

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

PROGRAMME

Espace Villa Parc Sénart

ZAC du Levant lieu-dit Parc du Sextant

441, avenue Marguerite Perey

77127 LIEUSAIN

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La **Société Civile de Construction Vente VILLA PARC SENART 1**, au capital de 1.000,00 €, dont le siège est situé à BUSSY SAINT MARTIN (77600) au 1, avenue Marne et Gondoire - Espace Villa Parc - Immeuble Le Chêne, immatriculée au Registre de Commerce de Meaux sous le numéro SIRET D 502 747 033 et représentée par sa gérante Mademoiselle Sabrina VAR, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après, dénommée "LE RESERVANT",

D'une part,

ET :

La **Société Civile Immobilière JELAA**, en cours de formation, dont le siège social est situé au 12, rue Lucien Sampaix à CHATILLON SOUS BAGNEUX (92320) et représentée par son gérant Monsieur Jonathan GLAROS, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après, dénommés "LE RESERVATAIRE",

D'autre part,

PRÉALABLEMENT AUX CONVENTIONS, OBJET DES PRÉSENTES, IL A ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

EXPOSÉ :

- a) Le Vendeur a entrepris et poursuit l'édification d'un ensemble de bâtiments qui sera situé sur un terrain sis 441, avenue Marguerite Perey à LIEUSAIN (77127) ZAC du Levant lieu-dit Parc du Sextant, d'une superficie de 14.940 m². Le permis de construire a été délivré par la Mairie de Lieusaint (77) en date du 17 Juin 2008, sous le numéro PC0772510800006.
- b) Le permis ci-dessus énoncé a fait l'objet d'un affichage en mairie et sur le terrain ainsi qu'il a été constaté par SCP ALMOUZNI - DUPONT, huissiers de justice à Brie Compté Robert (77170), suivant procès-verbal en date du 22.07.2008.
- c) L'ensemble immobilier, faisant objet de la présente, composé de vingt bâtiments, sera divisé en deux phases. La phase 1 est composée des bâtiments 1 à 10 inclus et la phase 2 concernera la réalisation des bâtiments 11 à 20 inclus.
- d) Les vingt bâtiments confondus seront en R+1, avec au rez-de-chaussée : activités, stockage, labo et en mezzanine : bureaux.
 - Caractéristiques techniques de l'immeuble : les normes de construction ainsi que le genre et la qualité des matériaux utilisés pour la construction ont été précisés dans une notice descriptive non exhaustive établie par le vendeur, qui demeurera annexée après avoir été certifiée par les représentants des sociétés comparant aux présentes.

e) Etat actuel d'avancement des travaux.

Le vendeur déclare qu'actuellement les travaux de construction sont au stade :

MISE HORS D'EAU.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1 - PROMESSE DE VENTE

Par les présentes et sous conditions suspensives, le « Réservant » promet de vendre au « Réservataire », qui accepte d'acquérir les biens et droits immobiliers compris dans l'ensemble immobilier en état de futur achèvement à Lieusaint (77), ZAC du Levant lieu-dit du Sextant, 441, avenue Marguerite Perey, et dont la désignation suit :

DESIGNATION :

La description et la consistance des locaux ci-après résultent des plans et descriptif ci-annexés à la présente.

1. **Bâtiment 1 en Phase 1 du programme** comprenant :

- ❖ Au rez-de-chaussée : Superficie indicative d'environ 188,33m² SHON.
- ❖ Au 1^{er} étage Mezzanine : Superficie indicative d'environ 185,35m² SHON.

Soit une superficie indicative totale d'environ 373,68m² SHON

2. **DIX (10) PLACES DE PARKING numérotées 64 – 03 – 04 – 05 – 06 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 (numérotation provisoire) sont attribuées au lot 1 visé par les présentes.**

3. **Bâtiment 2 en Phase 1 du programme** comprenant :

- ❖ Au rez-de-chaussée : Superficie indicative d'environ 186,90m² SHON.
- ❖ Au 1^{er} étage Mezzanine : Superficie indicative d'environ 66,61m² SHON.

