

DROITS D'ENREGISTREMENT
PAYES SUR ETAT : 25 €

11153101
SC/AC/PDD

PROCURATION POUR ACQUERIR EN ETAT FUTUR
D'ACHEVEMENT ET EMPRUNTER
PAR MONSIEUR JESTIN

**L'AN DEUX MILLE HUIT
LE VINGT QUATRE DECEMBRE**

**A TOULOUSE (Haute-Garonne), 78 Route d'Espagne, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Stéphanie CAUHAUPE, soussignée, notaire au sein de la Société
Civile Professionnelle « Xavier POITEVIN, Pierre DORVAL, Pierre
TREMOULET, et Stéphanie CAUHAUPE », titulaire d'un Office Notarial à
TOULOUSE, 78 Route d'Espagne,**

**A reçu le présent acte contenant PROCURATION pour ACQUERIR en
état futur d'achèvement et EMPRUNTER à la requête de :**

CONSTITUANT :

Monsieur Yan Claude JESTIN, Pilote de ligne, demeurant à CASTANET
TOLOSAN (Haute-Garonne) 8 Rue Danielle Casanova,
Né à DAKAR (SENEGAL) le 27 novembre 1958.

Divorcé de Madame ADENOT suivant jugement rendu par le Tribunal de
Grande Instance d'AUCH.


De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Par les présentes **LE CONSTITUANT** constitue pour **MANDATAIRE** la ou
les personnes ci-après nommées :

Tout clerc de la SCP DESGRANGES, Notaire à BAIE MAHAULT (97122)
Angle des rues Forest et Houelbourg.


YJ

Etant précisé que la mission du clerc sera limitée à la simple signature de l'acte authentique, sans vérification matérielle, fiscale ou administrative, de quelque nature que ce soit.

AUX EFFETS CI-APRES :

1°) **ACQUÉRIR** en état futur d'achèvement, de la Société dénommée BELLES-VUES DE MONTERAN, Société à Responsabilité Limitée au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à BAILLIF (Guadeloupe) BELLEVUE identifiée sous le numéro SIREN 503058505 RCS BASSE-TERRE

Moyennant le prix CONTRAT EN MAINS de : **DEUX CENT QUARANTE HUIT MILLE NEUF CENTS EUROS (248.900,00 Eur).**

Cette somme comprend :

- **Le prix hors taxe**, servant d'assiette à la taxe sur la valeur ajoutée soit : **229.400,92 €**
 - **Et la taxe sur la valeur ajoutée**, au taux de **8,50%** sur le prix hors taxe, soit : **19.499,08 €**

TOTAL EGAL AU PRIX PRINCIPAL ci : **248.900,00 €**

Le prix ainsi fixé est ferme et définitif.

REPARTITION DU PRIX

Ledit prix s'appliquant :

- Au **LOT n°22** pour 242.900 €
- Au **LOT n° 188** pour 3.000 €
- Au **LOT n° 193** pour 3.000 €

PAIEMENT DU PRIX

Le prix principal ci-dessus fixé est et sera payable ainsi qu'il suit :

Fondations terminées	35,00%	87.115,00 €
Dalle coulée au dessus du RDC	15,00%	37.335,00 €
Gros œuvre achevé hors couverture	15,00%	37.335,00 €
Mise hors d'eau	5,00%	12.445,00 €
Mise hors d'air	15,00%	37.335,00 €
Achèvement des travaux	10,00%	24.890,00 €
Remise des clefs	5,00%	12.445,00 €
Total égal,		
au surplus payable à terme	100,00%	248.900,00 €

PARTIE PAYEE COMPTANT

A – Dans la comptabilité de l'Office, en fonction de l'avancement des travaux à la date de la notification du projet d'acte, soit **65,00% CENT SOIXANTE ET UN MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS (161.785,00 €)**

B – Dans la comptabilité de l'Office, la somme de **ZERO EURO** correspondant au stade d'avancement actuel des travaux tel qu'il résulte de l'attestation délivrée par l'Architecte ou le bureau de contrôle chargé du suivi des travaux.

