

118654 03
CSA/MJE/

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES



Représentés par
Madame Sylvie DARTOIS
Clerc de notaire, demeurant à SAINT JEAN DE LUZ (Pyrénées Atlantiques) 21 rue
chauvin dragon
Agissant au nom et pour le compte du Bailleur en sa qualité de mandataire en vertu des
pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration authentique reçue par Maître Nadine
BONN, notaire à ASNIERES SUR SEINE (92600) le 28 juillet 2009.

Le BAILLEUR, d'une part,

La Société ICADE RESIDENCES SERVICES, SAS au capital de 326.800 €, inscription
au RCS de Paris immatriculé B 350 599 676, dont le siège social est Millénaire 1, 35, rue de la
Gare 75168 PARIS Cedex 19

Représentée par son Directeur Général délégué Magali MICHEL, non présente mais
représentée par :

Mademoiselle Laurence BEOBIDE, clerc de notaire, demeurant à SAINT JEAN DE LUZ
(Pyrénées Atlantiques) 21 rue chauvin dragon, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés
aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 28 avril 2009.

Le PRENEUR, d'autre part.

EXPOSE

ARTICLE 0 - DEFINITION

Le Vendeur désigne la société qui vend les Biens Immobiliers au Bailleur.

ARTICLE 1 - QUALIFICATION DU BAIL

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente
location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret du 30 septembre 1953
modifié et des textes subséquents tel que codifiés sous les articles L145-1 du Code de
Commerce et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies
ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ
d'application dudit statut.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur
la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou
indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de
la Résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent
ou non un caractère commercial.

LB SD

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux –soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes- et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

- Que le Preneur n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des Locaux ;
- Que le Preneur n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce au sens du Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce ;
- Que les Locaux ne sont pas immatriculés au RCS du ressort dont ils dépendent ;
- Que partie des Locaux serait susceptible d'être considéré comme accessoire, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur, et/ou ;
- Que tout ou partie des Locaux seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

En conséquence, il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement par le Bailleur sur tout ou partie des Locaux –soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes-, l'indemnité d'éviction à percevoir par le Preneur sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés directement ou indirectement par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou des fonds de commerce et/ou des activités exploités dans la Résidence dont dépend les locaux y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du Preneur (sous-locataire, mandataires etc.).

ARTICLE 2 - DEFINITION - DESIGNATION

Par les présentes, le Bailleur confère au Preneur, qui accepte, un bail portant sur les locaux ci-dessous désignés, lesquels sont loués meublés, le tout conformément aux dispositions sus-énoncées et au décret du 30 septembre 1953 précité :

- ...1 Studio
- Logement T2
- Parkings

sis dans la résidence meublée avec services Les Lauréades de CENON sise 4, rue Pierre Curie 33150 CENON

LB

SD

Les dits locaux d'habitation sont meublés et mis à disposition ainsi garnis au Preneur par le Bailleur, selon inventaire figurant en annexe du présent bail.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 9 ans qui commencera à courir un mois après la date de livraison du bien immobilier par le Vendeur au Bailleur.

Conformément à l'article L145-4 alinéa 2 du Code de Commerce, le Preneur renonce expressément et irrévocablement à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire au moins six mois avant l'échéance contractuelle du bail.

ARTICLE 4 - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LA PRISE D'EFFET

Il est d'abord rappelé que :

- le Bailleur a acquis les biens immobiliers présentement loués en leur état futur d'achèvement, le Vendeur ayant pris l'engagement de les achever au 3^{ème} trimestre 2009 (au sens de l'art R 261-1 du CCH)
- le Bailleur a acquis le mobilier auprès du Preneur qui s'est engagé à meubler les biens immobiliers dans le mois suivant cet achèvement.

Le Bailleur ne remettra les clefs des lieux loués au Preneur qui ne prendra possession des lieux que si lesdits locaux sont achevés, selon les prescriptions de l'acte de vente ci-dessus et s'ils sont donc normalement exploitables, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, l'ameublement de ces Biens étant sous la responsabilité du Preneur selon descriptif joint en annexe.

