

LE  
UES  
1955.

## Formule de publication

1 / 38

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

SERVICE	DÉPÔT	DATE
LA PUBLICITE FVENT	2013 D N° 2691	Date : 11/03/2013 Volume : 2013 P N° 1635
3640	360 000,00 EUR *	0,70 %
Y125	2 520,00 EUR *	2,14 %
		2 520,00 EUR
		54,00 EUR
CSI : 375,00 EUR		Droits : 2.574,00 EUR

TD/LS/

100086305

**L'AN DEUX MILLE TREIZE,  
LE QUATORZE FÉVRIER**  
A CRESPIERES (Yvelines), 1A rue de Moncel, au siège de l'Office  
Notarial, ci-après nommé,  
Maître Thierry DAMBRE, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle «Thierry DAMBRE et Margot SORDET, Notaires Associés»,  
titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à CRESPIERES, 1A rue de Moncel,

Avec la participation de Maître DUFOUR, notaire à PARIS, assistant le  
PRETEUR.

Non présent

A RECU LA PRESENTE VENTE 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 qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de  
tous impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations,  
dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour  
le calcul de l'assiette des droits et taxes afférents à la présente vente.

### PARTIE NORMALISEE

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

© AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Les parties ont expressément déclaré que leur régime matrimonial n'est pas soumis à une loi étrangère, comme n'ayant pas fixé leur résidence habituelle dans un pays étranger immédiatement en suite de leur mariage, ni avoir résidé dans un pays étranger pendant plus de dix ans après leur mariage, par application des dispositions de la Convention de La Haye du 14 mars 1978.

Précision est donnée que, selon la jurisprudence de la Cour de Cassation, une résidence d'une année dans un pays suffit à ce qu'il y ait une résidence habituelle.

### ACQUEREUR

©AVOVENTES.FR

### QUOTITES ACQUISES

acquiert la pleine propriété.

### PRETEUR

La Société dénommée **CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL** ou en abrégé **CIC**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 608.439.888 €, dont le siège est à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009), 6 Avenue de Provence, identifiée au SIREN sous le numéro 542016381 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

### 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 :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- 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 n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
  - . Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
  - . Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
  - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

### ELECTION DE DOMICILE

- Pour le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL en son siège social,  
- Pour l'EMPRUNTEUR en sa demeure ou son siège social sus-indiqué,  
- Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, élection de domicile est faite en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

En outre, il est expressément fait attribution de compétence aux Tribunaux de PARIS pour toutes les instances et procédures autres que les actions réelles et ce, même en cas de pluralité d'instances ou de parties ou même d'appel en garantie, sans préjudice de la faculté expressément reconnue à la Banque d'introduire toute action devant tout autre Tribunal compétent.

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

### PRESENCE - REPRESENTATION

est présente à l'acte.

- La Société dénommée CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL est représentée à l'acte par :

clerc de notaire, domiciliée professionnellement à CRESPIERES (Yvelines) 1A rue de Moncel,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par demeurant à PARIS (9ème arrondissement), 6, avenue de Provence, suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 13 février 2013 ci-annexé après mention.

Dans laquelle procuration, a agi :

En vertu des pouvoirs conférés par Directeur du Réseau Grand Public – CIC Ile de France, suivant acte sous signature privée en date à PARIS du 11 mai 2012, ayant fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de la SCP "DUFOUR et Associés", Notaires, dont le siège est à PARIS (2ème arrondissement) boulevard Poissonnière n° 15 suivant acte en date du 20 juin 2012.

Ledit ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués et confirmés par Président Directeur Général du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, suivant acte sous signature privée en date à PARIS du 19 mai 2011.

ayant lui-même agi tant en sa qualité de Président Directeur Général du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 19 mai 2011.

Une copie certifiée conforme de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2011 ayant adopté la forme de société à Conseil d'Administration, du procès-verbal du Conseil d'Administration du 19 mai 2011 ayant décidé que la Direction Générale serait assumée par le Président du Conseil d'Administration et nommé

Président Directeur Général et de la procuration sous seings privés du 19 mai 2011, ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de la SCP DUFOUR et Associés, Notaires à PARIS (2ème), 15, boulevard Poissonnière, en date du 21 juin 2011.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

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

- Le mot "**PRETEUR**" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

## VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** ci-après désigné :

### DESIGNATION

#### **I./ A ORGEVAL (YVELINES) 78630 903 Rue de l'Orme Gauthier,**

1/ Une maison d'habitation, à droite en entrant dans la cour commune, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une cuisine et une salle à manger,
- Au premier étage : deux chambres.

Hangar à la suite avec auvent, buanderie devant et poulailler.

Jardin sur la rue de l'Orme Gauthier.

Cadastré :

Section AD numéro 115 lieudit "903 RUE DE L'ORME GAUTHIER" pour une superficie de 00ha 02a 46ca

2/ Et la moitié indivise de la cour commune et des wc s'y trouvant.