YJ

Le solde à terme au fur et à mesure de l'achèvement des travaux, les BIENS étant considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la Loi n° 67-3 du 3 Janvier 1967 et du décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967, tels que codifiés sous les articles L 261-9 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Etant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article 19 du décret numéro 67-1166 du 22 Décembre 1967, en fonction de l'état actuel d'avancement des travaux qui est celui de « GROS ŒUVRE ACHEVE HORS COUVERTURE »

Le surplus du prix de la présente vente sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement prévu au projet d'acte de vente, le tout en conformité de l'article 1601-3 du Code Civil et de l'article 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

DESIGNATION DU BIEN A ACQUERIR

A/ De l'immeuble dont dépend le bien vendu :

Situé sur la commune de SAINT CLAUDE (Guadeloupe) lieudit Dain

Dans un **ENSEMBLE IMMOBILIER** en copropriété dénommé :
« **Résidence BELLES VUES DE MONTERAN** »,

Figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AY	760	DAIN	2ha 28a 43ca

L'immeuble objet des présentes consiste en un ensemble immobilier comprenant SIX bâtiments (dénommés A, B, C, D, E et F) en R+2, regroupant un total de 60 lots à usage d'habitation (n°1 à 60) et 123 lots à usage de parking (n°101 à 223).

Le **bâtiment A** comprend :

- au rez-de-chaussée 4 lots numérotés de 1 à 4
- au 1^{er} étage : 4 lots numérotés de 5 à 8
- au 2^{ème} étage : 2 lots numérotés de 9 à 10

Le **bâtiment B** comprend :

- au rez-de-chaussée 4 lots numérotés de 11 à 14
- au 1^{er} étage : 4 lots numérotés de 15 à 18
- au 2^{ème} étage : 2 lots numérotés de 19 à 20

Le **bâtiment C** comprend :

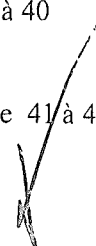
- au rez-de-chaussée : 4 lots numérotés de 21 à 24
- au 1^{er} étage : 4 lots numérotés de 25 à 28
- au 2^{ème} étage : 2 lots numérotés de 29 à 30

Le **bâtiment D** comprend :

- au rez-de-chaussée 4 lots numérotés de 31 à 34
- au 1^{er} étage : 4 lots numérotés de 35 à 38
- au 2^{ème} étage : 2 lots numérotés de 39 à 40

Le **bâtiment E** comprend :

- au rez-de-chaussée 4 lots numérotés de 41 à 44


 75

- au 1^{er} étage : 4 lots numérotés de 45 à 48
- au 2^{ème} étage : 2 lots numérotés de 49 à 50

Le **bâtiment F** comprend :

- au rez-de-chaussée 4 lots numérotés de 51 à 54
- au 1^{er} étage : 4 lots numérotés de 55 à 58
- au 2^{ème} étage : 2 lots numérotés de 59 à 60

Les lots de copropriété à usage de parking sont numérotés de 101 à 223.

Les parkings visiteurs et parkings handicapés sont intégrés dans les parties communes.

B/ Du Bien vendu (ainsi désigné à l'état descriptif de division) :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO VINGT DEUX (22) :

Second en partant de l'EST dans le bâtiment C, avec un accès au rez-de-chaussée, un local à usage d'habitation de type T 3 comprenant au rez-de-chaussée un séjour, une cuisine, une salle d'eau, une toilette, un dégagement avec placard, deux chambres avec placards intégrés, une terrasse-varangue et un jardin avec jouissance privative.

Et les cent cinquante/dix millièmes (150/10000èmes) de la propriété du sol des parties communes générales.

Et les 97/1000èmes des parties communes spéciales du bâtiment C.

Pour ordre et à titre simplement indicatif : Superficie loi Carrez : lot n°22 : **57,10 m²**

(+ terrasse varangue de 13,91 m²)

LOT NUMERO CENT QUATRE VINGT HUIT (188) :

Composé d'un parking.

Et les quatre/dix millièmes (4/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT QUATRE VINGT TREIZE (193) :

Composé d'un parking.

Et les quatre/dix millièmes (4/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Michel DESGRANGES, Notaire associé à BAIE-MAHAULT, le 7 août 2008, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BASSE-TERRE le 18 septembre 2008 volume 2008P n° 2094.



45

2°) **ATTESTER** au nom du **CONSTITUANT**, conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'habitation :

- que l'acte d'acquisition à signer en son nom a été précédé d'un avant contrat sous seing privé en date à CASTANET TOLOSAN du 01/12/2008,
- qu'il est bien un « acquéreur non professionnel » au sens de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- qu'il destine le BIEN à un usage d'habitation,
- qu'un exemplaire de l'avant-contrat lui a été transmis par courrier recommandé avec accusé de réception par le rédacteur de l'avant-contrat ainsi qu'une copie du plan de prévention des risques (PPR)
- qu'il n'a pas exercé la faculté de rétractation qui lui est conférée par l'article L 271-1 précité, dans le délai de sept jours qui lui était imparti, et qui est aujourd'hui expiré,
- que, conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'habitation le **CONSTITUANT** a reçu dans le délai légal le projet complet de l'acte contenant vente en état futur d'achèvement à son profit, qu'il en a pris parfaite connaissance, en ce compris les plans et la notice sur les éléments d'équipement qui y sont joints, ainsi qu'un exemplaire du REGLEMENT DE COPROPRIETE et ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION de l'immeuble et qu'il a comparé les conditions du projet de l'acte de vente et celles du contrat préliminaire, reconnaissant leur similitude.

