vices compromettant de la solidité de l'ouvrage, le rendant impropre à sa destination et tous vices qui affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables.

Article 1646-1 du Code Civil

"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 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 1792 du Code Civil

"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 du Code Civil

"Est réputé constructeur de l'ouvrage :

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

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

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

Article 1792-2 du Code Civil

"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement 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.

"Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière à cet ouvrage. "

Article 1792-4-1 du Code Civil

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

Modalités d'application

Pour la mise en jeu de la garantie décennale, l'**ACQUEREUR** en sa qualité de bénéficiaire de la police d'assurance des dommages, dont il sera ci-après parlé, profitera des droits et sera soumis aux obligations relatives notamment à la déclaration de sinistre résultant de cette police.

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

I- Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **VENDEUR** déclare qu'il a souscrit une assurance "Dommages-Ouvrages" suivant contrat portant le numéro D000-03877-CNP/02.17 auprès de la compagnie "LLOYD'S, CANOPIUS MANGAGING AGENCY LIMITED" (Syndicats CNP4444) dont le siège est à LONDRES - EC3M7HA (GRANDE-BRETAGNE) par l'intermédiaire de la société "UNITED BROKERS INTERNATIONAL LTD" habilitée à :

- souscrire au nom et pour le compte de ladite compagnie d'assurances tout contrat d'assurance ;
- recueillir le paiement des primes d'assurance au nom et pour le compte de ladite compagnie ;
- émettre toute note de couverture relativement aux dits contrats d'assurance souscrits.

Une attestation d'assurance a donc été émise par la société "UNITED BROKERS INTERNATIONAL LTD". Cette attestation est en date du 14 février 2017.

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

L'original dudit contrat (conditions générales et conditions particulières) est demeuré annexé à l'acte de dépôt susvisé, accompagné de l'original de l'attestation d'assurance et d'une notice d'information concernant les rapports et pouvoirs conférés par la compagnie d'assurances à la société "UNITED BROKERS INTERNATIONAL LTD".

L'appel de prime est également annexé audit acte de dépôt. Cette prime est à payer au plus tard avant le 31 mars 2017.

En ce qui concerne le paiement de la prime exigible à ce jour et payable au plus tard avant le 31 mars 2017, conformément aux conventions passées avec l'assureur, le **VENDEUR** a donné ordre irrévocable au Notaire soussigné de procéder au paiement de la prime à ce jour exigible devant intervenir conformément aux instructions données par le **VENDEUR** figurant au paragraphe "DOMICILIATION DE PAIEMENT COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR".

Dès que la quittance de prime aura été émise, le **VENDEUR** s'oblige à la remettre sans délai au Notaire soussigné, qui la déposera au rang de ses minutes. Une copie authentique de cet acte de dépôt sera alors remise à l'**ACQUEREUR** à son domicile élu ainsi qu'à son conseil.

Déclaration de dommages :

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, le ou les propriétaires devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément à l'article L 113-2 du Code des assurances, en observant tout particulièrement le délai imposé par la police d'assurance.

D'une manière générale, l'**ACQUEREUR** observera strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police sus visée.

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

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

II- Assurance de responsabilité décennale

a) Le **VENDEUR** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il a souscrit une assurance constructeur non réalisateur suivant contrat portant le numéro D000-03877-CNP/02.17 auprès de la compagnie "LLOYD'S, CANOPIUS MANGAGING AGENCY LIMITED" (Syndicats CNP4444) dont le siège est à LONDRES - EC3M7HA (GRANDE-BRETAGNE) par l'intermédiaire de la société "UNITED BROKERS INTERNATIONAL LTD" habilitée à :

- souscrire au nom et pour le compte de ladite compagnie d'assurances tout contrat d'assurance ;
- recueillir le paiement des primes d'assurance au nom et pour le compte de ladite compagnie ;
- émettre toute note de couverture relativement aux dits contrats d'assurance souscrits.

Une attestation d'assurance a donc été émise par la société "UNITED BROKERS INTERNATIONAL LTD". Cette attestation est en date du 14 février 2017.

L'original dudit contrat (conditions générales et conditions particulières) est demeuré annexé à l'acte de dépôt susvisé, accompagné de l'original de l'attestation d'assurance et d'une notice d'information concernant les rapports et pouvoirs conférés par la compagnie d'assurances à la société "UNITED BROKERS INTERNATIONAL LTD".

L'appel de prime est également annexé audit acte de dépôt. Cette prime est à payer au plus tard avant le 31 mars 2017.

En ce qui concerne le paiement de la prime exigible à ce jour et payable au plus tard avant le 31 mars 2017, conformément aux conventions passées avec l'assureur, le **VENDEUR** a donné ordre irrévocable au Notaire soussigné de procéder au paiement de la prime à ce jour exigible devant intervenir conformément aux instructions données par le **VENDEUR** figurant au paragraphe "DOMICILIATION DE PAIEMENT COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR".

Dès que la quittance de prime aura été émise, le **VENDEUR** s'oblige à la remettre sans délai au Notaire soussigné, qui la déposera au rang de ses minutes. Une copie authentique de cet acte de dépôt sera alors remise à l'**ACQUEREUR** à son domicile élu ainsi qu'à son conseil.

b) Le **VENDEUR** indique que les entreprises qui participent aux travaux sur l'ensemble du programme immobilier dénommé "**RESIDENCE ALCANTARA**" sont les suivantes :

| Catégorie de travaux | Nom et coordonnées des entreprises |
|---|---|
| Maîtrise d'œuvre | S.T. INGENIERIE - Le Grand Bosquet - Parc d'activité de Géménos - Chemin de Font Sereine - Bt. A - 13420 GEMENOS (Agence d'AJACCIO : Domaine du Loretto - Chemin de Carosaccia - 20090 AJACCIO) |
| Gros œuvre - Nettoyage - Charpente - Couverture - VRD | ROCH LEANDRI BTP - ZI de Travalettu - 20110 PROPRIANO |
| Etanchéité | ACQUARELLA - Lieudit Vieux Village - Les Molini - 20166 ALBITRECCIA |
| Enduits - Façade | KFM - Résidence du Scudo - Le Coralia Bt. C - Route des Sanguinaires - 20000 AJACCIO |
| Contrôleur technique | SOCOTEC - 1 Parc Belvedere 20000 AJACCIO |
| Cloison - Doublage - Peinture | MG - Hameau de Saparelli - 20146 SOTTA |
| Menuiseries extérieures - Gardes Corps | 2A HABITAT - Quartier Casamatta - 20100 GRANACE |
| Serrurerie | BOQUET ET FILS - ZI de Baleone-Sarrola-Carcopino - 20167 SARROLA-CARCOPINO |
| Menuiserie - Bois | MENETREY - Terra Rossa - 20230 TAGLIO ISOLACCIO |
| Sols durs - Faïence | MP CARRELEUR - Les Terrasses d'Uccini Bt. C 20600 BASTIA |
| Plomberie | ESPACE PLOMBERIE CHAUFFAGE - Lieudit Giunchella - Route de Calvi - 20167 ALATA |
| Electricité | RJ ELEC - L'Avidanella - 20230 SANTA LUCIA DI MORIANI |
| Télévision | SAVIME - 20 Rue Docteur Del Pellegrino - 20000 AJACCIO |

Le **VENDEUR** s'oblige à transmettre à l'**ACQUEREUR** les attestations d'assurances responsabilité décennale des entreprises et maîtres d'œuvre listés ci-dessus, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité décennale.

La remise de ces documents conditionnera le paiement de la dernière fraction du prix exigible.

III- Assurance tous risques chantiers

Le **VENDEUR** déclare avoir souscrit une assurance tous risques chantiers auprès de la compagnie AIG EUROPE LIMITED suivant certificat de garantie numéro RD00621362D en date du 9 février 2017.

Le certificat de garantie et la quittance de la prime sont demeurés annexés à l'acte de dépôt susvisé.

IV- Garantie complémentaire de bon fonctionnement sur les biens d'équipement et dommages immatériels

Le **VENDEUR** a souscrit une "garantie complémentaire de bon fonctionnement sur les biens d'équipement et dommages immatériels suivant contrat portant le numéro D000-03877-CNP/02.17 auprès de la compagnie "LLOYD'S, CANOPIUS MANGAGING AGENCY LIMITED" (Syndicats CNP4444) dont le siège est à LONDRES - EC3M7HA (GRANDE-BRETAGNE) par l'intermédiaire de la société "UNITED BROKERS INTERNATIONAL LTD" habilitée à :

- souscrire au nom et pour le compte de ladite compagnie d'assurances tout contrat d'assurance ;
- recueillir le paiement des primes d'assurance au nom et pour le compte de ladite compagnie ;
- émettre toute note de couverture relativement aux dits contrats d'assurance souscrits.

Une attestation d'assurance a donc été émise par la société "UNITED BROKERS INTERNATIONAL LTD". Cette attestation est en date du 14 février 2017.

L'original dudit contrat (conditions générales et conditions particulières) est demeuré annexé à l'acte de dépôt susvisé, accompagné de l'original de l'attestation d'assurance et d'une notice d'information concernant les rapports et pouvoirs conférés par la compagnie d'assurances à la société "UNITED BROKERS INTERNATIONAL LTD".

L'appel de prime est également annexé audit acte de dépôt. Cette prime est à payer au plus tard avant le 31 mars 2017.

En ce qui concerne le paiement de la prime exigible à ce jour, conformément aux conventions passées avec l'assureur, le **VENDEUR** a donné ordre irrévocable au Notaire soussigné de procéder au paiement de la prime à ce jour exigible devant intervenir conformément aux instructions données par le **VENDEUR** figurant au paragraphe "DOMICILIATION DE PAIEMENT COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR".

Dès que la quittance de prime aura été émise, le **VENDEUR** s'oblige à la remettre sans délai au Notaire soussigné, qui la déposera au rang de ses minutes. Une copie authentique de cet acte de dépôt sera alors remise à l'**ACQUEREUR** à son domicile élu ainsi qu'à son conseil.

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

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

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

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite aux frais de l'**ACQUEREUR** à la compagnie d'assurances intéressée, lorsque l'**IMMEUBLE** actuellement en cours de construction sera assuré contre l'incendie.

SYNDIC

Le **VENDEUR** maître de l'ouvrage conservera la qualité de syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

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

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Si l'absence de syndic résulte de ce que l'assemblée générale, suite à la deuxième convocation, n'a pu en désigner un, le **VENDEUR** maître de l'ouvrage devra former une demande de nomination de syndic judiciaire dans les conditions de l'article 46 du décret de 1967.

POUVOIRS POUR RECEPTIONNER LES PARTIES COMMUNES

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

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 4532-97 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 4532-16 du Code du travail sera remis par le coordonnateur au **VENDEUR** lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** 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, de présenter et de remettre le dossier au nouveau propriétaire et d'en faire annexer un exemplaire à l'acte constatant la transmission.

CONDITIONS GENERALES

A/ - Absence de garantie de contenance du terrain

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

Toutefois, dans le cas où il existe ou viendrait à exister des jardins ou jardinets affectés à la jouissance exclusive et privative des propriétaires d'appartements ou de locaux sis en rez-de-chaussée, la contenance de ces jardins ou jardinets est garantie avec une marge de tolérance de 5 %.

Il est ici toutefois précisé que l'unité foncière objet des présentes est bordée :

- en limite nord par les parcelles cadastrées section F numéros 480, 1256 et 1218, lesquelles appartiennent à des tiers ;
- en limite ouest et sud-ouest par la parcelle cadastrée section E numéro 779 appartenant à Madame Marie Jeanne Noële **ABBATUCCI**, précédente propriétaire de l'assise foncière de la "RESIDENCE ALCANTARA" ;
- en limite sud par la parcelle cadastrée section E numéro 458 appartenant à Madame Marie Jeanne Noële **ABBATUCCI**, précédente propriétaire de l'assise foncière de la "RESIDENCE ALCANTARA" ;
- en limite sud-est par la parcelle cadastrée section F numéro 887 appartenant à l'Etat ;
- et en limite est, par les parcelles cadastrées section F numéros 911, 913, 1065 et 890 appartenant à l'Etat.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** qu'il existe un litige avec la Collectivité Territoriale de Corse en ce qui concerne les limites avec la parcelle cadastrée F numéro 887, cette parcelle constituant notamment pour partie l'assise de la route territoriale numéro 40, gérée par la Collectivité Territoriale de Corse. Des travaux ont été entrepris sur ladite parcelle, travaux qui auraient provoqué un empiètement sur l'assise foncière de la "RESIDENCE ALCANTARA".

Le **VENDEUR** a entrepris des démarches auprès des services de la collectivité territoriale de Corse en vue d'obtenir un nouvel arrêté d'alignement, ainsi que cela est confirmé par un courrier adressé par lesdits services de la collectivité territoriale le 22 décembre 2016, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Le **VENDEUR** s'engage à produire entre les mains de l'**ACQUEREUR** un nouveau procès-verbal d'alignement avec le domaine public au plus tard à l'achèvement des constructions.

B/ - Servitudes

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

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement relatives aux présentes ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **VENDEUR**.

C/ - Contrats d'abonnements

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

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

D/ - Impôts

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens vendus seront à la charge de l'**ACQUEREUR** à compter de la date à laquelle, le **VENDEUR** lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

E/ - Assurances

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

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

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

F/ - Frais et émoluments

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS PARTICULIERES

A/ - Règlement de copropriété

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

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.

Il est toutefois ici rappelé qu'aux termes des dispositions du 3° a) du paragraphe intitulé "**ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE**", l'**ACQUEREUR** pourra visiter le chantier dans le cadre du fonctionnement du comité de coordination constitué et composé d'un représentant de l'**ACQUEREUR** et d'un représentant du **VENDEUR**.

SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 20 décembre 2016, dont une copie authentique est actuellement en cours de publication au service de la publicité foncière d'AJACCIO, il a été constitué au profit de l'assise foncière de l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes, les servitudes suivantes, dont le contenu est littéralement et intégralement rapporté ci-après :

"CONSTITUTION DE SERVITUDE

NATURE DE LA SERVITUDE

Servitude de passage de gaines de fluides et canalisations eaux

*A titre de servitude réelle et perpétuelle, le **VENDEUR**, propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, constitué des parcelles de terre acquises aux termes du présent acte par l'**ACQUEREUR** qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tréfonds d'une ou le cas échéant de plusieurs canalisations souterraines des eaux, permettant le raccordement au réseau d'eau potable de la communauté des communes du SARTENAIS - VALINCO, traversant le fonds servant.*

Le raccordement se fera depuis le compteur qui sera mis en place par les services de la communauté des communes du SARTENAIS - VALINCO sur le fonds servant ou par tout autre délégataire.

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

Elle s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

Servitude de passage en surface

En complément de la servitude ci-dessus constituée, et à titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires actuels et successifs un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

Elle s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

DESIGNATIONS DES BIENS

FONDS DOMINANT

Propriétaire :

La société "ALCANTARA", **ACQUEREUR** aux présentes.

SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SARTENE (CORSE-DU-SUD)

20100 Lieudit Casili :

Diverses parcelles de terre, formant une seule et même unité foncière, cadastrées :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|------|---------|------------------|
| F | 509 | CASILI | 00 ha 06 a 44 ca |
| F | 886 | CASILI | 01 ha 08 a 89 ca |
| F | 910 | CASILI | 00 ha 03 a 13 ca |
| F | 1063 | CASILI | 00 ha 03 a 75 ca |

Total surface : 01 ha 22 a 21 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

FONDS SERVANT

Propriétaire :

Madame Marie Jeanne **ABBATUCCI**, **VENDEUR** aux présentes.

SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SARTENE (CORSE-DU-SUD)

20100 Casili :

Une parcelle de terre cadastrée section E, numéro 779, lieudit CASILI, pour une contenance d'un hectare soixante-dix-neuf ares trente-deux centiares (01ha 79a 32ca).

Effets relatifs

Partage suivant acte reçu par Maître Christian BERNARD notaire à SARTENE le 8 février 1980, publié au service de la publicité foncière d'AJACCIO le 20 mars 1981, volume 2924, numéro 23.

Dépôt du Jugement homologuant le partage susvisé suivant acte reçu par Maître Christian BERNARD notaire à SARTENE le 6 mars 1981, publié au service de la publicité foncière d'AJACCIO, le 20 mars 1981, volume 2924, numéro 24.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE DE GAINES DE FLUIDES ET CANALISATIONS EAUX

*Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale d'un mètre et ce exclusivement sur une bande d'une largeur de deux mètres telle que son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Cette ou ces canalisations partiront du compteur installé par les services de la communauté des communes du SARTENAIS - VALINCO ou par tout autre délégataire sur la parcelle de terre cadastrée section E numéro 779, constituant le fonds servant et restant appartenir au **VENDEUR**, pour aboutir au fonds dominant, appartenant à l'**ACQUEREUR** aux termes de présentes. Cette ou ces canalisations relieront les deux compteurs matérialisés par un point orange au plan annexé et approuvé par les parties. Elles seront implantées aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur et par les services compétents.*

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

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

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

Etant précisé que toutes les interventions techniques et entretien sur cette servitude pourront être effectués par le propriétaire du fonds dominant ou par les services compétents autorisés en la matière. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés. Ce droit de passage en tréfonds vaut également autorisation pour les services compétents de la communauté des communes du SARTENAIS - VALINCO ou de tout autre délégataire de procéder aux relevés de compteurs d'usage et à aux diverses opérations d'entretien ou de réparation des équipements réalisés en vue d'assurer l'alimentation en eau potable du fonds dominant.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE EN SURFACE

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant ainsi qu'aux agents de la communauté des communes du SARTENAIS - VALINCO ou de tout autre délégataire, uniquement pour les besoins du fonctionnement et de l'entretien du réseau d'alimentation en eau potable du fonds dominant.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de quatre (4) mètres.

Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties. Ce passage suivra le même tracé que celui des canalisations permettant le raccordement du fonds dominant

Ce passage est en nature de piste carrossable.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A ce sujet, les parties déclarent qu'il n'existe aucun obstacle à l'exercice de ce droit de passage.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur)."

Un plan matérialisant l'assiette et l'emprise de ladite servitude est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

PLANS D'EXECUTION

Le **VENDEUR** s'oblige à remettre à l'**ACQUEREUR** les plans d'exécution du Dossier des Ouvrages Exécutés au plus tard dans les deux mois à compter de la livraison.

La remise de ces plans dans le délai ci-dessus convenu conditionnera l'exigibilité du paiement de toutes les fractions de prix postérieures.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Le **VENDEUR** déclare que pour la construction de l'immeuble dont dépend le **BIEN** il ne sera pas utilisé d'amiante.

Il s'oblige à déposer aux minutes du notaire soussigné, détenteur de l'état descriptif de division, un certificat attestant de la non-présence d'amiante qui sera délivré par un bureau de contrôle spécialisé missionné à cet effet.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

Un état des risques en date du 28 novembre 2016 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes 24 août 2011 sous le numéro 2011236-0003.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que le territoire de la commune de SARTENE est concerné par un plan de prévention des risques naturels prévisibles dénommé « RIZZANESE », prenant en compte le risque d'inondation, approuvé le 15 avril 2000.

Aucuns travaux prescrits.

Le terrain faisant l'objet des présentes est toutefois situé hors du périmètre approuvé dudit plan de prévention.

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité de niveau 1 (risque très faible).

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN n'est actuellement pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée à l'acte de dépôt susvisé.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement :

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

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

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

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement :

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

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

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à déclaration, autorisation ou enregistrement sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration, autorisation ou enregistrement.

Le **VENDEUR** précise qu'aucun diagnostic de pollution des sols n'a été effectué.

En tout état de cause, le **VENDEUR** s'oblige à effectuer, dans l'hypothèse où une pollution du sol ou du sous-sol venait à être décelée au cours des travaux de construction, toutes les opérations de traitement nécessaires pour rendre le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier compatible avec l'usage d'habitation et, le cas échéant, à remettre à l'**ACQUEREUR** préalablement à la livraison, une attestation d'un organisme spécialisés confirmant l'exécution des mesures de traitement de la pollution et la compatibilité du terrain avec l'usage d'habitation.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **VENDEUR** déclare et garantit qu'aucun diagnostic d'archéologie préventive n'a été demandé sur le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier dénommé "RESIDENCE ALCANTARA".

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain comme portant sur la vente d'un immeuble à construire, et ce en application du " b " de l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le **VENDEUR** s'oblige à remettre à l'**ACQUEREUR** au moins deux mois avant la date prévue de livraison, les diagnostics de performance énergétique de chacun des logements vendus établis conformément à la réglementation, par une personne disposant des certifications nécessaires et satisfaisant aux conditions d'assurance. Ces justificatifs seront fournis avec les diagnostics de performance énergétique.

Le **VENDEUR** s'oblige à remettre à l'**ACQUEREUR** deux mois avant la date de livraison un céderom contenant les diagnostics de performance énergétique (DPE) pour chacun des locaux vendus, établi conformément à la réglementation, par une personne dûment habilitée et assurée (les justificatifs de cette habilitation et de cette assurance seront remis avec le DPE).

Si au plus tard trois mois avant la date prévue de livraison, l'**ACQUEREUR** a remis au **VENDEUR** un listing des locaux vendus, avec indication des numéros de chacun des logements, chacun des diagnostics de performance énergétique devra reprendre cette numérotation, en sus des identifications habituelles.

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

La remise des diagnostics de performance énergétique à l'**ACQUEREUR** dans le délai ci-dessus convenu conditionnera l'exigibilité de la fraction du prix payable à la livraison et celle toutes les fractions du prix postérieures.

ACCESSIBILITE

Les parties reconnaissant avoir eu connaissance des dispositions des articles L. 111-7-4 et R. 111-19-27 du Code de la Construction et de l'Habitation en matière d'accessibilité au profit des personnes handicapées.

Le **VENDEUR** remettra à l'**ACQUEREUR** au plus tard à la mise à disposition des biens et droits immobiliers, une copie de l'attestation délivrée en application des dispositions de l'article L. 111-7-4 du Code de la Construction et de l'Habitation constatant que les travaux réalisés respectent les règles en matière d'accessibilité. La remise de cette attestation conditionnera l'exigibilité de la fraction du prix payable à la livraison et celle toutes les fractions de prix postérieures.

DOCUMENTS ET PIECES A REMETTRE A L'ACQUEREUR

Les documents assortis de la mention **(p)** conditionnent le versement de la fraction du prix alors exigible ainsi que toutes les fractions de prix postérieures.

A- Documents à fournir trois mois avant la livraison :

- La fiche de synthèse note de calcul thermique réglementaire signée du bureau de contrôle. **(p)**

B- Documents à fournir un mois avant la livraison :

- Attestations de superficies par logements établies par un expert habilité.
- Le diagnostic de Performance Énergétique pour chaque logement sur cédérom, tenant compte du listing et du support fourni par l'**ACQUEREUR**. **(p)**

C- Documents à fournir avant la livraison :

- Liste des compteurs électriques, eau et chauffage.
- Attestation CONSUEL de conformité des installations électriques intérieures, aux règlements et normes de sécurité en vigueur.
- Certificat de désinfection du réseau d'eau potable s'il est demandé par le concessionnaire.
- Attestation de conformité des installations gaz (QUALIGAZ).
- Justificatif des performances des biens **(p)**

D- Documents à fournir au plus tard à la livraison :

- Le procès-verbal de livraison.
- Une liste de toutes clés et badges étiquetés.
- Preuve de l'affichage des plans de sécurité.
- La liste des entreprises et des différents intervenants avec leurs coordonnées.
- Les procès-verbaux de réception avec les entreprises.
- Attestation du bureau de contrôle affirmant que le bâtiment respecte les normes de sécurité et d'accessibilité. **(p)**
- Les imprimés modèles H2, complétés, nécessaires à la souscription de la déclaration de cette construction nouvelle auprès du Centre des Impôts Fonciers.
- Les notices d'entretien et de maintenance des différents éléments d'équipement.
- Les notes de calcul, fiches d'essai et de réglage des installations techniques (dans le cas d'installations collectives).

E- Documents à fournir dans le mois de la livraison :

- Le récépissé de la déclaration attestant l'achèvement total et la conformité des travaux (DAACT). (p)
- Le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO). (p)
- Le rapport final du bureau de contrôle, sans réserves. (p)
- Les attestations d'assurance des entreprises et intervenants (responsabilité civile et décennale éventuelle). (p)
- L'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique. (p)
- Le dossier des ouvrages exécutés (DOE) sur support électronique (nombre et format à préciser). (p)

F- Documents à fournir dans les quatre-vingt-dix jours de la livraison :

- L'attestation de la compagnie d'assurance confirmant la "mise en force" des contrats d'assurances obligatoires souscrites par le vendeur (attestation certifiant que le dossier d'assurance est complet). (p)

H- Documents à fournir dans les six mois de la livraison :

- La justification de la déclaration du coût définitif et la quittance du paiement de la totalité des primes d'assurance émanant de la compagnie d'assurance elle-même.
- L'attestation de non contestation de la conformité. (p)

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire "réel" du chef des parcelles de terre constituant l'assise foncière du programme immobilier "RESIDENCE ALCANTARA" délivré le 3 novembre 2016 et certifié à la date du 27 octobre 2016 ne révèle aucune inscription.

Ledit état hypothécaire a fait l'objet d'une prorogation hors formalité délivrée le 27 février 2017 et certifiée à la date du 21 février 2017 n'a pas révélé non plus l'existence d'inscriptions.

Le **VENDEUR** déclare toutefois, que dans l'optique du financement du programme immobilier "RESIDENCE ALCANTARA", il a sollicité un prêt d'accompagnement auprès de :

La Société dénommée **LA CAISSE D'EPARGNE CEPAC**, Société anonyme à directoire au capital de 761.816.000,00 €, dont le siège est à MARSEILLE 6ÈME ARRONDISSEMENT (13006), Place Estrangin Pastré, identifiée au SIREN sous le numéro 775559404 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 006 180 - Titulaire de la carte professionnelle " transactions sur immeubles et fonds de commerce sans perception de fonds, effets ou valeurs" n° A06-4122 délivrée par la Préfecture des Bouches- du- Rhône, garantie par la CEGC - 16 rue Hoche – Tour Kupka B - TSA 3999692919 La Défense cedex.

Ce prêt a été consenti sous forme ouverture de crédit en compte courant dans les livres dudit établissement bancaire prêteur, d'un montant de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR), aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le 6 mars 2017, avec la participation de Maître Raphaël GENET-SPITZER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Raphaël GENET-SPITZER, Guillaume REY, Pierre François DEBERGUE, Cyril BLANC, Notaires Associés», titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), assistant l'établissement bancaire prêteur.

Cette ouverture de crédit a été consentie pour une durée de 36 mois soit trois ans à, à compter du 1er avril 2017 et devra donc être remboursé au plus tard le 1er mars 2020, en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires.

En rémunération de ce crédit, le **VENDEUR** versera notamment à **LA CAISSE D'EPARGNE CEPAC** des intérêts au taux annuel calculés en fonction de l'évolution de l'Euribor 3 mois majoré de 3 points. Le taux d'intérêt, calculé à la date de la conclusion de l'ouverture de crédit, en fonction de la valeur de l'indice à cette date est de 3%.

A la sûreté et garantie du remboursement de ladite ouverture de crédit et ce en principal, frais, indemnités et autres accessoires évalués à 20 %, le **VENDEUR** a affecté et hypothéqué au profit de **LA CAISSE D'EPARGNE CEPAC** le terrain d'assise de la "RESIDENCE ALCANTARA" ainsi que toutes les constructions qui y seront édifiées, en ce compris les biens et droits immobiliers vendues en l'état futur d'achèvement aux termes des présentes à l'**ACQUEREUR**, avec effet jusqu'au 1er mars 2021.