Le présent bail prend donc effet un mois après la date de livraison du bien immobilier par le Vendeur au Bailleur, permettant au Preneur d'équiper l'ensemble des logements et parties communes. Le terme du bail demeurera fixé 9 ans après sa date d'effet.

ARTICLE 5 - DESTINATION

La destination exclusive est l'exercice par le Preneur d'une activité d'exploitation de résidence locative meublée avec services pour étudiants, jeunes en formation, salariés en mobilité, consistant en la mise à disposition meublée des locaux désignés à l'article 2 du bail, accompagnée des services et prestations ci-après énoncés liés à l'exploitation de la résidence.

Le Preneur est, de ce fait, expressément autorisé à consentir toutes mises à disposition, sous réserve du respect des conditions visées à l'article 8 du bail.

Le Preneur s'oblige expressément à assurer auprès des futurs résidents l'offre de fourniture de trois des services et prestations relevant des dispositions de l'article 261-D.4° du Code général des Impôts, savoir :

- nettoyage régulier des locaux (privatifs et communs)
- service de petits déjeuners
- fourniture de linge de maison
- accueil des résidents.

UB SD

Certaines de ces prestations pourront être offertes "à la carte" tels que les petits déjeuners, la fourniture de linge de maison et le nettoyage des parties privatives.

ARTICLE 6 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions ordinaires et de droit ainsi que sous celles ci-après désignées, que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer.

6.1 -Mode d'exploitation

Le Preneur devra conserver aux biens loués leur destination et genre d'établissement tels qu'ils résultent des dispositions du règlement de copropriété.

Le Preneur devra jouir des biens loués et les exploiter lui-même sous sa seule responsabilité.

A cet effet, il devra avoir tous les égards possibles envers les clients, tenir les biens ouverts et garnis conformément au règlement fixé pour l'ensemble immobilier, les exploiter honnêtement, en se conformant aux lois et règlements administratifs. Il restera responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions aux règlements qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

Il devra veiller à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la cessation d'exploitation, même provisoire, des biens ou leur fermeture définitive.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles l'exploitation pourra donner lieu, de manière que le Bailleur ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet.

En conséquence du présent contrat, le Preneur disposera de tous les pouvoirs pour la gestion et l'exploitation des locaux sus-désignés.

De convention expresse, le Preneur continuera pendant toute la durée du présent contrat à exercer ses activités habituelles. Il est libre notamment de s'intéresser, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, à l'exploitation de tout autre commerce semblable ou similaire.

Le Bailleur s'engage à voter au cours de l'assemblée générale des copropriétaires toutes résolutions de nature à favoriser l'activité du Preneur dans l'immeuble de situation des lots loués.

6.2 -Entretien Réparation Travaux

Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués et le mobilier le garnissant, en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Le Preneur aura la charge des réparations locatives telles que définies par décret 87-712 du 26.08.1987 et de toutes charges afférentes aux services et prestations relevant des dispositions de l'article 261-D.4° du Code général des impôts, visées à l'article 5 du bail.

UB

SD

Le Preneur devra prévenir par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués, qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

Le Bailleur supportera toutes les opérations d'entretien de réparation n'incombant pas au Preneur.

Il supportera l'ensemble des dépenses nécessaires sur les parties communes concernant les travaux et réparations qui suivent :

- ravalement et entretien des façades
- réfection des halls, montées et coursives d'escaliers, ascenseurs
- réfection des sols, murs et plafonds des circulations des étages
- réfection des toitures, terrasses, balcons.
- remplacement des clôtures
- remplacement des organes de chauffage, sanitaires, robinetterie, production d'eau chaude implantés dans les parties communes.

Il supportera toutes ces dépenses à travers les tantièmes de charges attachés aux lots loués.

Le Bailleur sera tenu de supporter le remplacement du mobilier lorsque ce remplacement sera rendu nécessaire par l'usage et l'obsolescence et les dépenses de remise en état des logements dont la vétusté serait due à une usure normale

6.3 -Réparations et travaux dans l'immeuble

Le Preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Syndicat des Copropriétaires estimerait nécessaires, utiles, ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

6.4 - Enseigne - Nom commercial

Il est convenu entre les parties que la Société ICADE RESIDENCES SERVICES dispose de la jouissance exclusive du nom « LES LAUREADES » utilisé seul ou conjointement à un ou plusieurs mots.