Soit une superficie indicative totale d'environ 253,51m² SHON

4. **CINQ (5) PLACES DE PARKING numérotées 63 – 07 – 08 – 09 – 10 (numérotation provisoire) sont attribuées au lot 2 visé par les présentes.**

Article 2 - CONDITIONS DE VENTE

En cas de réalisation, la vente aura lieu sous la forme d'une vente en l'état de futur achèvement aux modalités libres.

Les locaux seront vendus dans l'état, conformes aux plans et à la notice descriptive non exhaustive ci-annexés, sous réserve d'une tolérance ne pouvant excéder 3% de la superficie indiquée ainsi que des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons techniques ou administratives.

L'Acquéreur prendra possession des locaux dès que la société venderesse lui aura notifié leur mise à disposition.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, des adaptations matérielles nécessaires à son activité, quelles qu'elles soient, notamment en matière de sécurité, de droit du travail et/ou de la Santé Publique.

Ainsi qu'il a été dit, l'immeuble est soumis au régime de la copropriété défini par la loi 65-557 du 10 juillet 1965. L'acquéreur acquittera à compter du jour de la mise à disposition des locaux et dans les conditions prévues au règlement de copropriété, les fractions de charges communes afférentes aux lots vendus et remboursera la quote-part de frais de l'établissement du règlement de copropriété.

L'acquéreur supportera et acquittera tous les droits et taxes, honoraires de notaire, salaire du Conservateur des Hypothèques et, d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente.

Article 3 - GARANTIES DES VICES APPARENTS ET CACHÉS

La Société Civile de Construction Vente VILLA PARC SENART 1 sera tenue de la garantie des vices apparents dans les conditions de l'article 1642-1 du Code Civil. De même, elle sera tenue à la garantie des vices cachés dans les conditions de l'article 1646-1 du Code Civil.

Le vendeur a souscrit avant l'ouverture du chantier, un contrat d'assurances Multirisques Chantier comprenant la garantie Dommages Ouvrage auprès de la compagnie AXA France IARD. L'attestation et la quittance payée seront annexées à l'acte authentique.

Article 4 – PRIX DE VENTE

En cas de réalisation, le prix toutes taxes comprises sera de SEPT CENT DIX-SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (717.600,00 €) dont CENT DIX-SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (117.600,00 €) représentant la T.V.A. au taux de 19,60%, soit un prix hors taxes de SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00 €).

Toutefois, si le taux de la Taxe à la Valeur Ajoutée qui est actuellement de 19,60 %, venait à varier, les prix ci-dessus seraient révisés à la hausse comme à la baisse pour tenir compte de cette variation. Ce prix sera payable de la façon suivante :

Prix TTC : 717 600,00 €

DESIGNATION ET DATES APPELS DE FONDS	% APPELS DE FONDS	CUMUL DES APPELS DE FONDS	MONTANT TTC
1. A la réservation	10%	10%	71 760,00 €
2. A la signature de l'acte notarié	5%	15%	35 880,00 €
3. Et en fonction de l'avancement des travaux			
3.1 Aux fondations achevées	30%	45%	215 280,00 €
3.2 Plancher haut de la mezzanine	10%	55%	71 760,00 €
3.3 Mise hors d'eau	15%	70%	107 640,00 €
3.4 Mise hors d'air	15%	85%	107 640,00 €
3.5 Finitions	10%	95%	71 760,00 €
3.6 Remise des clefs	5%	100%	35 880,00 €
		TOTAL	717 600,00 €

Article 5 - CONDITIONS SUSPENSIVES :

L'OCTROI DE PRETS :

« Le Réservataire » déclare avoir l'intention de solliciter directement un ou plusieurs prêts comme indiqués ci-après.