Cette inscription est en cours de prise au service de la publicité foncière d'AJACCIO.

Un extrait de l'acte d'ouverture de crédit susvisé reçu par le Notaire soussigné et notamment de ses conditions particulières est ci-après littéralement rapporté, étant précisé que le terme "Client" désigne le **VENDEUR** aux présentes, et que le terme "Banque" désigne **LA CAISSE D'EPARGNE CEPAC** :

"Stipulations au profit des acquéreurs de lots du Programme"

9.2.1 *En cas de vente des biens ci-dessus donnés en garantie, il est convenu ce qui suit :*

9.2.1.1 *Le Client stipule au nom et pour le compte de la Banque, en faveur de tout acquéreur, que ledit établissement prêteur ne pourra exercer ses droits hypothécaires à l'encontre des acquéreurs de lots qui justifieront avoir satisfait aux obligations leur incombant en vertu de leur acte d'acquisition. Ceux-ci pourront opposer à la Banque toutes les exceptions dont ils auraient la faculté de se prévaloir à l'encontre du Client.*

9.2.1.2 *En cas de défaillance d'un acquéreur, le Client stipule au nom et pour le compte de la Banque, en faveur du défaillant, que ledit établissement prêteur ne pourra exercer le droit de préférence résultant de son hypothèque qu'à concurrence seulement de la fraction du prix de vente restant due en principal, révisée le cas échéant et augmentée de tous intérêts, frais et accessoires, conformément aux dispositions du contrat de vente.*

En conséquence, dans tous ordres ayant pour objet la distribution du prix des biens vendus aux dits acquéreurs défaillants, à la suite des poursuites en réalisation forcée engagée à leur encontre à quelque titre que ce soit, la Banque ne sera colloquée que pour le montant stipulé à l'alinéa précédent, quel que soit le montant de la créance qu'elle pourra produire.

Les dispositions prévues aux deux alinéas précédents ne sont pas applicables en cas de résolution ou d'annulation de la vente.

9.2.1.3 *Le Client stipule au nom et pour le compte de la Banque que cette dernière s'engage irrévocablement dans le cas où l'hypothèque aurait été publiée, à donner mainlevée de l'inscription lui profitant sur les lots vendus, dès que le prix correspondant aux lots à dégrever, en ce compris toutes révisions et accessoires, aura été intégralement payé par l'acquéreur concerné, dans les conditions visées à l'article 5, au compte centralisateur ouvert par la Banque.*

Pour permettre de faire face aux frais de mainlevée, lesquels seront exclusivement à la charge du Client, ce dernier et la Banque autorisent, dès à présent, le notaire rédacteur de l'acte de vente à prélever sur le prix dont le paiement sera effectué par sa comptabilité, la somme nécessaire au paiement desdits frais.

Cette somme sera prélevée au titre de séquestre, pour sûreté de la mainlevée et de la radiation de l'inscription prise en vertu des présentes, ce, au profit des acquéreurs, en tant qu'elle porte sur les biens acquis. Pour assurer la validité du séquestre, ces fonds seront remis au caissier du notaire rédacteur de l'acte de vente, en qualité de dépositaire chargé du séquestre au sens de l'article 1956 du Code Civil.

Ce dernier aura pour mission d'affecter la somme remise à titre de séquestre, au paiement des frais de mainlevée et de radiation de l'inscription, le surplus devant être versé à la Banque, pour le compte du vendeur, dès la délivrance du certificat de radiation.

9.2.2 *Les stipulations pour autrui qui précèdent sont acceptées par le représentant de la Banque, sous les conditions suivantes :*

9.2.2.1 *Tout acte de vente d'un lot du Programme, devra comporter l'obligation pour l'acquéreur, de payer par chèque à l'ordre de la Banque ou de virer au compte centralisateur, en vertu des dispositions du présent acte, toutes sommes dues au Client au titre de la vente intervenue.*

En outre, le Client s'engage à donner mandat irrévocable au notaire chargé de la rédaction dudit acte, de verser à la Banque la partie du prix dont le paiement comptant devra avoir été constaté par sa comptabilité.

9.2.2.2 *Les actes de vente devront comporter pour chaque lot vendu, un prix au moins égal au prix prévisionnel de vente accepté par la Banque.*

A cet effet, avant la réalisation de la première vente, le Client soumettra pour approbation, à la Banque, un tableau récapitulatif, certifié par le Client, de l'ensemble des prix de vente des lots provenant de la division de l'immeuble affecté en garantie aux termes des présentes, la Banque se réservant la faculté de ne l'approuver que partiellement ou pour une durée limitée.

Après approbation, ce tableau sera remis au notaire qui aura à recevoir les actes de vente.

9.2.3 *L'acceptation, pour les acquéreurs, des stipulations pour autrui qui précèdent, sera constatée dans les actes de vente à intervenir en leur faveur.*

La Banque s'oblige à se conformer aux stipulations ci-dessus exposées, sous la condition qu'il lui soit fourni toutes justifications comptables nécessaires."

Mainlevée partielle

En ce qui concerne les lots de copropriété numéros TROIS (3) et QUATRE (4) faisant l'objet de la présente vente :

Afin de procéder à la mainlevée partielle de l'inscription hypothécaire garantissant le remboursement de l'ouverture de crédit consentie au **VENDEUR** par **LA CAISSE D'EPARGNE CEPAC** et ci-dessus visée, il sera prélevé par le Notaire soussigné sur le prix payé comptant en sa comptabilité de la présente vente en l'état futur d'achèvement, et conformément aux conventions entre ladite banque et le **VENDEUR**, la provision sur frais nécessaire à l'acte de mainlevée portant sur les biens et droits immobiliers vendus.

Cet acte de mainlevée sera dressé dès lors que l'intégralité du prix de vente aura été régulièrement payée par l'**ACQUEREUR**, selon l'échelonnement et autres conditions convenues aux présentes, et après obtention des autorisations et pouvoirs nécessaires auprès de **LA CAISSE D'EPARGNE CEPAC**.

Le **VENDEUR** s'oblige à justifier de la mainlevée auprès de l'**ACQUEREUR** en lui fournissant le certificat de radiation.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles de terre constituant l'assise de l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes appartiennent à la société "ALCANTARA", par suite de l'acquisition qu'elle en a effectué de :

Madame Marie Jeanne Noële **ABBATUCCI**, retraitée, demeurant à CASALABRIVA (20140) le village.

Née à ZICAVO (20132) le 1er janvier 1935.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le 20 décembre 2016.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de trois cent mille euros (300 000,00 EUR), payable en totalité à terme et au plus tard le 29 mars 2019.

Le prix ne sera productif d'aucun intérêt.

Confiant dans la solvabilité de la société "ALCANTARA", Madame Marie Jeanne Noële **ABBATUCCI** a dispensé dans l'immédiat le notaire soussigné de prendre l'inscription du privilège de vendeur et faire réserve de l'action résolutoire, déclarant avoir été parfaitement informée des articles 2426 et 2428 du Code civil et de l'obligation de prendre cette inscription dans le délai de deux mois à compter de la signature de l'acte, pour conserver ce privilège et faire réserve de l'action résolutoire, et du fait que si ce privilège n'était pas pris dans ce délai, il ne pourra être pris ensuite qu'une hypothèque conventionnelle pour le garantir du paiement de la totalité du prix.

En outre, audit acte, Madame Marie Jeanne Noële **ABBATUCCI** a promis de consentir à céder l'antériorité du rang de son privilège et à renoncer à l'action résolutoire lui profitant en vertu de l'article 1654 du Code civil, et ce, au profit des banques ou établissements financiers auxquels la société "ALCANTARA" se réserverait de faire ultérieurement appel en vue du financement à due concurrence du prix de la présente acquisition et des constructions qu'il compte implanter sur le terrain objet de la présente opération.

Cet acte contient toutes les autres déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte est actuellement en cours de publication au service de la publicité foncière d'AJACCIO.

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'acte susvisé, reçu le 6 mars 2017 par le Notaire soussigné, contenant ouverture de crédit au profit du VENDEUR consentie par la CAISSE D'EPARGNE CEPAC, il a été constatée l'intervention de Mademoiselle Flavie LUCIANI, Notaire stagiaire en l'Office Notarial sus-dénommé en tête des présentes, qui conformément aux pouvoirs conférés par cette dernière aux termes de l'acte susvisé reçu par le Notaire le 20 décembre 2016, a déclaré au nom et pour le compte de Madame Marie Jeanne Noële ABBATUCCI :

- céder au profit de la Banque son rang hypothécaire ;
- consentir que dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du gage, la banque soit colloqué par préférence à elle pour le montant total de sa créance en principal, intérêts et accessoires ;
- consentir à ce que l'indemnité à payer en cas d'incendie par les compagnies assurant les biens donnés en garantie hypothécaire soit versée dans les caisses de la banque et ce par préférence à elle ;
- renoncer définitivement à l'action résolutoire lui profitant en vertu de l'article 1654 du Code civil.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

- En ce qui concerne les parcelles de terre cadastrées section F numéros 509, 886 et 910 :

Lesdites parcelles de terre appartenait à Madame Marie Jeanne Noële **ABBATUCCI** par suite de l'attribution qui lui en avait été faite avec d'autres biens immobiliers n'ayant pas fait l'objet de la vente susvisée au profit de la société "ALCANTARA", aux termes d'un acte reçu par Maître Christian BERNARD, alors Notaire à SARTENE (CORSE-DU-SUD) le 8 février 1980 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO le 20 mars 1981, volume 2924, numéro 23, contenant entre elle et :

1°) Mademoiselle Pauline Marie Camilline **ABBATUCCI**, attachée de direction, demeurant à PARIS (75017), 75 Place du Docteur Lobligeois.

Née à ZICAVO (20132) le 9 août 1931.

Célibataire.

2°) Madame Jacqueline Marie Eugénie **BERNARD**, sans profession, demeurant à SERRA-DI-FERRO (20140) Porto Pollo.

Née à OUED EL ALLEUG (ALGERIE), le 19 août 1936,

Veuve de Monsieur Antoine Dominique **ABBATUCCI** et non remariée.

3°) Monsieur Jacques Pierre Edouard Noël **ABBATUCCI**, étudiant, demeurant à SERRA-DI-FERRO (20140) Porto Pollo.

Né à ZICAVO (20132) le 1er janvier 1962.

Célibataire.

4°) Monsieur Jean Charles Nicolas **ABBATUCCI**, alors mineur, demeurant à SERRA-DI-FERRO (20140) Porto Pollo.

Né à ZICAVO (20132) le 12 novembre 1963.

5°) Monsieur Raymond Séverin **ABBATUCCI**, alors mineur, demeurant à SERRA-DI-FERRO (20140) Porto Pollo.

Né à ZICAVO (20132) le 13 mai 1965,

6°) Madame Claire Marie Jeanne **ABBATUCCI**, alors mineure, demeurant à SERRA-DI-FERRO (20140) Porto Pollo.

Née à ZICAVO (20132), le 25 octobre 1967.

7°) Monsieur Henri Jean Paul Roch **ABBATUCCI**, alors mineur, demeurant à SERRA-DI-FERRO (20140) Porto Pollo.

Né à ZICAVO (20132) le 20 mai 1972.

Partage des biens immobiliers restant être indivis entre eux et recueillis dans les successions de Madame Marie Faustine Félicité Denise PIETRI, veuve de Monsieur Jacques Pierre ABBATUCCI et Monsieur Antoine Dominique ABBATUCCI, époux de Madame Jacqueline Marie Eugénie BERNARD.

Ce partage avait eu lieu sous réserve de son homologation par le Tribunal de Grande Instance d'AJACCIO, en raison de la présence parmi les copartageants de mineurs. Cette homologation est intervenue aux termes d'un Jugement rendu par ledit Tribunal le 28 avril 1980. La Grosse dudit Jugement a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Christian BERNARD, Notaire susnommé, aux termes d'un acte reçu le 6 mars 1981, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO, le 20 mars 1981, volume 2924, numéro 24.

Ce partage a eu lieu sans soulte de part et d'autre et contient toutes les déclarations d'usage.

- En ce qui concerne la parcelle de terre cadastrée section F numéro 1063 :

Ladite parcelle appartenait à Madame Marie Jeanne Noële **ABBATUCCI** pour en avoir fait l'acquisition avec d'autres biens n'ayant pas fait l'objet de la vente susvisée au profit de la société ALCANTARA, de L'ETAT aux termes d'un acte administratif reçu par Monsieur Le Préfet de Corse, les 2 et 24 août 1987.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le paiement d'un prix principal de sept cent vingt-cinq francs (725,00 francs).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO le 28 août 1987, volume 4609, numéro 6.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

- En ce qui concerne les parcelles de terre cadastrées section F numéros 509, 886 et 910 :

Antérieurement, les biens ayant fait l'objet du partage susvisé, appartenait en propre de son vivant à :

Madame Marie Faustine Félicité Denise PIETRI, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Jacques Pierre ABBATUCCI, en son vivant sans profession.

Née à SARTENE (CORSE-U-SUD), le 14 mai 1904.

Pour en avoir eu l'attribution aux termes d'un acte reçu par Maître DEBERNARDI, alors Notaire à SARTENE le 3 février 1965, contenant entre elle :

- Monsieur Jean Paul Antoine François PIETRI, demeurant à SARTENE, époux de Madame QUILICHINI ;
- Madame Angèle Marie Antoinette PIETRI, sans profession, épouse de monsieur Charles GUERRINI, demeurant à SARTENE ;
- Monsieur Antoine Pierre Jean PIETRI, administrateur civil, époux de Madame GRAS, demeurant à PARIS, 7 rue Chasseloup-Laubat.