A l'expiration du présent contrat ou en cas de résiliation anticipée pour quelque cause que ce soit, le Bailleur n'aura plus aucun droit d'utiliser tous noms, marques et logotypes similaires pouvant prêter à confusion.

Le Bailleur s'engage à cesser immédiatement de faire usage de tous cachets, sigles ou signes de cette marque, s'agissant des articles se renouvelant de façon périodique tels que vaisselles, couverts, uniformes, etc...

Le délai accordé au Bailleur pour procéder à leur retrait sera fixé d'un commun accord et ne saurait excéder trois mois après la date d'expiration ou de résiliation anticipée du présent contrat.

6.5 -Restitution des lieux en fin de bail

Lors de la cessation des présentes, quelles qu'en soient l'époque et la cause, les lieux loués devront être rendus au Bailleur, étant effectuées les

UB SD

réparations locatives incombant au Preneur telles qu'énoncées par le Décret 87-712 du 26 août 1987.

Pour l'application des stipulations qui précèdent, les parties précisent que, dans leur commune intention, l'état de propreté et d'entretien visé par ledit décret se définit comme celui résultant d'un usage normal des lieux pendant la durée de la location, conformément à leur destination.

En conséquence, le Bailleur ne pourra revendiquer vis à vis du Preneur, la remise en l'état neuf d'origine des biens immobiliers dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal de ces biens.

Le Preneur conservera les agencements et équipements mobiliers qu'il aura installés au sein des locaux pris à bail, pour les besoins de son activité notamment dans les parties communes.

6.6 -Contributions - Taxes et charges diverses

Le Preneur supportera l'ensemble des charges et prestations (éventuellement au prorata des tantièmes) nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement de l'immeuble et celles que la loi et les usages mettent à la charge des locataires et notamment : eau, électricité mais aussi primes d'assurance de toute nature.

Le Preneur acquittera les impôts et taxes dont les locataires sont généralement tenus.

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les charges de copropriété usuelles non récupérables (honoraires et frais postaux de syndic) .

6.7 -Assurances

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vol et de dégâts des eaux, couvrant les biens immobiliers, mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

ARTICLE 7 - CESSION

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Il pourra, par ailleurs, céder librement les obligations mises à sa charge en vertu du présent contrat à toute filiale possédant les mêmes caractéristiques et offrant les mêmes garanties que le Preneur. De même, si le Preneur fait l'objet d'une absorption, d'un regroupement, d'un apport fusion, d'une scission ou d'un apport-scission, ses droits ou obligations découlant du présent contrat seront de plein droit transférés au cessionnaire, sans formalisme aucun.

B

SD

Préalablement à toute cession à titre gratuit ou onéreux des locaux, objet des présentes, le Bailleur s'oblige à donner connaissance à tous ayants-cause des termes du présent contrat et à signaler au Preneur les nom et adresse du nouveau propriétaire.

Le bailleur autorise le preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci avant, et à céder son bail après en avoir informé le bailleur, et à charge cependant de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de toutes ses conditions.

ARTICLE 8 - CONTRATS DE MISE A DISPOSITION

Le bailleur est parfaitement informé que le preneur dans le cadre de l'exercice de son activité commerciale met à disposition d'étudiants, de jeunes en formation ou de salariés en mobilité, les locaux, objet du présent bail, meublés, accompagnés des prestations de services stipulés à l'article 5 précité, à l'année, au mois ou à la semaine, ces périodes de temps déterminées ne pouvant excéder la durée du présent bail. En tant que de besoin, le Bailleur donne son autorisation pour cette mise à disposition.

Le Bailleur est également parfaitement informé que cette mise à disposition est totalement précaire et que les futurs résidents ne peuvent exercer aucune activité commerciale dans les lieux loués.

En conséquence, le Bailleur renonce expressément à participer aux contrats de mise à disposition conclu par le Preneur dans le cadre de son activité commerciale. Il est en outre précisé que les bénéficiaires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

Enfin, il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le Preneur, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la résidence (calme, propreté, sécurité...).