Cadastré :

Section AD numéro 114 lieudit "2 RUE DES ALLUETS" pour une superficie de 00ha 02a 69ca

#### **II./ A ORGEVAL (YVELINES) 78630 947 Rue de l'Orme Gauthier,**

Dans un ensemble immobilier cadastré :

Section AD numéro 118 lieudit « 2 rue des Alluets » pour une superficie de 00ha 00a 59ca

#### LE LOT VOLUME UN (1) :

Une cave et le tréfonds.

#### Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.

**TEL ET AINSI** que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

## NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du BIEN sus-désigné.  
Ce BIEN appartient au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Un état descriptif de division en volumes a été reçu par Maître DAMBRE, Notaire à CRESPIERES, le 14 février 2013, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME avant ou en même temps que les présentes.

2013P1610 ds le 8/3

## EFFET RELATIF

I./ Donation de la nue-propriété suivant acte reçu par Maître BINET, Notaire à POISSY le 31 janvier 1975 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME, le 17 mars 1975 volume 2439, numéro 1.

Observation étant ici faite que l'usufruit réservé des donateurs s'est éteint par suite de leur décès survenu, savoir :

II./ Division en volumes et rectificatif des titres de propriété suivant acte reçu par Maître DAMBRE, notaire à CRESPIERES le 14 février 2013 dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME avant ou en même temps que les présentes.

2013P1610 x OK

## CONSTITUTION DE SERVITUDE

8/3/2013

Aux présentes est à l'instant intervenue :

sieur  
Orme

Je la  
le.  
iis.

est présente à l'acte

Pour constituer les servitudes suivantes bénéficiant à sa propriété et qui n'avaient pas été constatées par acte notarié.

### Servitude de passage de canalisations eaux usées et eaux pluviales

Certaines canalisations eaux usées et eaux pluviales de la propriété de traversent la cour commune et la propriété de Madame pour se déverser dans la rue de l'Orme Gauthier. Afin de constater cette situation il est constitué la servitude suivante :

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

ci-dessus nommée

Commune : ORGEVAL

Désignation cadastrale : AD 113

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

Commune : ORGEVAL

Désignation cadastrale : AD 115

Origines de propriété :

Fonds dominant : Donation de la nue-propriété suivant acte reçu par Maître BINET, Notaire à POISSY le 17 mars 1970 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME, le 13 avril 1970 volume 7389, numéro 4. X

Fonds servant : Donation de la nue-propriété suivant acte reçu par Maître BINET, Notaire à POISSY le 31 janvier 1975 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME, le 17 mars 1975 volume 2439, numéro 1. X

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage des canalisations souterraines des eaux usées (teinte rouge du plan annexé) et des eaux pluviales (teinte bleue du plan annexé) telles que ces canalisations existent et sont figurées au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Chacun des propriétaires des fonds dominant et servant entretiendra seul ses propres canalisations. Les frais seront partagés par moitié entre les propriétaires des fonds dominant et servant pour les parties des canalisations communes aux deux fonds.

Il s'oblige à remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé en cas de travaux de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

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

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

**CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

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.

Impôts et contributions

L'ACQUEREUR acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière pour l'année en cours, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sera réparti entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

### PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de TROIS CENT SOIXANTE MILLE EURÓS (360 000,00 EUR).

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

### PRET PAR LE CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL

L'**ACQUEREUR** souhaitant obtenir un financement pour effectuer le paiement comptant de la totalité du prix a sollicité un prêt du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, qui a accepté.

En conséquence, aux présentes est à l'instant intervenu ;

ci-dessus dénommée, qualifiée et domiciliée,

A l'effet de faire constater les conventions suivantes arrêtées directement entre le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL et la société dénommée ci-après dénommée dans le corps de l'acte "L'EMPRUNTEUR".

Il est précisé que :

- En cas de pluralité d'emprunteurs, débiteurs solidaires au sens de l'article 1200 du Code Civil, ceux-ci seront réputés agir solidairement entre eux.
- Les dénominations ci-dessus visées s'appliquent tant aux parties elles-mêmes qu'à leurs représentants.

LESQUELS ont réalisé ainsi qu'il suit les conventions arrêtées directement entre eux :

Le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL consent, par ces présentes, à L'EMPRUNTEUR qui accepte, un prêt immopro habitat secteur libre d'un montant de SEPT CENT QUARANTE-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (743 400,00 EUR)

Destiné, savoir :

- A payer le prix de la présente acquisition à concurrence de la somme de TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000,00 EUR).

Laquelle somme a été à l'instant remise à l'EMPRUNTEUR ainsi qu'il le reconnaît et qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

L'EMPRUNTEUR s'engage à employer cette somme au paiement de partie du prix exigible et à déclarer l'origine des deniers afin que le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL bénéficie du privilège institué par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil.

- A financer les travaux devant être effectués sur le bien acquis à concurrence de la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (383 400,00 EUR).