Ses trois frères et sœurs,

Partage des biens recueillis dans la succession de leur père Monsieur Jean Paul Louis PIETRI, époux de Madame Rosalie COLONNA en uniques noces, décédé à SARTENE le 29 décembre 1955, dont ils étaient tous les quatre les seuls et uniques héritiers, ensemble pour le tout, chacun divisément pour un /quart, ainsi que cette dévolution successorale été constatée aux termes d'un acte de notoriété dévolutive reçu par Maître Christian BERNARD, alors Notaire à SARTENE le 8 février 1980.

Une copie authentique de cet acte de partage a été publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO, le 9 juin 1965, volume 587 numéro 26.

Décès de Madame Marie Faustine Félicité Denise PIETRI veuve ABBATUCCI

Madame Marie Faustine Félicie Denise PIETRI, veuve de Monsieur Jacques Pierre ABBATUCCI, est décédé à MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHONE), le 26 août 1975, en l'absence de toute disposition testamentaire ou autre à cause de mort, laissant pour lui succéder, ses trois enfants issus de son union avec son conjoint prédécédé :

- Monsieur Antoine Dominique ABBATUCCI, époux de Madame Jacqueline Marie Eugénie BERNARD.

Né à ZICAVO, le 25 mars 1926.

Marié en premières noces sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes d'un contrat de mariage reçu préalablement à son union par Maître Albert PORCEL, Notaire à OUED-EL-ALLEUG (ALGERIE) le 30 mars 1961.

Dont le décès sera ci-après relaté.

- Mademoiselle Pauline Marie Camilline ABBATUCCI, susnommée ;
- Mademoiselle Marie Jeanne Noële ABBATUCCI, susnommée.

Cette dévolution successorale a été constatée aux termes d'un acte reçu par Maître Christian BERNARD, alors Notaire à SARTENE le 3 février 1977.

L'attestation de propriété immobilière prescrite par la loi a été établie par ledit Notaire le 8 février 1980, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO, le 22 avril 1980, volume 2676 numéro 16.

Décès de Monsieur Antoine Dominique ABBATUCCI

Le susnommé, est décédé à ZICAVO le 15 novembre 1976, en l'absence de toute disposition testamentaire ou autre à cause de mort, laissant pour lui succéder :

1°) Son conjoint survivant, Madame Jacqueline Marie Eugène **BERNARD**, sans profession, demeurant à SERRA-DI-FERRO (20140) Porto Pollo.

Née à OUED EL ALLEUG (ALGERIE), le 19 août 1936,
Susnommée.

Usufruitière légale du quart des biens composant sa succession en vertu de l'ancien article 767 du Code Civil.

2°) Et ses cinq enfants, issus de son union avec son conjoint survivant :

- Monsieur Jacques Pierre Edouard Noël **ABBATUCCI**, étudiant, demeurant à SERRA-DI-FERRO (20140) Porto Pollo.

Né à ZICAVO (20132) le 1er janvier 1962.
Célibataire.

- Monsieur Jean Charles Nicolas **ABBATUCCI**, alors mineur, demeurant à SERRA-DI-FERRO (20140) Porto Pollo.

Né à ZICAVO (20132) le 12 novembre 1963.

- Monsieur Raymond Séverin **ABBATUCCI**, alors mineur, demeurant à SERRA-DI-FERRO (20140) Porto Pollo.

Né à ZICAVO (20132) le 13 mai 1965,

- Madame Claire Marie Jeanne **ABBATUCCI**, alors mineure, demeurant à SERRA-DI-FERRO (20140) Porto Pollo.

Née à ZICAVO (20132), le 25 octobre 1967.

- Monsieur Henri Jean Paul Roch **ABBATUCCI**, alors mineur, demeurant à SERRA-DI-FERRO (20140) Porto Pollo.

Né à ZICAVO (20132) le 20 mai 1972.

Héritiers tous les cinq, ensemble pour le tout, chacun divisément à raison d'un /cinquième, sauf à tenir compte des droits légaux du conjoint survivant.

Cette dévolution successorale a été constatée aux termes d'un acte reçu le 16 décembre 1976 par Maître Christian SIMOND, alors Notaire à ZIGLIARA.

Une attestation de propriété immobilière a été dressée par Maître Christian BERNARD, Notaire susnommé, le 8 février 1980, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO le 22 avril 1980, volume 2676 numéro 17.

- En ce qui concerne la parcelle de terre cadastrée section F numéro 1063 :

Antérieurement, cette parcelle provenait du Domaine Public de l'ETAT, puis à intégrer son domaine privé suite à son déclassement en raison du changement du tracé de l'ancienne route nationale numéro 196.

Cette parcelle appartenait à l'Etat aux termes de faits et actes antérieurs au 1er janvier 1956.

REMISE DE TITRES

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

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté 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.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Philippe PERRIER et Jean-Jérôme LUCCIONI, Notaires associés à SANTA-MARIA-SICHE (Corse du Sud). Téléphone : 04.95.25.46.82 Télécopie : 04.95.25.42.20 Courriel : philippe.perrier@notaires.fr

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

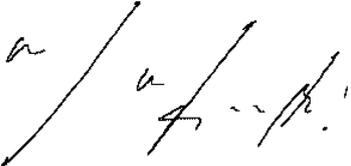
DONT ACTE sans renvoi

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

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

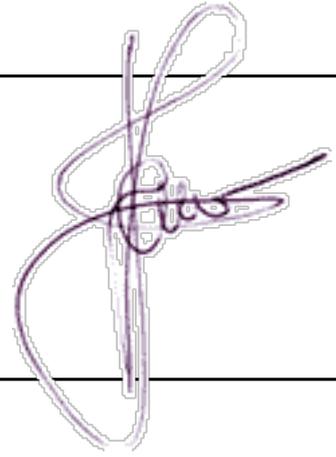
Le notaire participant, Maître Jean-Luc MAITRE, a signé sur la tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

| | |
|--|---|
| <p>M. MAITRE Jean-Luc a signé à PIETROSELLA le 27 mars 2017</p> |  |
| <p>M. CHATILLON Christophe représentant de la société dénommée ERILIA a signé à PIETROSELLA le 27 mars 2017</p> |  |
| <p>Mme ABBATUCCI Claire représentant de la société dénommée ALCANTARA a signé à PIETROSELLA le 27 mars 2017</p> |  |

**et le notaire Me PERRIER
PHILIPPE a signé**

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE DIX SEPT
LE VINGT SEPT MARS

A handwritten signature in purple ink, appearing to be 'Perrier', written over a vertical line. The signature is stylized and cursive.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Frederic, NOEL
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
Cacheté électroniquement le 17/09/2020 12:32:46

MURIEL CHEVILLARD
DIRECTEUR GENERAL DELEGUE
ERILIA
Signé électroniquement le 24/09/2020 15 18 :55

CONTRAT DE PRÊT

N° 114048

Entre

ERILIA - n° 000218990

Et

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

CONTRAT DE PRÊT

Entre

ERILIA, SIREN n°: 058811670, sis(e) 72B RUE PERRIN SOLLIERS 13006 MARSEILLE,

Ci-après indifféremment dénommé(e) « **ERILIA** » ou « **l'Emprunteur** »,

DE PREMIÈRE PART,

et :

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, sise 56 rue de Lille, 75007 PARIS,

Ci-après indifféremment dénommée « **la Caisse des Dépôts** », « **la CDC** » ou « **le Prêteur** »

DE DEUXIÈME PART,

Indifféremment dénommé(e)s « **les Parties** » ou « **la Partie** »

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

SOMMAIRE

| | | |
|--|--|-------------|
| ARTICLE 1 | OBJET DU PRÊT | P.4 |
| ARTICLE 2 | PRÊT | P.4 |
| ARTICLE 3 | DURÉE TOTALE | P.4 |
| ARTICLE 4 | TAUX EFFECTIF GLOBAL | P.4 |
| ARTICLE 5 | DÉFINITIONS | P.5 |
| ARTICLE 6 | CONDITIONS DE PRISE D'EFFET ET DATE LIMITE DE VALIDITÉ DU CONTRAT | P.8 |
| ARTICLE 7 | CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT | P.8 |
| ARTICLE 8 | MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT | P.9 |
| ARTICLE 9 | CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT | P.10 |
| ARTICLE 10 | DÉTERMINATION DES TAUX | P.11 |
| ARTICLE 11 | CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS | P.12 |
| ARTICLE 12 | AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL | P.13 |
| ARTICLE 13 | RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES | P.13 |
| ARTICLE 14 | COMMISSIONS | P.13 |
| ARTICLE 15 | DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR | P.14 |
| ARTICLE 16 | GARANTIES | P.16 |
| ARTICLE 17 | REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES | P.17 |
| ARTICLE 18 | RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES | P.20 |
| ARTICLE 19 | NON RENONCIATION | P.20 |
| ARTICLE 20 | DROITS ET FRAIS | P.20 |
| ARTICLE 21 | NOTIFICATIONS ET DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL | P.20 |
| ARTICLE 22 | ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE | P.21 |
| ANNEXE | CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE | |
| L' ANNEXE EST UNE PARTIE INDISSOCIABLE DU PRÉSENT CONTRAT DE PRÊT | | |

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 1 OBJET DU PRÊT

Le présent Contrat est destiné au financement de l'opération Résidence ALCANTARA, Parc social public, Acquisition en VEFA de 24 logements situés Lieu-dit Farrando 20100 SARTENE.

ARTICLE 2 PRÊT

Le Prêteur consent à l'Emprunteur qui l'accepte, un Prêt d'un montant maximum de deux millions quatre-cent-cinquante-quatre mille quatre-cent-quatre-vingts euros (2 454 480,00 euros) constitué de 4 Lignes du Prêt.

Ce Prêt est destiné au financement de l'opération visée à l'Article « **Objet du Prêt** » et selon l'affectation suivante :

- PLAI, d'un montant de cinq-cent-six mille deux-cent-quinze euros (506 215,00 euros) ;
- PLAI foncier, d'un montant de trois-cent-sept mille huit-cent-dix euros (307 810,00 euros) ;
- PLUS, d'un montant d'un million vingt mille cent-quarante-quatre euros (1 020 144,00 euros) ;
- PLUS foncier, d'un montant de six-cent-vingt mille trois-cent-onze euros (620 311,00 euros) ;

Le montant de chaque Ligne du Prêt ne pourra en aucun cas être dépassé et il ne pourra pas y avoir de fongibilité entre chaque Ligne du Prêt.

ARTICLE 3 DURÉE TOTALE

Le Contrat entre en vigueur suivant les dispositions de l'Article « **Conditions de Prise d'Effet et Date Limite de Validité du Contrat** » pour une durée totale allant jusqu'au paiement de la dernière échéance du Prêt.

ARTICLE 4 TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le Taux Effectif Global (TEG), figurant à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** », est donné en respect des dispositions de l'article L. 313-4 du Code monétaire et financier.

Le TEG de chaque Ligne du Prêt est calculé pour leur durée totale sans remboursement anticipé, sur la base du taux d'intérêt initial auquel s'ajoutent les frais, commissions ou rémunérations de toute nature nécessaires à l'octroi du Prêt.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 5 DÉFINITIONS

Pour l'interprétation et l'application du Contrat, les termes et expressions ci-après auront la signification suivante :

Les « **Autorisations** » désignent tout agrément, permis, certificat, autorisation, licence, approbation, notariatisation ou enregistrement.

Le « **Contrat** » désigne le présent Contrat de Prêt, son annexe et ses éventuels avenants.

La « **Courbe de Taux de Swap Euribor** » désigne la courbe formée par la structure par termes des taux de swap Euribor. Ces taux sont (i) publiés pour différentes maturités sur la page Bloomberg <IRSB 19> (taux de swap « mid » correspondant à la moyenne entre le taux demandé ou « bid » et le taux offert ou « ask »), taux composites Bloomberg pour la Zone euro, disponibles pour les maturités allant de 1 à 50 ans, ou en cas de cessation de publication sur cette page, toute autre page Bloomberg [ou Reuters ou autres contributeurs financiers agréés] qui serait notifiée par le Prêteur à l'Emprunteur ou (ii), en cas d'absence de publication pour une maturité donnée, déterminés par interpolation linéaire réalisée à partir du taux de swap publié pour une durée immédiatement inférieure et de celui publié pour une durée immédiatement supérieure.

La « **Courbe de Taux de Swap Inflation** » désigne la courbe formée par la structure par termes des taux de swap inflation. Ces taux sont (i) publiés pour différentes maturités sur les pages Bloomberg (taux de swap « mid » correspondant à la moyenne entre le taux demandé ou « bid » et le taux offert ou « ask ») à l'aide des codes <FRSWI1 Index> à <FRSWI50 Index> (taux London composite swap zéro coupon pour l'inflation hors tabac, disponibles pour des maturités allant de 1 à 50 ans) ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg [ou Reuters ou autres contributeurs financiers agréés] ; qui seraient notifiées par le Prêteur à l'Emprunteur ou (ii), en cas d'absence de publication pour une maturité donnée, déterminés par interpolation linéaire réalisée à partir du taux de swap publié pour une durée immédiatement inférieure et de celui publié pour une durée immédiatement supérieure.

La « **Date de Début de la Phase d'Amortissement** » correspond au premier jour du mois suivant la Date d'Effet du Contrat additionnée, dans le cas d'une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement, de la Durée de la Phase de Préfinancement.

Les « **Dates d'Echéances** » correspondent, pour une Ligne du Prêt, aux dates de paiement des intérêts et/ou de remboursement du capital pendant la Phase d'Amortissement.

Selon la périodicité choisie, la date des échéances est déterminée à compter de la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

La « **Date d'Effet** » du Contrat est la date de réception, par le Prêteur, du Contrat signé par l'ensemble des Parties et ce, dès lors que la (ou les) condition(s) stipulée(s) à l'Article « **Conditions de Prise d'Effet et Date Limite de Validité du Contrat** » a (ont) été remplie(s).