Fixer la date d'achèvement des lots sus-désignés au premier trimestre deux mille neuf (2009) et l'achèvement des travaux de l'ensemble immobilier au deuxième trimestre deux mille neuf (2009)

Attester que le **CONSTITUANT** ne souhaitant pas user du bénéfice du délai d'un mois à compter du jour de la notification qui lui en a été faite, pour signer l'acte authentique de vente, déclare vouloir signer sans attendre l'expiration de ce délai.

Préciser que le **CONSTITUANT** sera propriétaire de la quote-part de la propriété du sol attachée aux lots vendus et des constructions existantes à compter du jour de la signature de l'acte authentique et qu'il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

Obliger le **CONSTITUANT** au paiement du prix et des intérêts qui seront stipulés s'il y a lieu, et à l'exécution de toutes les charges qui seront imposées.

Donner tous pouvoirs au **VENDEUR** à l'effet de passer tous actes de disposition portant sur les parties communes et qui se révéleraient nécessaires, notamment :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire ou tout modificatif,
- pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics, et notamment, conférer au **VENDEUR** les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vue, de droit de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions nécessaires ou utiles à la réalisation de l'immeuble ou à sa desserte.

Se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge, signer tous actes de vente, faire effectuer toutes publications, dénonciations, notifications et offres de paiement, provoquer tous ordres, payer le prix de l'acquisition entre les mains du



45

vendeur ou des créanciers inscrits ou encore de tous délégataires, faire toutes consignations, former toute demande de mainlevée, constituer tous avoués.

Faire toutes déclarations nécessaires en vue de bénéficier de tous allègements fiscaux autorisés par la loi.

Donner, s'il y a lieu, décharge du certificat de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite 'Loi CARREZ', et reconnaître avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 46 de ladite loi.

Exiger toutes justifications, se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge.

Faire toutes déclarations et affirmations prescrites par la loi relativement à la sincérité du prix ; signer tous contrats de vente et avant-contrats.

Faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et à toutes dénonciations, notifications et offres de paiement ; provoquer tous ordres, payer le prix de l'acquisition soit entre les mains du vendeur soit entre celles des créanciers inscrits, délégataires ou colloqués ; faire toutes consignations et offres de paiement ; former toutes demandes en mainlevées et exercer toutes actions pour l'exécution du contrat, constituer tous avocats.

Déclarer notamment comme le **CONSTITUANT** le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

Qu'il n'est pas en état de redressement, de liquidation judiciaire, ni mis sous une mesure de protection juridique.

Que son identité complète est celle indiquée en tête des présentes.

Qu'il est de nationalité Française et réside habituellement en France.

3°) **DECLARER**, en application des articles L 312-1 et suivants du Code de la Consommation, que le financement de l'opération immobilière est entièrement et définitivement réalisé de la façon suivante :

- au **moyen de fonds propres**, sommes disponibles à sa libre et entière disposition : **NEANT**

- et au **moyen de fonds empruntés**, sommes qui lui ont été prêtées ou avancées, de quelque manière que ce soit, et qu'il devra rembourser en tout ou partie, directement ou indirectement au prêteur ou à une autre personne : **Prêt BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE** d'un montant de 388.550 francs suisses, soit **252.633,50 euros**, frais de change compris

4°) **EMPRUNTER** auprès de :

La **BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE** la somme nécessaire au paiement de tout ou partie du prix d'acquisition d'une ou plusieurs personnes, ou de tout établissement de crédit sous les conditions suivantes :

CONDITIONS PARTICULIERES

Le prêt dont il est parlé ci-dessus, consenti par l'établissement sus-dénommé, est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : Crédit à objet immobilier d'une durée de 21 ans

Montant du prêt en principal : 388.550,32 CHF soit **252.633,50 € frais de change compris.**

Montant du prêt disponible hors frais de change : 248.900 €

YJ

Garantie : privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle complémentaire.