Laquelle somme sera remise à l'EMPRUNTEUR en plusieurs fois, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, et sur appels de fonds des entrepreneurs.

En outre, à la sûreté et garantie du remboursement du solde du prêt soit la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (383 400,00 EUR), l'EMPRUNTEUR s'oblige à affecter et hypothéquer au profit du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL les biens acquis.

Il est bien entendu que l'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle qui sera prise au profit du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL devra venir en PREMIER RANG et sans concurrence.

#### OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'ACQUEREUR s'oblige expressément à rembourser en principal et intérêts l'emprunt dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

#### CARACTERISTIQUES DU PRÊT

Le prêt est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : immopro habitat

Montant du prêt en principal : SEPT CENT QUARANTE-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (743 400,00 EUR)

Durée : 240 mois (après une période de franchise en capital de 12 mois)

Remboursement : en 240 mensualités de 4.235,41 euros

Echéances :

Date de plan d'amortissement : 14 février 2013

- première échéance au plus tard le : 5 mars 2014

- dernière échéance au plus tard le : 5 février 2034

Date de péremption de l'inscription : CINQ FÉVRIER DEUX MIL TRENTE-CINQ

Taux, hors assurance, de 3,300 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 3,78344 % l'an.

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (383 400,00 EUR)

#### VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le Notaire soussigné et a été remise aujourd'hui à l'ACQUEREUR qui promet de l'employer au financement de celle-ci, ce que le Notaire soussigné constate.

L'ACQUEREUR est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au PRETEUR qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

#### PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes au VENDEUR, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

#### DONT QUITTANCE

### DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

Pour se conformer à l'engagement qu'il a ci-dessus pris envers le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, l'EMPRUNTEUR déclare que la somme de TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000,00 EUR) qui vient d'être payée l'a été en totalité au moyen de partie du prêt d'un montant total de sur la somme de SEPT CENT QUARANTE-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (743 400,00 EUR) qui lui a été consenti par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL.

Par suite de cette déclaration et attendu l'origine des deniers, le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL bénéficie du privilège institué par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil, à hauteur de la somme en principal de TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000,00 EUR).

A la garantie du remboursement de ladite somme ainsi que du paiement de tous intérêts, commissions, frais et accessoires y afférents, les biens présentement vendus demeurent affectés par privilège expressément réservé.

Inscription de privilège sera prise au profit du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL dans les formes et délais prévus au Code civil.

### AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement du surplus du prêt non garanti par le privilège de prêteur de deniers soit la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (383 400,00 EUR), ainsi que du paiement de tous intérêts, commissions, frais et accessoires y afférents,

L'EMPRUNTEUR affecte et hypothèque à hauteur d'une somme en principal de TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (383 400,00 EUR) spécialement au profit du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, ce qui est accepté par son représentant les biens présentement vendus.

### DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le VENDEUR se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

### CONDITIONS PARTICULIERES DU PRET PROFESSIONNEL

Le présent prêt est consenti aux conditions suivantes :

#### INTERETS

L'EMPRUNTEUR s'engage :

- A servir au CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL un intérêt au taux de 3,300 % l'an hors assurance, à compter de la mise à disposition des fonds.

Les intérêts stipulés ci-dessus sont calculés sur une base annuelle de 360 jours.

- A rembourser les primes d'assurance groupe réglées par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, s'élevant au taux théorique déterminé entre les parties.

L'EMPRUNTEUR déclare avoir parfaite connaissance des conditions et modalités de cette assurance, dont les dispositions et conditions normales, pour

chaque assuré, figurent sur la demande d'adhésion et dans l'extrait des conditions générales valant notice d'information qui lui ont été remis dès avant ce jour.

L'EMPRUNTEUR s'oblige à supporter toute surprime ou toute majoration éventuelle déterminée par la Compagnie d'Assurance dans le cas où le risque à assurer ne correspondrait pas aux normes définies par la Compagnie.

En cas de mise en jeu de ou des assurances décès prévues, les obligations de L'EMPRUNTEUR, du garant ou des héritiers le cas échéant ne cesseront qu'à partir du versement effectif de l'indemnité d'assurance et sous réserve que celle-ci recouvre toutes les sommes encore dues à LA BANQUE en capital, intérêts, primes d'assurances, indemnités, frais et accessoires.

### **REMBOURSEMENT**

L'EMPRUNTEUR s'engage à rembourser le montant du prêt en 240 mois à compter de la date de départ du plan d'amortissement

Ce remboursement s'effectuera, après une période de franchise en capital de 12 mois, au cours de laquelle ne seront perçus que les intérêts et les cotisations d'assurance, au moyen de :

DEUX CENT QUARANTE (240) versements mensuels constants de QUATRE MILLE DEUX CENT TRENTE-CINQ EUROS ET QUARANTE ET UN CENTIMES (4 235,41 EUR) comprenant, outre la somme nécessaire à l'amortissement du capital, les intérêts ci-dessus stipulés. Il y a lieu d'ajouter la prime d'assurance-groupe au taux théorique déterminé entre les parties.