La « **Date Limite de Mobilisation** » correspond à la date de fin de la Phase de Mobilisation d'une Ligne du Prêt et est fixée soit deux mois avant la date de première échéance si la Ligne du Prêt ne comporte pas de Phase de Préfinancement, soit au terme de la Durée de la Phase de Préfinancement si la Ligne du Prêt comporte une Phase de Préfinancement.

Le « **Droit Environnemental** » désigne (i) la législation de l'Union Européenne (en ce compris ses principes généraux et usages), (ii) les lois et réglementations nationales, ainsi que (iii) tous traités internationaux applicables.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

La « **Durée de la Ligne du Prêt** » désigne, pour chaque Ligne du Prêt, la durée comprise entre la Date de Début de la Phase d'Amortissement et la dernière Date d'Echéance.

La « **Durée totale du Prêt** » désigne la durée comprise entre le premier jour du mois suivant sa Date d'Effet et la dernière Date d'Echéance.

La « **Durée de la Phase d'Amortissement de la Ligne du Prêt** » désigne la durée comprise entre la Date de Début de la Phase d'Amortissement et la dernière Date d'Echéance.

La « **Garantie** » est une sûreté accordée au Prêteur qui lui permet d'obtenir le paiement de sa créance en cas de défaillance de l'Emprunteur.

La « **Garantie publique** » désigne l'engagement par lequel une collectivité publique accorde sa caution à l'Emprunteur en garantissant au Prêteur le remboursement de la Ligne du Prêt en cas de défaillance de sa part.

L'« **Index** » désigne, pour une Ligne du Prêt, l'Index de référence appliqué en vue de déterminer le taux d'intérêt.

L'« **Index Livret A** » désigne le taux du Livret A, exprimé sous forme de taux annuel, calculé par les pouvoirs publics sur la base de la formule en vigueur décrite à l'article 3 du règlement n°86-13 modifié du 14 mai 1986 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière relatif à la rémunération des fonds reçus par les établissements de crédit.

A chaque Révision de l'Index Livret A, l'Emprunteur aura la faculté de solliciter du Prêteur la communication des informations utiles concernant la nouvelle valeur applicable à la prochaine Date d'Echéance. En cas de disparition ou de non-publication de l'Index, l'Emprunteur ne pourra remettre en cause la Consolidation de la Ligne du Prêt ou retarder le paiement des échéances. Celles-ci continueront à être appelées aux Dates d'Echéances contractuelles, sur la base du dernier Index publié et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

Si le Livret A servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le complet remboursement du Prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le Prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'Emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

Le « **Jour ouvré** » désigne tout jour de la semaine autre que le samedi, le dimanche ou jour férié légal.

La « **Ligne du Prêt** » désigne la ligne affectée à la réalisation de l'opération ou à une composante de celle-ci. Elle correspond à un produit déterminé et donne lieu à l'établissement d'un tableau d'amortissement qui lui est propre. Son montant correspond à la somme des Versements effectués pendant la Phase de Mobilisation auquel sont ajoutés le cas échéant, pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement, les intérêts capitalisés liés aux Versements.

Le « **Livret A** » désigne le produit d'épargne prévu par les articles L. 221-1 et suivants du Code monétaire et financier.

La « **Phase d'Amortissement pour une Ligne du Prêt sans Phase de Préfinancement** » désigne, pour chaque Ligne du Prêt, la période débutant au premier jour du mois suivant la Date d'Effet, durant laquelle l'Emprunteur rembourse le capital prêté dans les conditions définies à l'Article « **Règlement des Echéances** », et allant jusqu'à la dernière Date d'Echéance.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

La « **Phase de Mobilisation pour une Ligne du Prêt sans Phase de Préfinancement** » désigne la période débutant dix (10) Jours ouvrés après la Date d'Effet et s'achevant 2 mois avant la date de première échéance de la Ligne du Prêt. Durant cette phase, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer des demandes de Versement.

Le « **Prêt** » désigne la somme mise à disposition de l'Emprunteur sous la forme d'une ou plusieurs Lignes du Prêt. Son montant ne peut pas excéder celui stipulé à l'Article « **Prêt** ».

Le « **Prêt Locatif à Usage Social** » (**PLUS**) est défini à l'article R. 331-14 du Code de la construction et de l'habitation. Il est destiné à l'acquisition, à la construction et à l'amélioration de logements locatifs à usage social.

Le « **Prêt Locatif Aidé d'Intégration** » (**PLAI**) est défini à l'article R. 331-14 du Code de la construction et de l'habitation. Il est destiné à l'acquisition, la construction et l'aménagement de logements locatifs très sociaux.

La « **Révision** » consiste à prendre en compte la nouvelle valeur de l'Index de référence selon les modalités de révision ci-dessous :

La « **Double Révisabilité Limitée** » (**DL**) signifie que, pour une Ligne du Prêt, le taux d'intérêt actuariel annuel et le taux de progressivité des échéances sont révisés en cas de variation de l'Index. Toutefois, le taux de progressivité des échéances ne peut être inférieur à son taux plancher.

Le « **Taux de Swap EURIBOR** » désigne à un moment donné, en euro et pour une maturité donnée, le taux fixe in fine qui sera échangé contre l'Index EURIBOR constaté. Les Taux de Swap EURIBOR sont publiés pour différentes maturités sur la page Bloomberg <IRSB 19> (taux swap « ask » pour une cotation, « bid » dans les autres cas), taux composites Bloomberg pour la Zone euro, disponibles pour les maturités allant de 1 à 50 ans, ou en cas de cessation de publication sur cette page, toute autre page Bloomberg ou Reuters ou toute autre page publiée par un fournisseur de données financières qui serait notifiée par le Prêteur à l'Emprunteur.

Le « **Taux de Swap Inflation** » désigne, à un moment donné et pour une maturité donnée, le taux (exprimé en pourcentage ou en points de base par an) fixe zéro coupon (déterminé lors de la conclusion d'un Contrat de swap) qui sera échangé contre l'inflation cumulée sur la durée du swap (l'indice d'inflation est identique à celui servant de référence aux OATi, tel que publié sur les pages de l'Agence France Trésor). Les Taux de Swaps Inflation sont publiés pour différentes maturités sur les pages Bloomberg (taux de swap zéro coupon « ask » pour une cotation, « bid » dans les autres cas) à l'aide des codes <FRSWI1 Index> à <FRSWI50 Index> (taux London composite swap zéro coupon pour l'inflation hors tabac, disponibles pour des maturités allant de 1 à 50 ans) ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg ou Reuters ou toute autre page publiée par un fournisseur de données financières qui seraient notifiées par le Prêteur à l'Emprunteur.

La « **Valeur de Marché de la Ligne du Prêt** » désigne, pour une Ligne du Prêt, à une date donnée, la valeur actualisée de chacun des flux de Versements et de remboursements en principal et intérêts restant à courir.

Dans le cas d'un Index révisable ou variable, les échéances seront recalculées sur la base de scénarios déterminés :

- sur la Courbe de Taux de Swap Euribor dans le cas de l'Index Euribor ;
- sur la Courbe de Taux de Swap Inflation dans le cas de l'Index l'Inflation ;
- sur une combinaison de la Courbe de Taux de Swap Euribor et de la Courbe de Taux de Swap Inflation, dans le cas des Index Livret A ou LEP.

Les échéances calculées sur la base du taux fixe ou des scénarios définis ci-dessus, sont actualisées sur la Courbe de Taux de Swap Euribor zéro coupon.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Les courbes utilisées sont celles en vigueur le jour du calcul des sommes dues.

Le « **Versement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, la mise à disposition de l'Emprunteur de tout ou partie du montant en principal de la Ligne du Prêt.

ARTICLE 6 CONDITIONS DE PRISE D'EFFET ET DATE LIMITE DE VALIDITÉ DU CONTRAT

Le présent contrat et l'annexe devront être retournés signés au Prêteur

- soit par courrier : le Contrat devra alors être dûment complété, paraphé à chaque page et signé à la dernière page ;
- soit électroniquement via le site www.banquedesterritoires.fr si l'Emprunteur a opté pour la signature électronique : la signature sera alors apposée électroniquement sans qu'il soit besoin de parapher les pages.

Le contrat prendra effet à la date de réception du Contrat signé par l'ensemble des Parties et après réalisation, à la satisfaction du Prêteur, de la (ou des) condition(s) ci-après mentionnée(s).

A défaut de réalisation de cette (ou de ces) condition(s) à la date du **16/12/2020** le Prêteur pourra considérer le présent Contrat comme nul et non avenu.

La prise d'effet est subordonnée à la réalisation de la (ou des) condition(s) suivante(s) :

- la production de (ou des) acte(s) conforme(s) habilitant le représentant de l'Emprunteur à intervenir au présent contrat.

ARTICLE 7 CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Il est précisé que le Versement d'une Ligne du Prêt est subordonné au respect des dispositions suivantes :

- que l'autorisation de prélèvement soit retournée au Prêteur signée par un représentant de l'Emprunteur habilité ;
- qu'il n'y ait aucun manquement de l'Emprunteur à l'un quelconque des engagements prévus à l'Article « **Déclarations et Engagements de l'Emprunteur** » ;
- qu'aucun cas d'exigibilité anticipée, visé à l'Article « **Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières** », ne soit survenu ou susceptible de survenir ;
- que l'Emprunteur ne soit pas en situation d'impayé, de quelque nature que ce soit, vis-à-vis du Prêteur ;
- que l'Emprunteur justifie au Prêteur l'engagement de l'opération financée tel que précisé à l'Article « **Mise à Disposition de chaque Ligne du Prêt** » ;
- que l'Emprunteur produise au Prêteur la (ou les) pièce(s) suivante(s) :
 - Contrat de prêt(s) signé de l'ensemble des parties
 - Garantie(s) conforme(s)



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

A défaut de réalisation des conditions précitées au moins dix (10) Jours ouvrés avant la date souhaitée pour le premier Versement, le Prêteur sera dans l'impossibilité de procéder au Versement des fonds à cette date.

ARTICLE 8 MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Chaque Ligne du Prêt est mise à disposition pendant la Phase de Mobilisation du Contrat. Les Versements sont subordonnés au respect de l'Article « **Conditions Suspensives au Versement de chaque Ligne du Prêt** », à la conformité et à l'effectivité de la (ou des) Garantie(s) apportée(s), ainsi qu'à la justification, par l'Emprunteur, de l'engagement de l'opération financée notamment par la production de l'ordre de service de démarrage des travaux, d'un compromis de vente ou de toute autre pièce préalablement agréée par le Prêteur.

Sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, un échéancier de Versements pour chaque Ligne du Prêt est proposé par le Prêteur à l'Emprunteur. Cet échéancier est positionné à la Date Limite de Mobilisation des fonds.

Le premier Versement est subordonné à la prise d'effet du Contrat et ne peut intervenir moins de dix (10) Jours ouvrés après la Date d'Effet et le dernier Versement doit intervenir avant la Date Limite de Mobilisation.

Il appartient à l'Emprunteur de s'assurer que l'échéancier de Versements correspond à l'opération financée ou de le modifier dans les conditions ci-après :

toute modification du ou des échéanciers de Versements doit être :

- soit adressée par l'Emprunteur au Prêteur par lettre parvenue au moins dix (10) Jours ouvrés avant la date de Versement prévue initialement,
- soit réalisée par l'Emprunteur directement sur le site : www.banquedesterritoires.fr en respectant un délai de trois (3) Jours ouvrés entre la date de demande et la nouvelle date de réalisation du Versement souhaitée.

Le Prêteur se réserve le droit de requérir de l'Emprunteur les justificatifs de cette modification de l'échéancier.

A la date limite de mobilisation de chaque Ligne du Prêt, si la somme des Versements est inférieure au montant de la Ligne du Prêt, le montant de la Ligne du Prêt sera ramené au montant effectivement versé dans les conditions figurant à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

En cas de retard dans le déroulement de l'opération, l'Emprunteur s'engage à avertir le Prêteur et à adapter le ou les échéanciers de Versements prévisionnels aux besoins effectifs de décaissements liés à l'avancement des travaux.

Le Prêteur a la faculté, pour des raisons motivées, de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier de Versements voire de suspendre les Versements, sous réserve d'en informer préalablement l'Emprunteur par courrier ou par voie électronique.

Les Versements sont domiciliés sur le compte dont l'intitulé exact est porté sur l'accusé de réception transmis à l'Emprunteur à la prise d'effet du Contrat.

L'Emprunteur a la faculté de procéder à un changement de domiciliation en cours de Versement du Prêt sous réserve d'en faire la demande au Prêteur, par lettre parvenue au moins vingt (20) Jours ouvrés avant la nouvelle date de réalisation du Versement.

Le Prêteur se réserve, toutefois, le droit d'agréer les établissements teneurs des comptes ainsi que les catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les Versements.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 9 CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

| Offre CDC | | | | |
|---|--|--|--|--|
| Caractéristiques de la Ligne du Prêt | PLAI | PLAI foncier | PLUS | PLUS foncier |
| Enveloppe | - | - | - | - |
| Identifiant de la Ligne du Prêt | 5370765 | 5370764 | 5370763 | 5370762 |
| Montant de la Ligne du Prêt | 506 215 € | 307 810 € | 1 020 144 € | 620 311 € |
| Commission d'instruction | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Durée de la période | Annuelle | Annuelle | Annuelle | Annuelle |
| Taux de période | 0,3 % | 0,83 % | 1,1 % | 0,83 % |
| TEG de la Ligne du Prêt | 0,3 % | 0,83 % | 1,1 % | 0,83 % |
| Phase d'amortissement | | | | |
| Durée | 40 ans | 60 ans | 40 ans | 60 ans |
| Index¹ | Livret A | Livret A | Livret A | Livret A |
| Marge fixe sur index | - 0,2 % | 0,33 % | 0,6 % | 0,33 % |
| Taux d'intérêt² | 0,3 % | 0,83 % | 1,1 % | 0,83 % |
| Périodicité | Annuelle | Annuelle | Annuelle | Annuelle |
| Profil d'amortissement | Échéance prioritaire (intérêts différés) |
| Condition de remboursement anticipé volontaire | Indemnité actuarielle | Indemnité actuarielle | Indemnité actuarielle | Indemnité actuarielle |
| Modalité de révision | DL | DL | DL | DL |
| Taux de progressivité de l'échéance | 0,5 % | 0,5 % | 0,5 % | 0,5 % |
| Taux plancher de progressivité des échéances | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Mode de calcul des intérêts | Equivalent | Equivalent | Equivalent | Equivalent |
| Base de calcul des intérêts | 30 / 360 | 30 / 360 | 30 / 360 | 30 / 360 |

1 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 0,5 % (Livret A).