Les locaux mis à disposition par le Preneur seront meublés par le Bailleur.

ARTICLE 9 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé comme suit :

- pour le studio :...3.082,00 € H.T, TVA en sus au taux en vigueur (5,5 %)
- pour le(s) T2 :.....€ H.T, TVA en sus au taux en vigueur (5,5 %)
- pour le parking :.....€ H.T, TVA en sus au taux en vigueur (19,6 %)

Le premier loyer sera acquis 45 jours après la date de prise d'effet du bail, cette prise d'effet ayant lieu, conformément à l'article 4, un mois après la date de livraison du bien immobilier par le Vendeur au Bailleur.

La livraison étant prévue le 1^{er} août 2009 le bail prendra effet au plus tôt le 1^{er} septembre 2009 et le premier loyer sera acquis à compter du 15 octobre 2009.

Dans le cas où la livraison aurait lieu postérieurement au 1^{er} août 2009 la date initiale de prise d'effet du bail ainsi que le paiement du premier loyer et du dernier loyer seront reportés dans les mêmes proportions.

Ce loyer sera révisé de plein droit le 1^{er} octobre de chaque année à hauteur de 80 % du montant de la variation de l'IRL publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui s'y substituerait étant précisé que cette révision est plafonnée à un maximum de 1,5% par an.

VB SS

L'indice de base servant à la fixation du présent loyer est celui du dernier indice publié lors de livraison du bien au Bailleur.

Le loyer est payable trimestriellement à terme échu dans les 15 premiers jours suivant la fin du trimestre civil, soit au plus tard le 15 janvier, le 15 avril, 15 juillet et 15 octobre.

ARTICLE 10 – POUVOIR D'ETABLISSEMENT DES FACTURES DE LOYER PAR LE PRENEUR

Le Bailleur donne mandat au Preneur pour assurer en ses lieu et place les factures correspondant à la location étant précisé que ces factures auront un caractère trimestriel. Le Bailleur communiquera tous les renseignements d'ordre fiscal pour l'établissement des dites factures.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où après la livraison, le Preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des biens désignés dans le présent bail,

- soit du fait ou d'une faute du bailleur,
- soit de l'apparition de désordres de nature décennale,
- soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves ne relevant pas de son fait

le loyer défini ci-avant sera suspendu jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Le défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et trois mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécution restée sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

ARTICLE 13 - FRAIS D'ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et notamment les droits d'enregistrements et de leurs suites seront supportés par le Preneur.

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

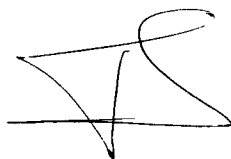
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés élisent domicile en leur siège ou domicile respectif sus-indiqués.

Fait à SAINT JEAN DE LUZ
Le 28 août 2009
en deux exemplaires

Le PRENEUR



Le BAILLEUR



taxe

1304

118654 01
CSA/MJE/

**L'AN DEUX MILLE NEUF,
LE VINGT HUIT AOÛT
A SAINT JEAN DE LUZ (Pyrénées Atlantiques), 21, Rue Chauvin-Dragon,
en l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Claudine SALHA, Notaire, membre de la Société Civile
Professionnelle «Dominique LARRALDE, Pierre FAGOAGA, Olivier COUSTOU et
Claudine SALHA, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à SAINT JEAN
DE LUZ (Pyrénées-Atlantiques) 21, Rue Chauvin Dragon, BP 419, Résidence
« les Palmiers », soussigné,**