Bien que non soumis aux dispositions de l'article L312-1 et suivants du Code de la Consommation, le présent contrat est consenti et accepté sous la condition suspensive de l'obtention par le « RESERVATAIRE » du ou des prêts qu'il se propose de contracter dans les conditions suivantes :

- Nom de l'organisme prêteur : TOUS ORGANISMES
- Montant du prêt : 650.000 €
- Durée du prêt : 20 ans
- Remboursement mensuel : 2 3973 €
- Taux moyen maximum : +4,10% - 4,20%

« Le Réservataire » se réservant le droit d'accepter l'offre de prêt de tout organisme de son choix, dès lors que cette offre permet le financement de l'opération.

« Le Réservataire » déclare :

- Qu'il n'existe pas à ce jour d'empêchement à l'octroi des prêts,

SCCV Villa  Parc Sénart 1

SV J-G³

- Qu'il n'a pas eu d'incident bancaire,
- Qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'Assurance décès invalidité assortissant les prêts, sur sa tête ou des co-emprunteurs ou des éventuelles cautions.

« Le Réservataire » s'oblige :

- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt et notamment à déposer sa demande au plus tard le 1^{er} Juin 2011 et à s'en justifier à sa première demande au « Réservant ».
- A justifier au « Réservant » de l'obtention de ce prêt et de son acceptation au plus tard le 20 Juillet 2011.

LA PRESENTE CONDITION SUSPENSIVE SERA DANS TOUS LES CAS NULLE ET NON AVENUE LE :

— 1^{er} Septembre 2011 —

Etant précisé que si le « Réservataire » rencontrait des difficultés à obtenir le prêt ci-dessus, il devrait s'en justifier avant cette date par pli recommandé auprès du « Réservant ». A défaut de cette signification par pli recommandé, la présente condition suspensive sera irrévocablement levée, nulle et non-avenue et le « Réservataire », passé ce délai, ne pourra pas prétendre à la restitution du dépôt de garantie.

En cas d'impossibilité d'obtenir le prêt ci-dessus avant le délai prévu, permettant le financement de l'opération, la condition suspensive sera active et le dépôt de garantie restitué sans retenue.

Article 6 - DÉLAIS DE LIVRAISON

La Société Venderesse s'engage à livrer les locaux, objets de la présente promesse, dans le courant du **4^{ème} Trimestre 2011**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension de délai de livraison.

Ne seront considérés comme cas de force majeure ou de cause légitime de suspension des délais que :

- o la grève générale et/ou régionale,
- o la grève particulière de la profession du bâtiment,
- o les grèves affectant la ou les entreprises chargées de la construction à titre principal ou à titre accessoire de l'ensemble immobilier,
- o les intempéries, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux, à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables à l'acquéreur ou à ses cocontractants,
- o les troubles résultant d'hostilités, révolution ou cataclysme,
- o la faillite de l'entreprise de gros œuvre réalisant le programme.

Article 7 - RÉALISATION DE LA VENTE

Les parties s'obligent à réitérer la vente devenue parfaite par la réalisation de la condition suspensive ci-dessus stipulée à l'article 5 par la signature d'un acte authentique qui devra être reçu par l'Office Notarial de Torcy- Marne la Vallée, Etude de Maître COCHET, 4bis, rue de Paris – BP 67 TORCY – 77202 MARNE LA VALLEE Cedex 1 dans un délai de un mois à compter de la notification de la vente.

Article 8 - CONDITION RÉSOLUTOIRE

Au cas où l'acte authentique de vente ne serait pas signé dans les conditions et délais visés à l'article 5 ci-dessus, la vente serait résolue de plein droit quinze jours après une sommation restée sans effet, délivrée à la requête de l'une ou l'autre des parties.

Article 9 – ACOMPTE SUR LE PRIX

L'Acquéreur verse ce jour un acompte sur le prix la somme de 71.760,00 € (SOIXANTE ET ONZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS), égale à 10% du montant TTC à l'ordre de la **Caisse d'Epargne Ile de France sous le numéro 08000 515 136 54.**

SCCV Villa  Parc Sénart 1

SW

J-G

Cette somme versée à titre d'acompte sur le prix de vente sera imputée, lors de la passation de l'acte authentique, sur le montant du prix stipulé payable comptant.
Par contre, en cas de résolution de la vente conformément à l'article 8 ci-dessus, cette somme resterait acquise de plein droit au Vendeur à titre d'indemnité sans préjudice de tous dommages et intérêts qui résulteraient de cette résolution pour le Vendeur.