2 Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'Index de la Ligne du Prêt.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

L'Emprunteur reconnaît que, conformément à la réglementation en vigueur, le TEG susmentionné, calculé selon un mode proportionnel au taux de période établi à partir d'une période de mois normalisés et rapporté à une année civile, est fourni en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt.

Pour l'avenir, le Prêteur et l'Emprunteur reconnaissent expressément pour chaque Ligne du Prêt, que :

- le TEG du fait des particularités de taux notamment en cas de taux variable, ne peut être fourni qu'à titre indicatif ;
- le calcul est effectué sur l'hypothèse d'un unique Versement, à la date de signature du Contrat qui vaut, pour les besoins du calcul du TEG, date de début d'amortissement théorique du Prêt.

Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

Et, l'Emprunteur reconnaît avoir procédé personnellement à toutes les estimations qu'il jugeait nécessaires à l'appréciation du coût total de chaque Ligne du Prêt.

Les frais de garantie, visés ci-dessus, sont intégrés pour le calcul du TEG sur la base du montage de garantie prévu à l'Article « **Garantie** ».

Les Lignes du Prêt finançant le foncier, indiquées ci-dessus, s'inscrivent dans le cadre de la politique d'accélération de la production de logement social. A cet effet, la marge fixe sur Index qui leur est appliquée correspond à la moyenne des marges de ces Lignes du Prêt pondérée par le montant de la part foncière financée par lesdites lignes.

ARTICLE 10 DÉTERMINATION DES TAUX

MODALITÉS D'ACTUALISATION DU TAUX VARIABLE

A chaque variation de l'Index, l'Emprunteur aura la faculté de solliciter du Prêteur la communication des informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables à la prochaine Date d'Echéance de chaque Ligne du Prêt.

Selon les caractéristiques propres à chaque Ligne du Prêt, l'actualisation du (ou des) taux applicable(s) s'effectue selon les modalités de révisions ci-après.

Le taux d'intérêt et, le cas échéant, le taux de progressivité de l'échéance indiqués à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** », font l'objet d'une actualisation de leur valeur, à la Date d'Effet du Contrat, en cas de variation de l'Index.

Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision indiquées ci-après.

MODALITÉS DE RÉVISION DU TAUX VARIABLE



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Pour chaque Ligne du Prêt révisée selon la modalité « Double Révisabilité Limitée » avec un plancher à 0 %, le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) indiqués à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et actualisés, comme indiqué ci-dessus, sont révisés à la Date de Début de la Phase d'Amortissement puis à chaque Date d'Echéance de la Ligne du Prêt, dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (I') de la Ligne de Prêt est déterminé selon la formule : $I' = T + M$

où T désigne le taux de l'Index en vigueur à la date de Révision et M la marge fixe sur Index prévue à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » en vigueur à la Date d'Echéance de la Ligne du Prêt.

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la Durée de la Ligne du Prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et, le cas échéant, à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux annuel de progressivité révisé (P') des échéances, est déterminé selon la formule : $P' = (1+I) (1+P) / (1+I) - 1$

Si le résultat calculé selon la formule précédente est négatif, P' est alors égal à 0 %

Les taux révisés s'appliquent au calcul des échéances relatives à la Phase d'Amortissement restant à courir.

En tout état de cause, en Phase d'Amortissement ainsi qu'en Phase de Préfinancement éventuelle, le taux d'intérêt de chaque Ligne du Prêt ne saurait être négatif et le cas échéant sera ramené à 0 %.

ARTICLE 11 CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS

Les intérêts dus au titre de la période comprise entre deux Dates d'Echéances sont déterminés selon la ou les méthodes de calcul décrites ci-après.

Où (I) désigne les intérêts calculés à terme échu, (K) le capital restant dû au début de la période majoré, le cas échéant, du stock d'intérêts et (t) le taux d'intérêt annuel sur la période.

- Méthode de calcul selon un mode équivalent et une base « 30 / 360 » :

$$I = K \times [(1 + t) \text{ "base de calcul" } - 1]$$

La base de calcul « 30 / 360 » suppose que l'on considère que tous les mois comportent 30 jours et que l'année comporte 360 jours.

Pour chaque Ligne du Prêt, les intérêts seront exigibles selon les conditions ci-après.

Pour chaque Ligne du Prêt ne comportant pas de Phase de Préfinancement, les intérêts dus au titre de la première échéance seront déterminés prorata temporis pour tenir compte des dates effectives de Versement des fonds.

De la même manière, les intérêts dus au titre des échéances suivantes seront déterminés selon les méthodes de calcul ci-dessus et compte tenu des modalités définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 12 AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL

Pour chaque Ligne du Prêt, l'amortissement du capital se fera selon le ou les profils d'amortissements ci-après.

Lors de l'établissement du tableau d'amortissement d'une Ligne du Prêt avec un profil « échéance prioritaire (intérêts différés) », les intérêts et l'échéance sont prioritaires sur l'amortissement de la Ligne du Prêt. Ce dernier se voit déduit et son montant correspond à la différence entre le montant de l'échéance et celui des intérêts.

La séquence d'échéance est fonction du taux de progressivité des échéances mentionnées aux Articles « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et « **Détermination des Taux** ».

Si les intérêts sont supérieurs à l'échéance, alors la différence entre le montant des intérêts et de l'échéance constitue les intérêts différés. Le montant amorti au titre de la période est donc nul.

ARTICLE 13 RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES

L'Emprunteur paie, à chaque Date d'Echéance, le montant correspondant au remboursement du capital et au paiement des intérêts dus. Ce montant est déterminé selon les modalités définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Le tableau d'amortissement de chaque Ligne du Prêt indique le capital restant dû et la répartition des échéances entre capital et intérêts, et le cas échéant du stock d'intérêts, calculée sur la base d'un Versement unique réalisé en Date de Début de la Phase d'Amortissement.

Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du Prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation reçue par le Prêteur à cet effet.

Les sommes dues par les Emprunteurs ayant l'obligation d'utiliser le réseau des comptes publics font l'objet d'un prélèvement selon la procédure du débit d'office. Elles sont acquittées auprès de la Caisse des Dépôts à Paris.

Les paiements sont effectués de sorte que les fonds parviennent effectivement dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts au plus tard le jour de l'échéance ou le premier jour ouvré suivant celui de l'échéance si ce jour n'est pas un jour ouvré.

ARTICLE 14 COMMISSIONS

Le présent Prêt n'est soumis à la perception d'aucune commission d'instruction.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 15 DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

DÉCLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR :

L'Emprunteur déclare et garantit au Prêteur :

- avoir pris connaissance de toutes les dispositions et pièces formant le Contrat et les accepter ;
- qu'il a la capacité de conclure et signer le Contrat auquel il est Partie, ayant obtenu toutes les autorisations nécessaires à cet effet, ainsi que d'exécuter les obligations qui en découlent ;
- qu'il renonce expressément à bénéficier d'un délai de rétractation à compter de la conclusion du contrat ;
- qu'il a une parfaite connaissance et compréhension des caractéristiques financières et des conditions de remboursement du Prêt et qu'il reconnaît avoir obtenu de la part du Prêteur, en tant que de besoin, toutes les informations utiles et nécessaires ;
- la conformité des décisions jointes aux originaux et rendues exécutoires ;
- la sincérité des documents transmis et notamment de la certification des documents comptables fournis et l'absence de toute contestation à leur égard ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et ne fait l'objet d'aucune procédure collective ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en vue de l'ouverture d'une procédure amiable le concernant ;
- l'absence de recours de quelque nature que ce soit à l'encontre de l'opération financée ;
- qu'il a été informé que le Prêteur pourra céder et/ou transférer tout ou partie de ses droits et obligations sans que son accord ne soit préalablement requis.

ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR :

Sous peine de déchéance du terme de remboursement du Prêt, l'Emprunteur s'engage à :

- affecter les fonds exclusivement au projet défini à l'Article « **Objet du Prêt** » du Contrat. Cependant, l'utilisation des fonds par l'Emprunteur pour un objet autre que celui défini à l'Article précité ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du Prêteur ;
- rembourser le Prêt aux Dates d'Echéances convenues ;
- assurer les immeubles, objet du présent financement, contre l'incendie et à présenter au Prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;
- ne pas consentir, sans l'accord préalable du Prêteur, de Garantie sur le foncier et les immeubles financés, pendant toute la durée de remboursement du Prêt, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) en contrepartie de l'engagement constaté par l'Article « **Garanties** » du Contrat ;
- obtenir tous droits immobiliers, permis et Autorisations nécessaires, s'assurer et /ou faire en sorte que celles-ci nécessaires ou requises pour réaliser l'opération sont délivrées et maintenues en vigueur ;



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- justifier du titre définitif conforme conférant les droits réels immobiliers pour l'opération financée dans les cas où celui-ci n'a pas été préalablement transmis et conserver, sauf accord préalable écrit du Prêteur, la propriété de tout ou partie significative des biens financés par le Prêt ;
- souscrire et maintenir, le cas échéant, pendant toute la durée du chantier et jusqu'à l'achèvement des ouvrages financés par le Prêteur, une police d'assurance tous risques chantier, pour son compte et celui de tous les intervenants à la construction, garantissant les ouvrages en cours de construction contre tous dommages matériels, ainsi que la responsabilité de l'Emprunteur comme de tous les intervenants pour tous dommages aux avoisinants ou aux existants ;
- entretenir, réparer et renouveler les actifs utilisés dans le cadre de l'opération ;
- apporter, le cas échéant, les fonds propres nécessaires à l'équilibre financier de l'opération ;
- informer préalablement (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement) le Prêteur et obtenir son accord sur tout projet :
 - de transformation de son statut, ou de fusion, absorption, scission, apport partiel d'actif, transfert universel de patrimoine ou toute autre opération assimilée ;
 - de modification relative à son actionnariat de référence et à la répartition de son capital social telle que cession de droits sociaux ou entrée au capital d'un nouvel associé/actionnaire ;
 - de signature ou modification d'un pacte d'associés ou d'actionnaires, et plus spécifiquement s'agissant des SA d'HLM au sens des dispositions de l'article L.422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- maintenir, pendant toute la durée du Contrat, la vocation sociale de l'opération financée et justifier du respect de cet engagement par l'envoi, au Prêteur, d'un rapport annuel d'activité ;
- produire à tout moment au Prêteur, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ainsi que, le cas échéant, un prévisionnel budgétaire ou tout ratio financier que le Prêteur jugera utile d'obtenir ;
- fournir à la demande du Prêteur, les pièces attestant de la réalisation de l'objet du financement visé à l'Article « **Objet du Prêt** », ainsi que les documents justifiant de l'obtention de tout financement permettant d'assurer la pérennité du caractère social de l'opération financée ;
- fournir au Prêteur, dans les deux années qui suivent la date d'achèvement des travaux, le prix de revient définitif de l'opération financée par le Prêt ;
- tenir des écritures comptables de toutes les transactions financières et dépenses faites dans le cadre de l'opération financée et conserver lesdits livres comptables ;
- fournir, soit sur sa situation, soit sur les projets financés, tout renseignement et document budgétaire ou comptable à jour que le Prêteur peut être amené à lui réclamer notamment, une prospective actualisée mettant en évidence sa capacité à moyen et long terme à faire face aux charges générées par le projet, et à permettre aux représentants du Prêteur de procéder à toutes vérifications qu'ils jugeraient utiles ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur sans délai, de toute décision tendant à déférer les délibérations de l'assemblée délibérante de l'Emprunteur autorisant le recours au Prêt et ses modalités devant toute juridiction, de même que du dépôt de tout recours à l'encontre d'un acte détachable du Contrat ;



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- informer, le cas échéant, le Prêteur, sans délai, de l'ouverture d'une procédure amiable à sa demande ou de l'ouverture d'une procédure collective à son égard, ainsi que de la survenance de toute procédure précontentieuse, contentieuse, arbitrale ou administrative devant toute juridiction ou autorité quelconque ;
- informer préalablement, le cas échéant, le Prêteur de tout projet de nantissement de ses parts sociales ou actions ;
- informer, dès qu'il en a connaissance, le Prêteur de la survenance de tout évènement visé à l'article « **Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières** » ;
- informer le Prêteur dès qu'il en a connaissance, de tout évènement susceptible de retarder le démarrage de l'opération financée, d'en suspendre momentanément ou durablement voire d'en annuler la réalisation, ou d'en modifier le contenu ;
- informer le Prêteur de la date d'achèvement des travaux, par production de la déclaration ad hoc, dans un délai maximum de trois mois à compter de celle-ci ;
- à ne pas céder ou transférer tout ou partie de ses droits ou obligations au titre du présent Contrat sans l'autorisation expresse du Prêteur.
- respecter les dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux et transmettre au Prêteur, en cas de réalisation de logements locatifs sociaux sur le(s) bien(s) immobilier(s) financé(s) au moyen du Prêt, la décision de subvention ou d'agrément ouvrant droit à un financement de la Caisse des Dépôts ou d'un établissement de crédit ayant conclu une convention avec celle-ci ;

ARTICLE 16 GARANTIES

Le remboursement du capital et le paiement des intérêts ainsi que toutes les sommes contractuellement dues ou devenues exigibles au titre du présent contrat sont garantis comme suit :

| Type de Garantie | Dénomination du garant / Désignation de la Garantie | Quotité Garantie (en %) |
|-----------------------|---|-------------------------|
| Collectivités locales | COLLECTIVITE DE CORSE | 100,00 |

Le Garant du Prêt s'engage, pendant toute la durée du Prêt, au cas où l'Emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes contractuellement dues ou devenues exigibles, à en effectuer le paiement en ses lieu et place et sur simple demande du Prêteur, sans pouvoir exiger que celui-ci discute au préalable les biens de l'Emprunteur défaillant.