**A reçu le présent acte authentique contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR
D'ACHEVEMENT.**

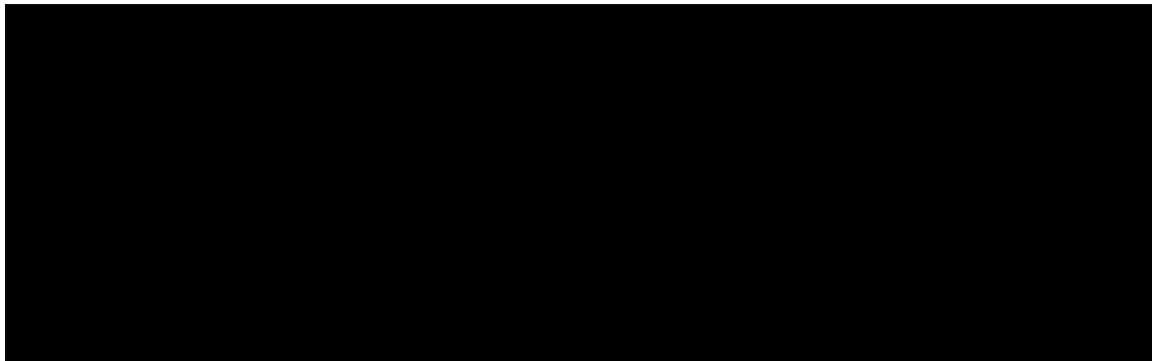
IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **SCI ATLAND CENON CURIE**, Société Civile Immobilière au capital de 1000 EUR, dont le siège est à PARIS 8ème arrondissement (75008), 10 Avenue George V, identifiée au SIREN sous le numéro 500127840 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 4ème arrondissement.

Ci-après dénommée "**LE VENDEUR**" ou "**LA SOCIETE VENDERESSE**"

ACQUEREUR



UB SD OS

Ci-après uniformément dénommés "**L'ACQUEREUR**", dans la suite de l'acte, étant stipulé que s'ils sont plusieurs, chacun d'eux sera tenu personnellement et solidairement avec le ou les autres à toutes les obligations leur incombant en vertu des présentes.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

L'ACQUEREUR confirme l'exactitude des déclarations faites plus haut, concernant son état-civil.

Il ajoute :

- avoir sa résidence habituelle en France,
- ne pas être en état de tutelle, curatelle, ni être placé sous le régime de la sauvegarde de justice ou sous un régime d'administration provisoire de ses biens,
- ne pas être et n'avoir jamais été en état de cessation des paiements,
- et jouir de la plénitude de ses droits et capacité.

Le représentant de la société déclare :

- que le siège social de la société est situé en France,
- que la société n'a jamais fait l'objet d'une action en nullité et n'est pas en état de dissolution anticipée,
- qu'aucun des dirigeants sociaux n'est frappé d'une interdiction d'exercer son mandat social,
- que la société n'est pas en état de cessation des paiements, liquidation des biens, règlement ou redressement judiciaire.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

I – La Société dénommée **SCI ATLAND CENON CURIE**, Vendeur, est représentée par :

La société ATLAND DEVELOPPEMENT, société par actions simplifiée au capital de 37.000,00 €, ayant son siège à PARIS (75008) 10, avenue Georges V, identifiée au SIREN sous le numéro 493 134 654 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Agissant en qualité de gérante de ladite société.

Elle-même représentée par la société ATLAND, société par actions simplifiée au capital de 150.000,00 €, ayant son siège social à PARIS (75008) 10, avenue Georges V, identifiée au SIREN sous le numéro 445 330 996 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

La société ATLAND représentée par Monsieur Georges Bruno Jean ROCCHIETTA, demeurant à PARIS (75007) 8, rue Albert de Lapparent, agissant en qualité de Président.

Monsieur ROCCHIETTA, ici non présent mais représenté par :

Mademoiselle Laurence BEOBIDE

Clerc de notaire, demeurant à SAINT-JEAN-DE-LUZ (Pyrénées Atlantiques), 21 rue Chauvin Dragon, en vertu des pouvoirs qu'il lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 16 avril 2009 demeurée annexée à un acte reçu par la Société Civile Professionnelle "Dominique LARRALDE, Pierre FAGOAGA, Olivier COUSTOU et Claudine SALHA, notaires associés" à SAINT-JEAN-DE-LUZ le 27 avril 2009.

II – L'ACQUEREUR est non présent. Il est représenté par :

Madame Sylvie DARTOIS

Clerc de notaire, demeurant à SAINT JEAN DE LUZ (Pyrénées Atlantiques)
21 rue chauvin dragon

LB

SD CS

Agissant au nom et pour le compte de l'Acquéreur en sa qualité de mandataire en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration authentique reçue par Maître Nadine BONN, notaire à ASNIERES SUR SEINE (92600) le 28 juillet 2009 dont le brevet original est demeuré joint et annexé aux présentes.