Précision étant ici faite que des intérêts intercalaires dus depuis la mise à disposition des fonds jusqu'à la date de départ du plan d'amortissement, seront prélevés indépendamment des échéances ci-dessus visées.

Il est précisé que tous les versements périodiques sont résumés dans un tableau qui a été remis à L'EMPRUNTEUR qui le reconnaît et dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

### **DISPOSITION SPECIFIQUE**

#### **MISE A DISPOSITION DU CREDIT**

Par exception aux dispositions de l'article des conditions générales intitulé "Mise à disposition du crédit", la mise à disposition du crédit, pour le financement des travaux, est subordonnée à la fourniture du permis de construire et des devis travaux.

#### **AUTRES GARANTIES SOUS SEING PRIVEES**

- Assurance emprunteur :

d'Autonomie : 50,00 %.

Décès / Perte Totale et Irréversible

d'Autonomie : 50,00 %.

Décès / Perte Totale et Irréversible

- Cautions solidaires :

©AVOVENTES.FR

Le montant garanti par le cautionnement est de QUATRE CENT QUARANTE-SIX MILLE QUARANTE EUROS (446 040,00 EUR) incluant le principal, les intérêts et, le cas échéant, pénalités ou intérêts de retard et sa durée est celle du prêt majorée de 24 mois.

Le montant garanti par le cautionnement est de QUATRE CENT QUARANTE-SIX MILLE QUARANTE EUROS (446 040,00 EUR) incluant le principal, les intérêts et, le cas échéant, pénalités ou intérêts de retard et sa durée est celle du prêt majorée de 24 mois.

#### **DUREE DE(S) INSCRIPTION(S)**

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL :

- jusqu'au 5 février 2035, en ce qui concerne le prêt d'un montant de SEPT CENT QUARANTE-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (743 400,00 EUR).

#### **TAUX EFFECTIF GLOBAL**

Pour satisfaire aux dispositions légales (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation), il est mentionné aux présentes que le taux effectif global du présent crédit s'établit comme suit :

- Taux d'intérêt : 3,30000 % l'an

- Total des frais : 7.550,00 €

Dont frais de dossier : 500,00 €

dont estimation du coût des garanties : 7.050,00 €

- Cotisation d'assurance emprunteurs : 148,68 € par échéance

(sous réserve de l'admission de l'assuré aux conditions normales)

Soit un TAUX EFFECTIF GLOBAL par an de 3,78344 % et un T.E.G. par période de 0,31529 %.

#### **PUBLICITE FONCIERE**

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME.

#### **DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES**

**Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :

1/ Pour l'avoir reçu par donation pour la nue-propriété de ses parents, suivant acte reçu par Maître BINET, Notaire à PUISSY le 31 janvier 1975 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME, le 17 mars 1975 volume 2439, numéro 1.

Pour une valeur en pleine propriété de treize mille sept cent vingt euros et quatre centimes (13 720,04 eur).

Observation étant ici faite que l'usufruit réservé des donateurs s'est éteint par suite de leur décès survenu, savoir :

Division en volume et acte rectificatif suivant acte reçu par Maître DAMBRE, notaire à CRESPIERES le 14 février 2013 en cours de publication au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME.

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine du **VENDEUR**.

Il est fait observer que l'article 1 II de la loi numéro 2011-1117 du 19 septembre 2011 a modifié l'article 150 VC I du Code général des impôts, la durée de détention étant désormais de trente années.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

#### **DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de DIEPPE – 6 Boulevard Georges Clémenceau – 76884 DIEPPE CEDEX et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

#### **INFORMATION**

Sous réserve des dispositions propres aux bénéfices industriels et commerciaux, aux bénéfices agricoles et aux bénéfices non commerciaux, il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts, s'il est imposable, doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042. Dans cette hypothèse, le notaire remet au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048 IMM déposée.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### **Impôt sur la mutation**

Le **VENDEUR** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et n'a pas cette qualité à ce jour.

#### **ENGAGEMENT DE REVENTE**

**L'ACQUEREUR** déclare vouloir bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Vouloir prendre la qualité d'assujetti pour la présente opération, au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et être identifié au service des impôts de POISSY – 6 rue Saint Barthélémy, sous le numéro 790742415.

- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 Décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989).

- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, sera soumis au tarif de droit commun, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que

cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000,00 EUR),

**DROITS**

			Mt à payer
<i>Taxe départementale</i>	x 0,70 %	=	2 520,00
360 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,14 %	=	54,00
2 520,00			
<b>TOTAL</b>			<b>2 574,00</b>

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 879 du Code général des impôts s'élève à la somme de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 EUR).