Article 10 – SUBSTITUTION

Les droits et obligations résultant de la présente promesse vaudront dans leur intégralité pour toute personne physique ou morale à laquelle l'Acquéreur pourrait se substituer.

Article 11 - FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui seront la conséquence, seront supportés par le Bénéficiaire qui s'y oblige.

Article 12 - DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leur adresse et siège social sus-indiqués.

Fait à **BUSSY SAINT MARTIN**
En **TROIS EXEMPLAIRES**
Le **06 Mai 2011**

Le Réserveant (*)
SCCV VILLA PARC SENART 1

*Lu et approuvé
Bon pour accord*



Le Réserveataire (*)
SCI JELAA

*lu et approuvé
Bon pour accord*

(*) : Faire précéder la signature de la mention "lu et approuvé"



EPA SÉNART

LA GRANGE LA PRÉVÔTÉ
77547 SAVIGNY LE TEMPLE CEDEX
TÉL.01 64 10 15 15 FAX 01 64 10 15 16
www.epa-senart.fr

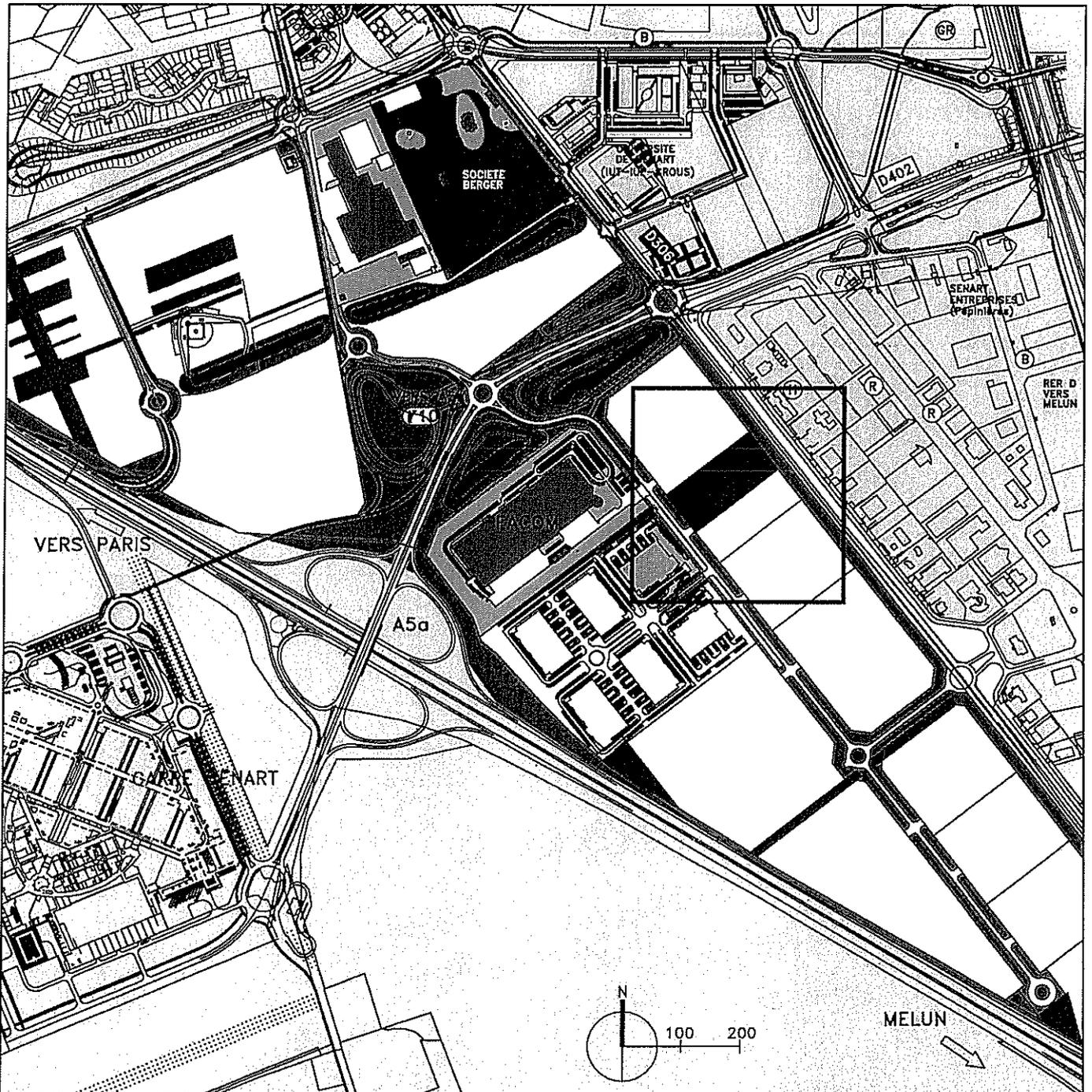
ZAC DU LEVANT

LOT 12b

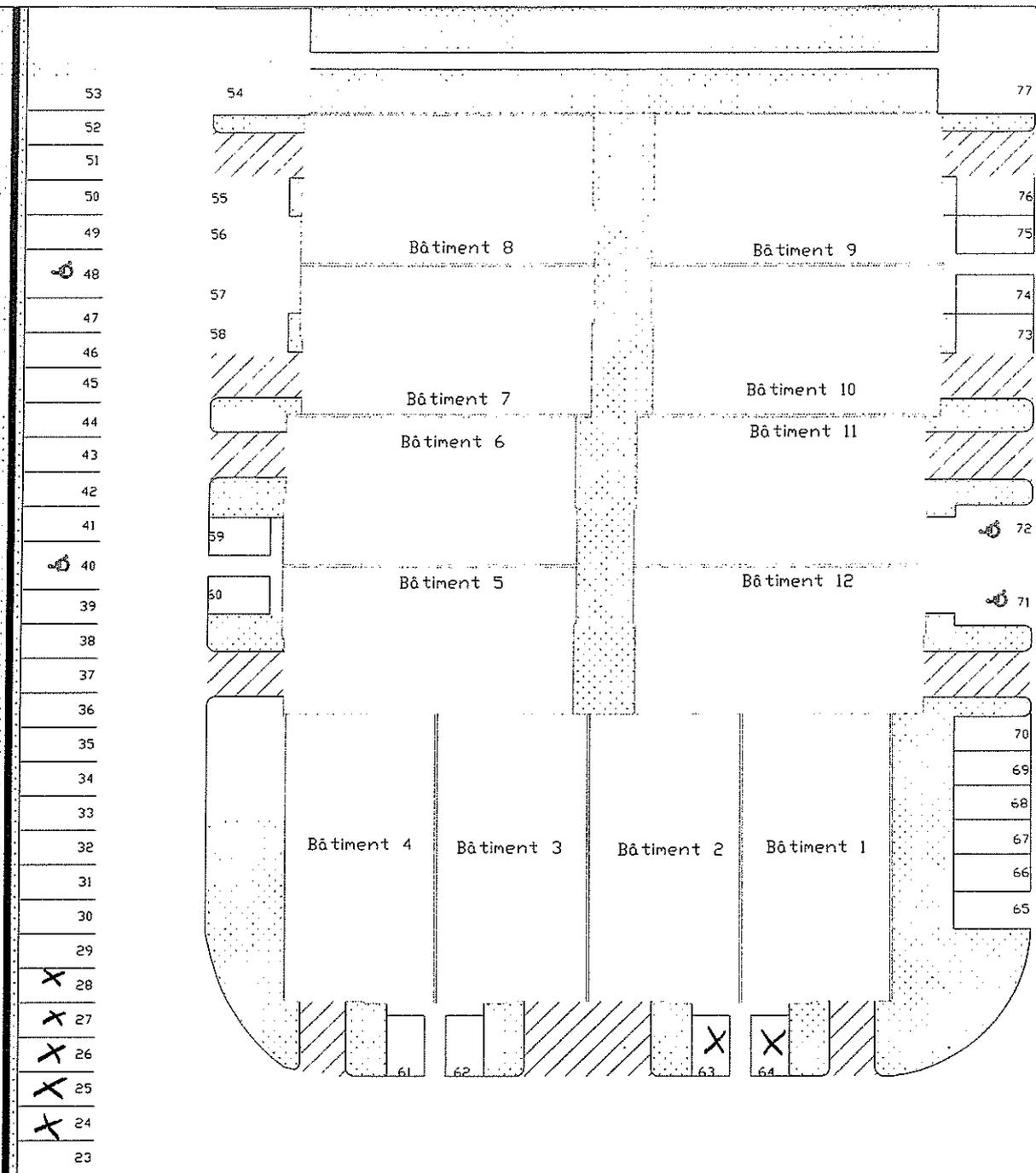
COMMUNE DE LIEUSAIN

VILLA PARC

	BÂTIMENTS EXISTANTS		FORÊT		GARE ROUTIERE
	BÂTIMENTS EN PROJET		ESPACE PUBLIC		ARRÊT DE BUS