L'engagement de ce dernier porte sur la totalité du Prêt contracté par l'Emprunteur.



ARTICLE 17 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES

Tout remboursement anticipé devra être accompagné du paiement, le cas échéant, des intérêts différés correspondants. Ce montant sera calculé au prorata des capitaux remboursés en cas de remboursement partiel.

Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement des intérêts courus contractuels correspondants.

Le paiement des intérêts courus sur les sommes ainsi remboursées par anticipation, sera effectué dans les conditions définies à l'Article « **Calcul et Paiement des Intérêts** ».

Le remboursement anticipé partiel ou total du Prêt, qu'il soit volontaire ou obligatoire, donnera lieu, au règlement par l'Emprunteur d'une indemnité dont les modalités de calcul sont détaillées selon les différents cas, au sein du présent Article.

L'indemnité perçue par le Prêteur est destinée à compenser le préjudice financier résultant du remboursement anticipé du Prêt avant son terme, au regard de la spécificité de la ressource prêtée et de son remplacement sur les marchés financiers.

L'Emprunteur reconnaît avoir été informé des conditions financières des remboursements anticipés et en accepte les dispositions.

17.1 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS VOLONTAIRES

17.1.1 Conditions des demandes de remboursements anticipés volontaires

Pour chaque Ligne du Prêt comportant une indemnité actuarielle, dont les modalités de calculs sont stipulées ci-après, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer, en Phase d'amortissement, des remboursements anticipés volontaires totaux ou partiels à chaque Date d'Echéance moyennant un préavis de quarante cinq (45) jours calendaires avant la date de remboursement anticipé volontaire souhaitée. Les remboursements anticipés volontaires sont pris en compte pour l'échéance suivante si le Versement effectif des sommes est constaté dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts au moins deux mois avant cette échéance.

La date du jour de calcul des sommes dues est fixée quarante (40) jours calendaires avant la date de remboursement anticipé volontaire souhaitée.

Toute demande de remboursement anticipé volontaire notifiée conformément à l'Article « **Notifications** » doit indiquer, pour chaque Ligne du Prêt, la date à laquelle doit intervenir le remboursement anticipé volontaire, le montant devant être remboursé par anticipation et préciser la (ou les) Ligne(s) du Prêt sur laquelle (ou lesquelles) ce(s) remboursement(s) anticipé(s) doit(doivent) intervenir.

Le Prêteur lui adressera, trente cinq (35) jours calendaires avant la date souhaitée pour le remboursement anticipé volontaire, le montant de l'indemnité de remboursement anticipé volontaire calculé selon les modalités détaillées ci-après au présent article.

L'Emprunteur devra confirmer le remboursement anticipé volontaire par courriel ou par télécopie, selon les modalités définies à l'Article « **Notifications** », dans les cinq (5) jours calendaires qui suivent la réception du calcul de l'indemnité de remboursement anticipé volontaire.

Sa confirmation vaut accord irrévocable des Parties sur le montant total du remboursement anticipé volontaire et du montant de l'indemnité.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

17.1.2 Conditions financières des remboursements anticipés volontaires

Les conditions financières des remboursements anticipés volontaires définies ci-dessous et applicables à chaque Ligne du Prêt sont détaillées à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Durant la Phase d'Amortissement, les remboursements anticipés volontaires donnent également lieu à la perception, par le Prêteur, d'une indemnité actuarielle dont le montant sera égal à la différence, uniquement lorsque celle-ci est positive, entre la « **Valeur de Marché de la Ligne du Prêt** » et le montant du capital remboursé par anticipation, augmenté des intérêts courus non échus dus à la date du remboursement anticipé.

En cas de remboursement anticipé partiel, les échéances ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû majoré, le cas échéant, des intérêts différés correspondants et, d'autre part, de la durée résiduelle du Prêt.

17.2 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS OBLIGATOIRES

17.2.1 Premier cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

Toutes sommes contractuellement dues au Prêteur au titre du Contrat deviendront immédiatement exigibles en cas de :

- tout impayé à Date d'Echéance, ces derniers entraîneront également l'exigibilité d'intérêts moratoires ;
- perte par l'Emprunteur de sa qualité le rendant éligible au Prêt ;
- dévolution du bien financé à une personne non éligible au Prêt et/ou non agréée par le Prêteur en raison de la dissolution, pour quelque cause que ce soit, de l'organisme Emprunteur ;
- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes morales ne contractualisant pas avec la Caisse des Dépôts pour l'acquisition desdits logements ;
- non respect par l'Emprunteur des dispositions légales et réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux ;
- non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du Prêt tel que défini à l'Article « **Objet du Prêt** » du Contrat ;
- non respect de l'un des engagements de l'Emprunteur énumérés à l'Article « **Déclarations et Engagements de l'Emprunteur** », ou en cas de survenance de l'un des événements suivants :
 - dissolution, liquidation judiciaire ou amiable, plan de cession de l'Emprunteur ou de l'un des associés de l'Emprunteur dans le cadre d'une procédure collective ;
 - la(les) Garantie(s) octroyée(s) dans le cadre du Contrat, a(ont) été rapportée(s), cesse(nt) d'être valable(s) ou pleinement efficace(s), pour quelque cause que ce soit.

Les cas de remboursements anticipés obligatoires ci-dessus donneront lieu au paiement par l'Emprunteur d'une pénalité égale à 7 % du montant total des sommes exigibles par anticipation.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

17.2.2 Deuxième cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

Toutes sommes contractuellement dues au Prêteur au titre du Contrat deviendront immédiatement exigibles dans les cas suivants :

- cession, démolition ou destruction du bien immobilier financé par le Prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires ou renonciation expresse du Prêteur ;
- transfert, démembrement ou extinction, pour quelque motif que ce soit, des droits réels immobiliers détenus par l'Emprunteur sur le bien financé ;
- action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou à annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- modification du statut juridique, du capital (dans son montant ou dans sa répartition), de l'actionnaire de référence, du pacte d'actionnaires ou de la gouvernance de l'Emprunteur, n'ayant pas obtenu l'accord préalable du Prêteur ;
- nantissement des parts sociales ou actions de l'Emprunteur.

Les cas de remboursements anticipés obligatoires ci-dessus donneront lieu au paiement par l'Emprunteur d'une indemnité égale à un semestre d'intérêts sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du Prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

17.2.3 Troisième cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

L'Emprunteur s'oblige, au plus tard dans les deux (2) années qui suivent la date de déclaration d'achèvement des travaux ou dans l'année qui suit l'élaboration de la fiche de clôture d'opération, à rembourser les sommes trop perçues, au titre du Contrat, lorsque :

- le montant total des subventions obtenues est supérieur au montant initialement mentionné dans le plan de financement de l'opération ;
- le prix de revient définitif de l'opération est inférieur au prix prévisionnel ayant servi de base au calcul du montant du Prêt.

A défaut de remboursement dans ces délais une indemnité, égale à celle perçue en cas de remboursements anticipés volontaires, sera due sur les sommes trop perçues remboursées par anticipation.

Donnent lieu au seul paiement des intérêts contractuels courus correspondants, les cas de remboursements anticipés suivants :

- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes physiques ;
- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes morales contractualisant avec la Caisse des Dépôts, dans les conditions d'octroi de cette dernière, pour l'acquisition desdits logements ;
- démolition pour vétusté et/ou dans le cadre de la politique de la ville (Zone ANRU).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 18 RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES

Toute somme due au titre de chaque Ligne du Prêt indexée sur Livret A, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, dans toute la mesure permise par la loi, à compter de cette date, au taux du Livret A majoré de 6 % (600 points de base).

La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le Prêteur.

La perception des intérêts de retard mentionnés au présent article ne constituera en aucun cas un octroi de délai de paiement ou une renonciation à un droit quelconque du Prêteur au titre du Contrat.

Sans préjudice de leur exigibilité à tout moment, les intérêts de retard échus et non-payés seront capitalisés avec le montant impayé, s'ils sont dus pour au moins une année entière au sens de l'article 1343-2 du Code civil.

ARTICLE 19 NON RENONCIATION

Le Prêteur ne sera pas considéré comme ayant renoncé à un droit au titre du Contrat ou de tout document s'y rapportant du seul fait qu'il s'abstient de l'exercer ou retarde son exercice.

ARTICLE 20 DROITS ET FRAIS

L'Emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du Contrat et notamment les frais de gestion et les commissions prévues à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et, le cas échéant, à l'Article « **Commissions** ».

ARTICLE 21 NOTIFICATIONS ET DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Toutes les communications entre l'Emprunteur et le Prêteur (y compris les demandes de Prêt(s)) peuvent être effectuées soit par courriel soit via le site www.banquedesterritoires.fr par un représentant de l'Emprunteur dûment habilité. A cet égard, l'Emprunteur reconnaît que toute demande ou notification émanant de son représentant dûment habilité et transmise par courriel ou via le site indiqué ci-dessus l'engagera au même titre qu'une signature originale et sera considérée comme valable, même si, pour la bonne forme, une lettre simple de confirmation est requise.

Par ailleurs, l'Emprunteur est avisé que les informations résultant de la législation et de la réglementation concernant les données personnelles, et notamment, le règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du Traitement des Données à caractère personnel et à la libre circulation de ces Données, applicable à compter du 25 mai 2018 (ci-après, « le RGPD »), font l'objet d'une notice, consultable sur le site www.banquedesterritoires.fr/donnees-personnelles.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 22 ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Le Contrat est soumis au droit français.

Pour l'entière exécution des présentes et de leur suite, les Parties font élection de domicile, à leurs adresses ci-dessus mentionnées.

En cas de différends sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les Parties s'efforceront de trouver de bonne foi un accord amiable.

A défaut d'accord trouvé, tout litige sera soumis aux tribunaux compétents dans le ressort des juridictions du second degré de Paris.



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE CORSE



ERILIA

72B RUE PERRIN SOLLIERS

13006 MARSEILLE

à CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE CORSE
Résidence Les Jardins du Centre
BP 918
Chemin du Loretto Bâtiment C2
20700 Ajaccio cedex 9

CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

U090241, ERILIA

Objet : Contrat de Prêt n° 114048, Ligne du Prêt n° 5370765

Je confirme l'autorisation donnée à la Caisse des Dépôts de recouvrer les échéances, les commissions, les frais et accessoires, ainsi que les indemnités, pénalités et toutes autres sommes éventuellement dues au titre de la Ligne du Prêt visée en objet et ce, par prélèvement direct sur le compte référencé CEPAFRPP131/FR7611315000010800393105171 en vertu du mandat n° ??DPH2013319002625 en date du 15 novembre 2013.

Si vous souhaitez changer de domiciliation bancaire de recouvrement, nous vous invitons à nous retourner le relevé d'identité bancaire correspondant afin que nous puissions établir le cas échéant le mandat SEPA correspondant.



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE CORSE



ERILIA

72B RUE PERRIN SOLLIERS

13006 MARSEILLE

à CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE CORSE
Résidence Les Jardins du Centre
BP 918
Chemin du Loretto Bâtiment C2
20700 Ajaccio cedex 9

CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

U090241, ERILIA

Objet : Contrat de Prêt n° 114048, Ligne du Prêt n° 5370764

Je confirme l'autorisation donnée à la Caisse des Dépôts de recouvrer les échéances, les commissions, les frais et accessoires, ainsi que les indemnités, pénalités et toutes autres sommes éventuellement dues au titre de la Ligne du Prêt visée en objet et ce, par prélèvement direct sur le compte référencé CEPAFRPP131/FR7611315000010800393105171 en vertu du mandat n° ??DPH2013319002625 en date du 15 novembre 2013.

Si vous souhaitez changer de domiciliation bancaire de recouvrement, nous vous invitons à nous retourner le relevé d'identité bancaire correspondant afin que nous puissions établir le cas échéant le mandat SEPA correspondant.



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE CORSE



ERILIA

72B RUE PERRIN SOLLIERS

13006 MARSEILLE

à CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE CORSE
Résidence Les Jardins du Centre
BP 918
Chemin du Loretto Bâtiment C2
20700 Ajaccio cedex 9

CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

U090241, ERILIA

Objet : Contrat de Prêt n° 114048, Ligne du Prêt n° 5370763

Je confirme l'autorisation donnée à la Caisse des Dépôts de recouvrer les échéances, les commissions, les frais et accessoires, ainsi que les indemnités, pénalités et toutes autres sommes éventuellement dues au titre de la Ligne du Prêt visée en objet et ce, par prélèvement direct sur le compte référencé CEPAFRPP131/FR7611315000010800393105171 en vertu du mandat n° ??DPH2013319002625 en date du 15 novembre 2013.

Si vous souhaitez changer de domiciliation bancaire de recouvrement, nous vous invitons à nous retourner le relevé d'identité bancaire correspondant afin que nous puissions établir le cas échéant le mandat SEPA correspondant.





BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE CORSE



ERILIA

72B RUE PERRIN SOLLIERS

13006 MARSEILLE

à CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE CORSE
Résidence Les Jardins du Centre
BP 918
Chemin du Loretto Bâtiment C2
20700 Ajaccio cedex 9

CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

U090241, ERILIA

Objet : Contrat de Prêt n° 114048, Ligne du Prêt n° 5370762

Je confirme l'autorisation donnée à la Caisse des Dépôts de recouvrer les échéances, les commissions, les frais et accessoires, ainsi que les indemnités, pénalités et toutes autres sommes éventuellement dues au titre de la Ligne du Prêt visée en objet et ce, par prélèvement direct sur le compte référencé CEPAFRPP131/FR7611315000010800393105171 en vertu du mandat n° ??DPH2013319002625 en date du 15 novembre 2013.