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## **PARTIE DEVELOPPEE**

### **EXPOSE**

#### **ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

#### **EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION**

Les conditions des présentes ont été originairement arrêtées entre le **VENDEUR** et **l'ACQUEREUR** par un acte sous seings privés en date à ORGEVAL (Yvelines) du 12 juillet 2012, notifié à **l'ACQUEREUR** par courrier recommandé dont la première présentation a eu lieu le 16 juillet 2012. Lequel **l'ACQUEREUR** n'a pas exercé la faculté de rétractation prévue par la loi. Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, **l'ACQUEREUR** a substitué dans tous ses droits l'**ACQUEREUR** aux présentes aux termes d'un acte de substitution sous seing privé en date à ORGEVAL (Yvelines) du 14 février 2013.

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

#### **CONDITIONS GENERALES DU PRET PROFESSIONNEL**

Les présentes conditions générales contiennent les conditions relatives aux crédits accordés par le **PRETEUR** et les obligations que souscrivent les emprunteurs, et le cas échéant les cautions ou co-obligés. Elles relatent les conditions communes à l'ensemble des crédits professionnels accordés par le **PRETEUR** en vertu des présentes, et complètent les conditions particulières ci-dessus.

#### **MISE A DISPOSITION**

Le crédit est utilisable en compte de prêt, il ne sera mis à la disposition de l'**EMPRUNTEUR** qu'après justification de la constitution des garanties aux rangs convenus, production de l'ensemble des documents prévus par le contrat de prêt et sous réserve que le **PRETEUR** soit en possession des documents suivants :

- extrait d'immatriculation de l'**EMPRUNTEUR** au Registre du Commerce, ou le cas échéant extrait d'immatriculation au Répertoire des Métiers datant de moins de trois mois,
- lorsque l'**EMPRUNTEUR** est tenu d'établir des comptes annuels, comptes des trois derniers exercices de l'**EMPRUNTEUR** certifiés conformes (bilans, comptes de résultat, et le cas échéant annexes)
- lorsque l'**EMPRUNTEUR** est une personne morale : copie certifiée conforme et à jour de tous documents justifiant les pouvoirs du représentant de l'**EMPRUNTEUR**, habilité à la signature du contrat de prêt et de tous actes et documents qui en dépendent.

En outre, toute mise à disposition ne pourra être effectuée qu'à la condition que les déclarations de l'**EMPRUNTEUR** figurant au contrat de prêt et aux présentes soient toujours exactes, qu'aucun événement constituant un cas d'exigibilité anticipée prévu aux présentes ne soit survenu et qu'aucun fait ou information modifiant un événement substantiel de l'analyse du risque réalisée par le **PRETEUR** ne soit porté à sa connaissance.

Sauf dérogation prévue dans les conditions particulières ou accord exprès du **PRETEUR**,

- le crédit devra être débloqué dans les 3 mois de la signature du contrat,
- les sommes correspondant au financement de travaux pourront être débloquées selon l'avancement desdits travaux sur présentation des justificatifs

correspondants, le premier déblocage devant intervenir dans un délai de 3 mois à compter de la date de signature du contrat et la durée totale des déblocages ne pouvant excéder douze mois.

Si le crédit est destiné au financement de biens, travaux ou services, le PRETEUR pourra exiger, préalablement à chaque déblocage, la remise de toutes pièces justifiant l'exigibilité du prix, et pourra faire vérifier cet état d'exigibilité aux frais de l'EMPRUNTEUR. Pour ce faire, le PRETEUR pourra agir par lui-même ou par une personne déléguée par lui à cet effet.

L'EMPRUNTEUR autorise le PRETEUR à affecter directement le crédit à l'objet qui lui est destiné (paiement direct des fournisseurs et prestataires de service, le cas échéant, mise à disposition du crédit entre les mains d'un notaire qui sera chargé de l'affectation des fonds). Il s'agit là d'une simple faculté, mais non d'une obligation pour le PRETEUR.

Si le prix de l'objet du financement n'est pas payable en une fois, la mise à disposition des fonds ne pourra être exigée par l'EMPRUNTEUR qu'au fur et à mesure de l'exigibilité du prix. En tout état de cause, l'apport personnel devra être préalablement investi.

La preuve de la réalisation du crédit ainsi que celle des remboursements et de tout règlement y relatif résultera des écritures du PRETEUR.

### **REMBOURSEMENT DU CRÉDIT**

#### **1. Période de franchise**

Si l'objet du crédit nécessite une période de réalisation impliquant des mises à disposition fractionnées, le crédit pourra être assorti, selon l'option choisie aux conditions particulières, d'une période de franchise de remboursement du capital (franchise dite partielle) ou d'une période de franchise de remboursement du capital et de paiement des intérêts (franchise dite totale).

La durée maximale de la franchise ne pourra dépasser vingt-quatre mois, sauf accord exprès du PRETEUR.

La durée et la date prévisionnelle de départ de la franchise sont indiquées aux conditions particulières. Si en raison de circonstances particulières dûment justifiées (telles que report de la date de première utilisation, retard dans l'avancement du projet financé, ...) l'EMPRUNTEUR souhaite obtenir le report de la date d'échéance de la franchise, il devra en adresser la demande au PRETEUR au plus tard 2 mois avant cette date.