Remboursement: mensuel :

- pendant les 12 premiers mois de différé partiel de règlement, d'un montant de 1.004,32 euros.

- pendant les 240 mois suivants, d'un montant de 1.650,08 euros.

Au taux d'intérêt initial de 4,70% l'an fixé et appliqué pendant les 5 premières années suivant le premier versement du prêt.

Le Taux Effectif Global s'élève à 5,03% l'an, soit un taux mensuel de 0,42%, à supposer que le taux de change et le taux d'intérêt du crédit restent constants pendant toute la durée du crédit.

L'incidence des frais d'acte sur ce taux est d'environ 0,15% l'an.

Recevoir toutes offres de prêt, les accepter.

Obliger le **CONSTITUANT** au remboursement du capital et au service des intérêts aux époques et de la manière qui seront convenues et à l'exécution des conditions.

Faire toutes déclarations quant à l'origine des deniers servant à payer le prix d'acquisition, pour assurer au prêteur le bénéfice du privilège de prêteur de deniers conformément à l'article 2103, deuxième alinéa du Code Civil, ou le privilège de vendeur conformément à l'alinéa premier dudit article.

Offrir toute garantie et affecter hypothécairement en 1er rang au profit du prêteur l'immeuble.

Faire toutes conventions et déclarations au sujet de l'assurance contre l'incendie des constructions, si elles sont assurées ou s'obliger à les faire assurer dans le cas contraire, prendre tous engagements, accessoires, consentir toutes significations.

5°) **DECLARER** notamment comme le **CONSTITUANT** le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Que son identité est celle indiquée en tête des présentes,
- Qu'il n'est pas en état de redressement, de liquidation judiciaire ou de biens, ni frappé d'une quelconque incapacité.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

A la suite de cette opération le '**MANDATAIRE**' sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes par le seul fait de la remise entre les mains du '**CONSTITUANT**' de l'expédition de l'acte d'acquisition et du compte de l'opération, ce qui sera constaté par un simple reçu, lequel s'il ne contient aucune réserve emportera de plein droit la décharge du '**MANDATAIRE**' sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations.



YJ

Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres DESGRANGES, Notaire à BAIE MAHAULT (97122) Angle des rues Forest et Houelbourg.

DONT ACTE EN BREVET sur modèle émanant de la SCP « Eugène et Michel DESGRANGES, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial de BAIE-MAHAULT (Guadeloupe)

Comprenant :

- / renvoi approuvé
- / barre tirée dans des blancs
- / ligne entière rayée
- / chiffre rayé nul
- / mot nul

Paraphes

YJ

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

YJ



S.E.L G.B Architecture

Architecte : Gérard BARBOTTEAU

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire associé
à Toulouse, soussigné le 24/12/08

REF: Sarl Belles vues de Montéran
Bellevue
97123 BAILLIF

ATTESTATION D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

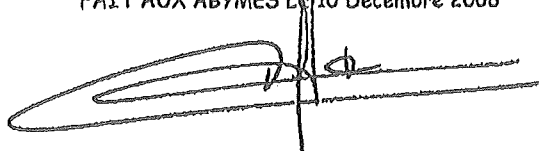
ATTESTATION N°06

Je soussigné Gérard BARBOTTEAU, Architecte, atteste que l'état d'avancement des travaux relatifs à la construction de six bâtiments, à usage de logement, pour le compte de la Sarl Belles Vues de Montéran, situés au lieu dit Dalm 97120 SAINT- CLAUDE est le suivant :


DESIGNATION	B A T I M E N T S					
	A	B	C	D	E	F
FONDATIONS TERMINEES	100%	100%	100%	100%	100%	100%
DALLE COULÉE AU DESSUS DU R.D.C	100%	100%	100%	100%	100%	100%
GROS-ŒUVRE ACHÉVÉ HORS COUVERTURE	100%	100%	100%	100%	100%	100%
MISE HORS D'EAU	100%	100%		100%	100%	
MISE HORS D'AIR	100%	100%		100%	100%	
ACHÈVEMENT						
LIVRAISON - REMISE DES CLÈS						

En foi de quoi je délivre la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT AUX ABYMES LE 10 Décembre 2008



GERARD BARBOTTEAU



IMMEUBLE GREBAS MORNE BOISSARD 97139 ABYMES
TEL 0590 48.06.66 FAX 0590 48 06 67 E-mail : sel.gb@wanadoo.fr

SOCIÉTÉ INSCRITE AU TABLEAU RÉGIONAL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DE GUADELOUPE SOUS LE N° 23 S 44