	VOIES FERRÉES		ESPACE PRIVE		HOTEL
			BASSINS		RESTAURANT



[Handwritten signature] 5-6 *[Handwritten mark]*



22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01
												X	X	X	X	X	X	X	X		

de

Espace Villa Parc
Sénart
 LIEUSAIN (77)

MAITRE D'OUVRAGE
 SCCV VILLA PARC SENART 1
 1, avenue Mame et Gondaire
 Espace Villa Parc - Immeuble Le Chêne
 77600 Bussy Saint Georges
 Tél : 01.60.37.02.69 ↔ Fax : 01.60.37.07.

E-mail : info@villaparc.fr
 www.villaparc.fr - www.espace.vpsenart.villaparc.fr

PLAN DE MASSE ET DES PARKIN
BATIMENTS 1 à 12

Sans échelle

NOTICE DESCRIPTIVE NON-EXHAUSTIVE

PROGRAMME

Activités, stockage, labo et bureaux à LIEUSAIN (77127)
Parc du Levant – 441, avenue Marguerite Perey

Espace Villa Parc Sénart

Une réalisation

VILLA  PARC
ENGINEERING

GÉNÉRALITÉS

Le village d'entreprises est situé dans le Parc du Levant lieu-dit du Sextant sur un terrain paysagé de 14.940 m². Les bâtiments sont constitués de locaux d'activités, stockage, labo et bureaux. Chaque local, directement accessible de plain pied, comprend une zone d'activités, stockage, labo en rez-de-chaussée, complétée par une surface de bureaux située au 1er étage en mezzanine. Enfin, chaque lot s'organise autour d'une entrée indépendante qui dessert le rez-de-chaussée et l'étage.

LE BATI

Structure/Matériaux :

L'ossature générale est constituée de poteaux et poutres en béton.

Le remplissage d'ossature est réalisé par des panneaux préfabriqués finition quartz ou autre tonalité variable.

Les entrées sont marquées par un habillage de façade de type TRESPA ou similaire.

Toiture :

L'ossature de la toiture est réalisée par une charpente béton. La couverture est réalisée en bac acier métallique avec isolation en étanchéité bicouche et lanterneaux incorporés.

Fondations :

Décapage sur 0,30 et stockage dans l'enceinte du chantier selon études techniques.

Fouilles pour semelles isolées en béton armé suivant études techniques.

Superstructure :

Poteaux et poutres en structure béton.

Dallage au sol pouvant recevoir une surcharge libre de 2 tonnes/m². Plancher total à l'étage en dalles en béton alvéolaires préfabriquées avec dalle de compression, pouvant recevoir une surcharge libre de 300 kg/m².