La période de franchise pourra toutefois être abrégée sur demande de l'EMPRUNTEUR. Pour pouvoir être prise en compte, cette demande devra parvenir au PRETEUR au plus tard 2 jours ouvrés avant le début de la première période d'amortissement souhaitée.

Dans tous les cas, les intérêts de la période de franchise courront à compter du premier déblocage du crédit.

Le taux d'intérêt et les conditions d'assurance éventuelles pour cette période sont identiques à ceux indiqués pour la période d'amortissement. Par exception, si le taux d'intérêt de la période de franchise est différent, il est précisé dans les conditions particulières.

En cas de franchise partielle, les Intérêts et cotisations d'assurance éventuelles ainsi dus seront payables pendant la période de franchise aux dates et selon la périodicité indiquée aux conditions particulières.

En cas de franchise totale et pendant toute sa durée, les cotisations d'assurance éventuelles seront prélevées mensuellement dès le début de la période de franchise. Si une assurance emprunteurs est souscrite, son coût, mentionné aux conditions particulières, comprend les cotisations prélevées en période de franchise et celles prélevées en période de remboursement, calculées en tenant compte des intérêts capitalisés.

Pour le paiement des intérêts, l'EMPRUNTEUR a la possibilité d'opter pour l'une des formules suivantes, sachant que cette option ne pourra plus être modifiée après signature du contrat de crédit :

- 1/ capitalisation des intérêts à la fin de la période de franchise et amortissement de ces intérêts sur la durée totale de remboursement du prêt
- 2/ paiement des intérêts lors du prélèvement de la première échéance de remboursement du capital.

Quelle que soit l'option retenue, les intérêts courus pendant la période de franchise seront capitalisés annuellement à compter de la date de dernier déblocage des fonds et en dernier lieu à la fin de la période de différé, conformément au tableau d'amortissement ci-joint.

#### **2. Durée**

La durée totale du crédit correspond à la durée de l'amortissement augmentée, le cas échéant de la durée de la période de franchise partielle ou totale.

#### **3. Amortissement**

Le crédit s'amortira par échéances successives prélevées sur un compte ouvert au nom de l'EMPRUNTEUR dans les livres du PRETEUR et dont le nombre, le montant et la date sont indiqués dans les conditions particulières du contrat et sur le tableau d'amortissement qui sera remis à l'emprunteur.

La décomposition des échéances en capital, intérêts et le cas échéant assurance des emprunteurs ressortira du tableau d'amortissement précité.

Les intérêts qui y sont indiqués ont été calculés en fonction du taux précisé aux conditions particulières du contrat.

**3.1. En cas de remboursement constant, constant par paliers ou progressif :**

Les échéances indiquées aux conditions particulières contiennent à la fois l'amortissement du capital et les intérêts, la cotisation éventuelle de l'assurance des emprunteurs s'y ajoutant.

Si le remboursement est constant, la charge de remboursement reste constante tout au long de la durée du crédit, sous réserve des variations éventuelles du taux d'intérêt. En cas de variation du taux, le montant des échéances en capital et intérêts à venir sera modifié en conséquence, étant précisé que ce montant sera constant jusqu'à une autre et éventuelle variation du taux.

Si le remboursement est constant par paliers, la charge de remboursement reste constante pendant chaque palier, sous réserve des variations éventuelles du taux d'intérêt qui auraient pour effet de modifier le montant des échéances, au cas où cette variabilité du taux aurait été stipulée entre les parties.

Si le remboursement est progressif, les montants des remboursements sont progressifs par paliers de sorte que la charge globale de remboursement augmente au cours de la vie du prêt, compte non tenu des variations éventuelles du taux d'intérêt qui auraient pour effet de modifier ces paliers et le montant des échéances, au cas où cette variabilité du taux aura été stipulée entre les parties.

**3.2. En cas de remboursement dégressif :**

Les échéances indiquées aux conditions particulières sont des échéances en capital ; les intérêts et le cas échéant les cotisations d'assurance emprunteurs s'y ajoutent, de sorte que le montant de l'échéance est dégressif au fur et à mesure des échéances, sous réserve le cas échéant des variations du taux d'intérêt qui auraient pour effet de modifier le montant des échéances pour la partie intérêts.

3.3. Dans tous les autres cas de remboursement (échéance unique ou échéances multiples non régulières), le remboursement est effectué aux dates et pour les montants figurant aux conditions particulières. La périodicité de paiement des intérêts et le cas échéant des cotisations d'assurance des emprunteurs résulte également des conditions particulières et du tableau d'amortissement ci-joint.

Les intérêts se capitaliseront annuellement à compter de la date du dernier déblocage.

En cas de prorogation d'échéance, il est expressément précisé qu'en aucun cas une telle mesure n'emporte novation concernant les garanties.