Si vous souhaitez changer de domiciliation bancaire de recouvrement, nous vous invitons à nous retourner le relevé d'identité bancaire correspondant afin que nous puissions établir le cas échéant le mandat SEPA correspondant.





PREFET DE LA CORSE-DU-SUD

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET
DE LA MER DE LA CORSE-DU-SUD
Service Urbanisme Planification Habitat

DECISION DE FINANCEMENT
POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES

Numéro d'opération :
2015DD02A0008

N° SIREN du maître d'ouvrage
058811670

Famille d'organisme
Entreprises HLM

Bénéficiaire Nom, raison sociale, forme ...

S.A. ERILIA

72 bis rue Perrin Solliers

13291 Marseille Cedex 06

Décisionnaire

DDTM Corse du Sud

N° de décision

2016DD02A00006

Nature de l'opération

Neuf

Commune (Insee)

2A272 Sartène

Nature des logements

Logements ordinaires

Type de bénéficiaire

Ménages

Zone de prix

Zonage "123" : Zone 2

Zonage "ABC" : Zone B

Exercice

2016

Opération : 24 lgts Sartène ERILIA Résidence ALCANTARA
Lieu-dit FARRANDU
20100 SARTENE

Le Préfet

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et notamment ses articles R.331-1 à R.331-25-1 et R.381-1 à R.381-6, ainsi que les textes réglementaires pris pour leur application,

Vu le Code Général des Impôts (CGI) et notamment ses articles 257, 278 sexies A, 1384 A à D et les articles 315-0 bis A et suivant de l'annexe III

DECIDE :

ARTICLE 1. La présente décision porte agrément pour la construction de 24 logement(s) locatif(s) sociaux dont 0 individuel(s) et 24 collectif(s) se décomposant comme suit :

- 16 logements PLUS
- 8 logements PLA-I

au bénéficiaire désigné : S.A. ERILIA (n° SIREN : 058811670).

ARTICLE 2. Il est accordé une subvention d'un montant maximum de 199 800,00 € imputée sur le :

- Programme 135 - U.T.A.H.
- Action 1 - Construction locative et amélioration du parc

Il est également accordé, au titre de :

- Subvention Région : 176 000,00 €
- subvention GDF : 36 000,00 €

Les caractéristiques financières de l'opération sont données en annexe.

ARTICLE 3. La présente ouvre droit au taux réduit de TVA en application du b) des articles 257,278 sexies et 278 sexies A du C.G.I. Le nombre de logements, la nature et le montant des travaux sont précisés en annexe à la présente décision.

ARTICLE 4. Pour les PLS, la demande de prêt devra intervenir dans un délai de 6 mois à compter de la présente décision. La déclaration d'ouverture de chantier devra intervenir dans un délai de 18 mois à compter de la date indiquée ci-dessous.

ARTICLE 5. La convention ouvrant droit à l'APL prévue au 3° de l'article L.351-2 du CCH doit être signée avant le versement du premier acompte (logements financés en PLUS, PLA-I ou PLUS-CD) ou la signature du contrat de prêt (logements financés en PLS ou PSLA).

ARTICLE 6. En cas de non réalisation, de réalisation partielle de l'opération ou de réalisation non conforme à l'objet de l'opération, la présente décision sera annulée et le montant des éventuels acomptes sera reversé par le bénéficiaire de la présente décision.

ARTICLE 7. Le directeur départemental des territoires et de la mer et le directeur départemental des finances publiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Fait à AJACCIO

le : 14 DEC. 2016

*Visa du contrôleur
financier le 6/12/16
(dématérialisé)*

ANNEXE A LA DECISION DE SUBVENTION ET D'AGREMENT (5161 Neuf)

A. PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION (TVA à taux réduit)

Aide : PLAI

| Financements | Montants | Quotités |
|--|---------------------|---------------|
| I - Partie Subventions | | |
| Subvention Etat | 181 800,00 | 14,23% |
| Subvention Région | 58 667,00 | 4,59% |
| subvention GDF | 12 000,00 | 0,94% |
| Sous-total Subventions | 252 467,00 | 19,76% |
| II - Partie Prêts | | |
| Prêt CDC logement | 711 933,00 | 55,73% |
| Prêt CDC foncier | 307 715,00 | 24,09% |
| Prêts PEEC | 0,00 | 0,00% |
| Sous-total Prêts | 1 019 648,00 | 79,82% |
| III - Partie Fonds Propres | | |
| Fonds propres | 5 333,00 | 0,42% |
| Sous-total Fonds Propres | 5 333,00 | 0,42% |
| Total du Financement (I + II + III) | 1 277 448,00 | |

Aide : PLUS

| Financements | Montants | Quotités |
|--|---------------------|---------------|
| I - Partie Subventions | | |
| Subvention Etat | 18 000,00 | 0,81% |
| Subvention Région | 117 333,00 | 5,27% |
| subvention GDF | 24 000,00 | 1,08% |
| Sous-total Subventions | 159 333,00 | 7,15% |
| II - Partie Prêts | | |
| Prêt CDC logement | 814 426,00 | 36,55% |
| Prêt CDC foncier | 620 406,00 | 27,84% |
| Prêts PEEC | 212 000,00 | 9,51% |
| Sous-total Prêts | 1 646 832,00 | 73,91% |
| III - Partie Fonds Propres | | |
| Fonds propres | 421 925,00 | 18,94% |
| Sous-total Fonds Propres | 421 925,00 | 18,94% |
| Total du Financement (I + II + III) | 2 228 090,00 | |

Aide : Totalisation

| Financements | Montants | Quotités |
|-------------------------------|-------------------|---------------|
| I - Partie Subventions | | |
| subvention GDF | 36 000,00 | 1,03% |
| Subvention Etat | 199 800,00 | 5,70% |
| Subvention Région | 176 000,00 | 5,02% |
| Sous-total Subventions | 411 800,00 | 11,75% |
| II - Partie Prêts | | |
| Prêt CDC logement | 1 526 359,00 | 43,54% |
| Prêt CDC foncier | 928 121,00 | 26,48% |
| Prêts PEEC | 212 000,00 | 6,05% |

| | | |
|--|--------------|---------|
| Sous-total Prêts | 2 666 480,00 | 76,06% |
| III - Partie Fonds Propres | | |
| Fonds propres | 427 258,00 | 12,19% |
| Sous-total Fonds Propres | 427 258,00 | 12,19% |
| Total du Financement (I + II + III) | 3 505 538,00 | 100,00% |
| Coût de l'opération / dépassement | 3 505 538,00 | |

B. CARACTERISTIQUES FINANCIERES DE L'OPERATION

I - Assiette de la subvention : 2 177 588,68 €

| Aide : PLUS | Nombre de logements | Surface utile |
|---|---------------------|-------------------------|
| Logements « Collectif » | 16 | 1 058,61 m ² |
| Logements « Individuel » | | |
| <hr/> | | |
| Totaux pour le financement des logements « PLUS » | 16 | 1 058,61 m ² |
| Assiette * | : | 1 455 617,11 € |
| Taux de subvention | : | 1,24 % |
| SUBVENTION | : | 18 000,00 € |

| Aide : PLA-I | Nombre de logements | Surface utile |
|--|---------------------|-----------------------|
| Logements « Collectif » | 8 | 525,06 m ² |
| Logements « Individuel » | | |
| <hr/> | | |
| Totaux pour le financement des logements « PLA-I » | 8 | 525,06 m ² |
| Assiette * | : | 721 971,57 € |
| Taux de subvention | : | 25,18 % |
| SUBVENTION | : | 181 800,00 € |

TOTAL DE LA DECISION

| | | |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Nombre de logements : 24 | Surface utile : | 1 583,67 m ² |
| Assiette : 2 177 588,68 € | SUBVENTION : | 199 800,00 € |
| | Taux moyen de subvention : | 9,18 % |

(*) calcul au prorata des surfaces utiles.

TOTAL GENERAL DE LA DECISION

SUBVENTION : 199 800,00 €

II - Caractéristiques financières (TTC, Taux de TVA réduit)

| | |
|--|----------------|
| Charge foncière H.T. | 995 333,65 € |
| Coût du bâtiment ou des travaux | 2 227 653,35 € |
| Prestations intellectuelles et frais | 102 681,00 € |
| Prix de revient H.T. | 3 325 668,00 € |
| Montant de la TVA | 179 870,00 € |
| Prix de revient TTC | 3 505 538,00 € |
| Prix de revient TTC au m ² de surface utile (PR/SU) | 2 213,55 € |

Type d'opération : Hors opération spécifique

Décision No : 2016DD02A00006

C. Principaux éléments de la convention ouvrant droit à l'APL

Les éléments de loyer ou de redevance de cette opération seront précisés lors de la signature de la convention APL.



ERILIA

N.Ref. : FIN.RA/1996/2020.498

Objet : Transmission du contrat de prêt PLUS PLA1
et demande de garantie

Opération : « Résidence Alcantara »

Acquisition en VEFA
24 logements collectifs locatifs
16 PLUS 8 PLA1
Lieu-dit Farrandu
20100 Sartène

Votre correspondant : Mme. Rebecca AZERAF
Tél. 04.91.18.96.65 / rebecca.azeraf@erilia.fr

Collectivité de Corse

Direction de l'attractivité, des dynamiques
territoriales, de la politique de l'habitat et
du logement,
Service habitat logement
22, corsu Grandval
20000 Ajaccio

A l'attention de Monsieur **Christian Zuccarelli**

Marseille, le 18 novembre 2020 | 06:51 PST

Monsieur le Président,

Je vous prie de trouver ci-joint une copie du contrat n°114048 régularisé relatif au financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 24 logements collectifs locatifs de l'ensemble immobilier « Alcantara » à réaliser dans la commune de Sartène.

Conformément à la nouvelle procédure mise en place par la Caisse des Dépôts et Consignations, la signature n'étant plus obligatoire sur le contrat, le garant délibère suivant le modèle ci-joint en y annexant le contrat de prêt signé par la Caisse des Dépôts et Consignations et la société ERILIA.

De plus, la délibération et le contrat en annexe doivent être transmis au contrôle de légalité et mentionner la date d'affichage.

Par conséquent, j'ai l'honneur de solliciter l'octroi par la collectivité de Corse, de la garantie à hauteur de 100 % d'un volume d'emprunt total s'élevant à **2 454 480 €**.

Aux fins de constitution du dossier correspondant et pour vous permettre d'instruire ma demande, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les documents suivants :

- le plan de financement,
- La décision d'agrément et de subvention,
- le modèle de délibération demandé par la CDC,
- Acte d'achat VEFA,
- la copie du contrat de prêt régularisé.

Je suis bien entendu à votre disposition pour vous transmettre tous renseignements complémentaires que vous jugeriez utiles.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Informatique et Financier,

DocuSigned by:

249165DD180848C...

Jean Marc LAGIER

ERILIA

72 Bis, Rue Perrin-Solliers
13291 Marseille Cedex 6

PLAN DE FINANCEMENT

Prévisionnel
PLUS/PLAI
VEFA

*

| Caractéristiques de l'opération | | | |
|---------------------------------|------|------|-------|
| | PLUS | PLAI | Total |
| Nbre de logement(s) | 16 | 8 | 24 |
| Collectif(s) | 16 | 8 | 24 |
| Individuel(s) | 0 | 0 | 0 |
| Zone | 2 | | |

Résidence Alcantara
Lieu-dit Farrando
20100 Sartène

| | collectif(s) | individuel(s) |
|--|--------------|---------------|
| Valeur Foncière de Référence | 150 € | 0 € |
| Assiette de subvention pour dépassement de la valeur foncière de référence | 812 527 € | |

1. PRIX DE REVIENT

| | PLUS | PLAI | TOTAL |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Terrain nu | 701 928 | 348 149 | 1 050 077 |
| CF-Terrain | - | - | - |
| Bâtiment | 1 604 407 | 795 770 | 2 400 177 |
| Honoraires | 36 955 | 18 329 | 55 284 |
| Prévision pour révision de prix | - | - | - |
| | 2 343 290 | 1 162 248 | 3 505 538 |
| Préfinancement | - | - | - |
| | 2 343 290 | 1 162 248 | 3 505 538 |

2. FINANCEMENT

| | PLUS | PLAI | TOTAL |
|--------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Subvention Etat | 133 200 | 66 600 | 199 800 |
| | 133 200 | 66 600 | 199 800 |
| Prêt CDC Foncier | 620 311 | 506 215 | 1 126 526 |
| Prêt CDC Construction | 1 020 144 | 307 810 | 1 327 954 |
| | 1 640 455 | 814 025 | 2 454 480 |
| Autres sources de financement | | | |
| Fonds Propres | 128 301 | 210 957 | 339 258 |
| Subv. Ville | 0 | 0 | 0 |
| Subv. Région | 117 333 | 58 667 | 176 000 |
| Subv. EDF | 24 000 | 12 000 | 36 000 |
| 1% Relance | 0 | 0 | 0 |
| Prêt 1% | 300 000 | 0 | 300 000 |
| | 569 635 | 281 623 | 851 258 |

Financement du dépassement de la valeur foncière de référence

| | | | |
|-----------------------|----------|----------|----------|
| Subv. Etat | 0 | 0 | 0 |
| Subv. Action Logement | 0 | 0 | 0 |
| Subv. C. Départ. | 0 | 0 | 0 |
| Subv. Région | 0 | 0 | 0 |
| Fonds Propres | 0 | 0 | 0 |
| Prêt CDC Foncier | 0 | 0 | 0 |
| | 0 | 0 | 0 |

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| 2 343 290 | 1 162 248 | 3 505 538 |
|------------------|------------------|------------------|

Marseille, le 04/06/2020

Le Directeur Financier et Informatique



JM. Lagier