Escalier en béton.

Facade :

Finition quartz ou autre tonalité variable.



J-G

EQUIPEMENTS DES SANITAIRES

SANS OBJET → Se reporter aux conditions particulières en annexe.

ELECTRICITE

Origine du courant : Réseau EDF basse tension et triphasé – puissance par lot = 36 kva maximum en triphasé – Tarif bleu.

Distribution divisionnaire : SANS OBJET → Se reporter aux conditions particulières en annexe.

CHAUFFAGE

SANS OBJET

REVETEMENTS MURAUX

SANS OBJET

ENSEIGNE – SIGNALÉTIQUE

- Une enseigne portant le nom du village d'entreprises sera implantée à l'entrée de celui-ci.
- Un panneau général sera implanté à l'entrée du village d'entreprises indiquant le nom de chaque entreprise présente sur le site et sa situation au sein du village.
- Un panneau individuel sera apposé à l'entrée de chaque lot afin de signaler l'entreprise occupante.

. *****

*



CONDITIONS PARTICULIERES

Les bâtiments 1 et 2 seront livrés « bruts ». Par « brut », il est entendu que les bâtiments seront livrés clos et couverts uniquement, sans aucune autre prestation, hormis celles-définies dans les présentes conditions particulières.

Cloisonnements :

- Dans le bâtiment 1, fourniture et mise en œuvre de cloisons à l'emplacement (voir plan) du futur WC au RDC (qui sera réalisé ultérieurement à la charge du preneur). Notre prestation se limitant aux cloisons, il n'y aura PAS d'électricité (pas de sources lumineuses au plafond ou au mur, pas de convecteur), PAS de faux-plafond, PAS de peinture ni aucun autre type de revêtement mural, PAS de carrelage ni aucun autre type de revêtement de sol, PAS d'équipement sanitaire (lavabo, lave-main, WC ou autre), PAS de porte.

La prestation prévoit toutefois une attente pour l'évacuation des eaux usées et des eaux de vanne et une attente pour l'eau potable.

- Dans le bâtiment 2, fourniture et mise en œuvre de cloisons à l'emplacement (voir plan) du futur WC au RDC (qui sera réalisé ultérieurement à la charge du preneur). Notre prestation se limitant aux cloisons, il n'y aura PAS d'électricité (pas de sources lumineuses au plafond ou au mur, pas de convecteur), PAS de faux-plafond, PAS de peinture ni aucun autre type de revêtement mural, PAS de carrelage ni aucun autre type de revêtement de sol, PAS d'équipement sanitaire (lavabo, lave-main, WC ou autre), PAS de porte.

La prestation prévoit toutefois une attente pour l'évacuation des eaux usées et des eaux de vanne et une attente pour l'eau potable.

Electricité

- Origine du courant : Réseau EDF basse tension et triphasé – puissance par lot = 36 kva maximum en triphasé – Tarif bleu.
- Arrivée d'un câble électrique en attente dans le bâtiment 1.
- Arrivée d'un câble électrique en attente dans le bâtiment 2.

Equipement des sanitaires

- Arrivée du tuyau d'eau potable en attente dans le bâtiment 1
- Arrivée du tuyau d'eau potable en attente dans le bâtiment 2.
- PAS DE DISTRIBUTION DE RESEAUX, PAS D'EQUIPEMENTS SANITAIRES (pas de WC, pas de lavabo, pas de lave-main, pas de ballon d'eau chaude ou tout autre équipement sanitaire).

Concessionnaires

Il est précisé qu'il n'y aura NI compteur d'eau, NI compteur électrique, NI compteur gaz dans les bâtiments 1 et 2. En effet, il est stipulé que c'est à l'Acquéreur qu'il revient la charge de faire toutes les démarches nécessaires auprès des concessionnaires (ErDF, GrDF et France Télécom) pour l'obtention de l'électricité, du gaz et du téléphone.

La pose du compteur divisionnaire d'eau potable dans chaque bâtiment est à la charge de l'Acquéreur.

✓
I-C