En cas d'utilisation du crédit pour un montant moindre que le montant initial, le montant d'amortissement du capital par échéance reste le même que celui prévu initialement sur le tableau d'amortissement.

**REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION**

1. L'EMPRUNTEUR aura la faculté de rembourser chaque crédit par anticipation, en tout ou partie à son gré, sous réserve d'informer le PRETEUR au moins 30 jours avant le prélèvement d'une échéance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le PRETEUR aura le droit de refuser toute demande de remboursement anticipé qui serait inférieure ou égale à 10 % du montant initial du crédit, sauf s'il s'agit de son solde.

Il sera alors établi un nouveau tableau d'amortissement qui en tiendra compte soit par réduction de la durée du crédit soit par réduction du montant de l'échéance, au choix de l'EMPRUNTEUR.

2. Dans le cas où le contrat comporte plusieurs crédits, le PRETEUR aura le droit d'affecter en priorité le montant du remboursement anticipé partiel au crédit bénéficiant du taux le plus faible.

3. Sauf s'il en a été convenu autrement, une indemnité de remboursement anticipé sera à la charge de l'EMPRUNTEUR. Cette indemnité sera égale à 4 % du montant remboursé par anticipation.

**4. Remboursement anticipé obligatoire.**

L'EMPRUNTEUR devra obligatoirement rembourser par anticipation le crédit :

- avec les subventions qui pourraient lui être allouées pour le même objet que celui financé,
- à concurrence de la fraction du crédit qui n'aurait pas été utilisée pour l'objet prévu.

Ces remboursements seront acceptés sans indemnité, ni préavis.

**RETARDS**

Si L'EMPRUNTEUR ne respectait pas l'une quelconque des échéances de remboursement ou l'une quelconque des échéances en intérêts, frais et accessoires, le taux d'intérêts sera majoré de trois points, ceci à compter de l'échéance restée impayée et jusqu'à la reprise du cours normal des échéances contractuelles.

De plus, il sera redevable d'une amende conventionnelle égale à 5 % (cinq pour cent) des montants échus.

Il en sera de même pour toute avance ou règlement fait par LA BANQUE, pour le compte de L'EMPRUNTEUR, notamment pour cotisations et primes payées aux compagnies d'assurance et tous frais de recouvrement de la créance.

Les intérêts non payés à leur échéance, sans cesser d'être exigibles, se capitaliseront de plein droit et produiront des intérêts au taux majoré sus-indiqué, à compter du jour où ils seront dus pour une année entière sans préjudice du droit, pour LA BANQUE, d'exiger le remboursement anticipé des sommes dues comme stipulé ci-dessus.

## **SOLIDARITE – INDIVISIBILITE**

### **1. Solidarité active**

En cas de pluralité d'emprunteurs, toutes pièces relatives à l'exécution de la présente convention, y compris tous reçus, ordres de virement, pourront être signées par l'un quelconque des emprunteurs, qui se confèrent réciproquement tous pouvoirs et consentements à cet effet, de sorte que la signature de l'un d'entre eux les engagera solidairement et indivisiblement.

### **2. Solidarité passive**

En cas de pluralité d'emprunteurs, ils sont solidairement responsables de l'exécution de tous les engagements contractés aux termes des présentes, de sorte que le prêteur peut exiger de l'un quelconque d'entre eux le paiement de toutes sommes restant dues au titre du présent financement.

### **3. Indivisibilité**

La créance du prêteur est indivisible, de sorte qu'en cas de décès d'un emprunteur personne physique, il y aura solidarité entre toutes les personnes venant à ses droits et obligations (héritiers, légataires) et le cas échéant l'emprunteur survivant. En conséquence, le prêteur pourra réclamer le totalité des sommes dues au titre du crédit à n'importe laquelle de ces personnes, sans que puisse lui être imposé une division de ses recours.

Les significations prescrites par la loi auront lieu aux frais de ceux à qui elles seront faites. Si le crédit est assorti d'une assurance décès, les obligations des personnes précitées ne cesseront qu'à partir du versement effectif de l'indemnité et sous réserve que celle-ci couvre toutes les sommes encore dues au PRETEUR en capital, intérêts, frais et accessoires.

## **ASSURANCE — DOMMAGES — INDEMNITES VERSEES AU TITRE DU BIEN FINANCE OU DONNE EN GARANTIE**

Le Prêteur conseille à l'emprunteur, ou au propriétaire du bien s'il n'est pas l'emprunteur, de souscrire une assurance le garantissant contre les risques contre tout sinistre ou toute forme de destruction totale ou partielle, auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, et ce pour un montant au moins égal au prix de sa reconstruction en cas de sinistre (pour les Immeubles), ou à sa valeur de remplacement (pour tous les biens).

L'emprunteur reconnaît avoir été informé et mis en garde par le Prêteur qu'à défaut d'une telle assurance, il s'expose en cas de sinistre, à devoir rembourser la totalité du crédit devenu exigible alors que le bien sinistré ne serait plus d'une valeur suffisante pour faire face à cette dette.