LESQUELS, préalablement à la vente objet du présent acte ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Le VENDEUR a défini dans un cahier des charges compris dans acte reçu par la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, en date du 27 avril 2009, publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de BORDEAUX (Gironde) le 16 juin 2009, volume 2009P, numéro 6847, l'ensemble des informations de caractère général nécessaire à l'ACQUEREUR concernant l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement cédés.

Un exemplaire de ce document a été remis à l'ACQUEREUR qui déclare en avoir une parfaite connaissance, et adhérer aux conditions qu'il comporte et s'oblige à les exécuter. Ainsi ce document forme lien contractuel entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

En outre ce cahier des charges, visé par les comparants, est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

CES FAITS EXPOSES, les parties à l'acte de vente sont convenues de ce qui suit :

VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le VENDEUR vend, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à CENON (Gironde), 4 et 6 rue Pierre Curie dénommé **Résidence Services "4, rue Pierre Curie à CENON"** considéré dans son état futur d'achèvement.

L'ensemble immobilier est formé d'un bâtiment unique s'élevant sur terre plein d'un rez-de chaussée, et de deux étages.

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Local	Surface
AY	51	4, rue Pierre Curie	00ha 22a 67ca
AY	53	6, rue Pierre Curie	00ha 04a 82ca
AY	649	4, rue Pierre Curie	00ha 00a 25ca

Soit ensemble

00ha 27a 74ca

Les biens et droits immobiliers désignés par référence à l'état descriptif de division qui sera ci-après visé.

Lot numéro soixante treize (73) :

Situé au 1er étage,

Un appartement type 1 portant le numéro 143 sur le plan ci-joint avec : entrée avec kitchenette, séjour avec placard, salle d'eau avec WC.

Avec les quatre-vingt quinze/dix millièmes (95/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LB SD CS

Conformément aux dispositions de l'article R.261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, un plan coté des lots privatifs ci-dessus désignés, est demeuré joint aux présentes et annexé après mention, ainsi qu'une notice descriptive.

Pour le cas où le plan des lots privatifs présentement vendus serait différent de celui déposé en annexe de l'état descriptif de division-règlement de copropriété visé au & II a) qui suit dans la deuxième partie du présent acte, l'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle et renoncer à tous recours de ce chef contre le VENDEUR.

Les comparants déclarent, qu'en pareille occurrence, pour l'application des obligations résultant des présentes, vouloir se référer aux seules spécifications du plan annexé aux présentes.

En outre, le VENDEUR déclare que les distorsions pouvant éventuellement exister entre ces plans ne concernent que le seul aménagement intérieur du lot considéré, n'affectent pas la destination ou l'affectation de l'immeuble et n'emportent aucune modification de son aspect extérieur.

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - DESTINATION

Cet ensemble immobilier a une destination principale de services pour étudiants comprendra, après son achèvement, un bâtiment unique élevé sur terre plein d'un rez-de-chaussée et de deux étages.

La description de cet ensemble immobilier a été plus amplement établie à l'état descriptif de division ci-après visé auquel les parties entendent se reporter.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Le terrain sur lequel est en cours d'édification l'immeuble dont dépendent les biens objet des présentes appartient au VENDEUR en totalité et en pleine propriété.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Valentine SCHRAMECK-MONTEBELLO, Notaire à CENON (Gironde) le 23 décembre 2008 publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de BORDEAUX (Gironde) le 12 mars 2009, volume 2009P, n°3010.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet de la présente vente a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété déposé au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, en date à SAINT JEAN DE LUZ (Pyrénées Atlantiques), du 27 avril 2009, publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de BORDEAUX (Gironde) le 16 juin 2009, volume 2009P, numéro 6847.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est soumise aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et spécialement à celles contenues dans le cahier des charges visé dans l'exposé qui précède et qui est demeuré annexé aux présentes après mention, après avoir été visé par les parties.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR deviendra propriétaire à compter de ce jour, du seul fait de la présente vente, des quote-parts qui y sont comprises tant dans le sol que dans les ouvrages existants.

L'ACQUEREUR deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'accession au fur et à mesure de leur exécution.

VB S D CB