

L'AN DEUX MILLE HUIT

Et le

Maître

Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle

A reçu le présent acte contenant PROCURATION pour ACQUERIR en état futur d'achèvement et EMPRUNTER

A LA REQUETE DE :

CONSTITUANT :

Monsieur **Yan JESTIN**, Pilote de ligne, demeurant à CASTANET TOLOSAN (Haute-Garonne) 8 Rue Danielle Casanova, célibataire.

Né à DAKAR (SENEGAL) le 27 novembre 1958.

De nationalité française.

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

N'ayant pas signé de 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

(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 €) 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 d'appliquant :

1.	Au LOT n°22	pour 242.900 €
2.	Au LOT n° 188	pour 3.000 €
3.	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.

Soit un total payé comptant de CENT SOIXANTE ET UN MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS (161.785,00 €)

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 :

Sur la commune de **SAINT CLAUDE** (Guadeloupe) lieudit Dain

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé :

« **Résidence BELLES VUES DE MONTERAN** », cadastré sous les références suivantes :

Sect	Numéro	Lieudit	Contenanc e		
			ha	a	ca
AY	760	DAIN	2	28	43

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

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.

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.

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

(+ terrasse varangue de 13,91 m²)

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 AOUT 2008, en cours de publication au bureau des hypothèques de BASSE-TERRE.

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 du (ou des) lot(s) sus-désigné(s) 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 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°) Déclarer, 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 :

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 €

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 1650,08 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.

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°) 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 :

- 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.

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 :

- Pages :
- Renvois :
- Blanc barré :
- Ligne entière rayée nulle :
- Chiffre nul :
- Mot nul :

Et après lecture prise, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis le Notaire soussigné a recueilli la signature des parties et a lui-même signé.

FAIT en l'Office Notarial, les jour mois et an susdits.