Le propriétaire du bien s'engage à tenir informé le Prêteur en cas de souscription et de résiliation de toute police d'assurance couvrant le bien financé ou donné en garantie.

### **Indemnités dues en cas de sinistre.**

Si le propriétaire du bien financé ou donné en garantie a souscrit l'assurance dommages visée ci-dessus, les dispositions suivantes sont applicables :

- dans le cas où une garantie réelle est constituée sur le bien assuré pour sûreté du présent crédit, le Prêteur bénéficiera, conformément aux dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances, d'un droit privilégié sur les indemnités dues en cas de sinistre.

- dans les autres cas, le propriétaire du bien financé déclare par les présentes remettre en nantissement au profit du Prêteur, conformément aux articles 2355 et suivants du Code Civil, toutes indemnités et versements quelconques susceptibles d'être dus par la compagnie d'assurance au titre de toute police actuellement souscrite ou venant à être souscrite ultérieurement en cas de sinistre partiel ou total affectant le bien, et ce jusqu'au complet paiement des sommes dues au titre du crédit.

- le propriétaire du bien assuré s'engage à fournir au Prêteur les éléments nécessaires sur l'assurance du Bien afin que le Prêteur puisse procéder à la notification d'opposition ou de nantissement entre les mains de la compagnie d'assurances ; à remettre au Prêteur, et ce à première demande de celui-ci, la copie des polices d'assurances et tous justificatifs de paiement des primes.

L'emprunteur autorise le Prêteur à communiquer à la compagnie d'assurance copie du présent contrat de crédit si la compagnie d'assurances l'exigeait, notamment aux fins de d'identification du bien financé. En conséquence, en cas de sinistre total ou partiel, et, si le bien est un immeuble, sous réserve de toute autorisation donnée par le prêteur d'affecter les indemnités à la reconstruction de l'immeuble, le Prêteur

touchera une somme égale au montant de sa créance, en principal, intérêts et accessoires, sur les indemnités allouées par la compagnie d'assurances. Ce paiement devra être effectué directement entre les mains du Prêteur sur ses simples quittances, hors la présence et même sans le concours ni la participation du propriétaire du bien, lequel lui confère, à cet effet, tous pouvoirs et délégations nécessaires.

Si le crédit est rendu exigible, les indemnités et sommes versées s'imputeront sur la créance du Prêteur, dans l'ordre, d'abord sur les frais et accessoires, puis sur les intérêts, puis sur le capital. Si le crédit n'est pas rendu exigible par le Prêteur, celui-ci conservera les sommes versées sur un compte spécial nanti et, si le bien est un immeuble, les affectera au paiement des travaux de réparation ou reconstruction sur présentation par l'emprunteur de justificatifs d'exécution des travaux.

Notification des présentes, avec toutes oppositions nécessaires, sera faite à la compagnie d'assurance, aux frais de l'emprunteur, par les soins du Prêteur qui en chargera, le cas échéant, le notaire, si une garantie hypothécaire ou un privilège de prêteur de deniers est pris.

De même, le propriétaire du bien déclare remettre en nantissement au profit du Prêteur toutes sommes auxquelles il pourrait prétendre à l'occasion ou à la suite de tout sinistre indemnisé par l'Etat ou par toute collectivité locale ou territoriale.

#### **NANTISSEMENT DES LOYERS EVENTUELS**

Sauf si des conditions particulières prévoient une cession, une délégation ou un nantissement de loyers d'un immeuble, les dispositions suivantes s'appliquent.

Si le bien financé ou donné en garantie était loué, pour assurer au PRETEUR le paiement de ce qui pourrait lui être dû en vertu des présentes, L'EMPRUNTEUR, ou s'il y a lieu le tiers garant propriétaire de l'immeuble remis en garantie, déclare par les présentes remettre en nantissement au profit du PRETEUR, conformément aux articles 2356 à 2366 du Code civil, la créance qu'il détiendra au titre de sa location contre tout locataire ou occupant présent ou futur.

En cas de non-paiement par L'EMPRUNTEUR d'une somme échue en capital, ou intérêts, ou frais et accessoires, le PRETEUR pourra donc notifier et rendre opposable le présent nantissement au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article 2362 du Code civil.

A compter d'une telle notification, le locataire devra directement verser au PRETEUR les sommes dues, au fur et à mesure de leur échéance, et le PRETEUR en appliquera le montant au paiement des sommes lui restant dues en les imputant, dans l'ordre, d'abord sur les frais et accessoires puis sur les intérêts, puis sur le capital.

Le caractère certain et liquide de la créance du PRETEUR sera attesté par les écritures passées dans les livres du PRETEUR qui seules feront foi. Son caractère exigible résultera de la seule exigibilité prononcée par le PRETEUR en application du contrat existant entre lui et l'EMPRUNTEUR ou des cas prévus par la loi.

#### **NANTISSEMENT DE COMPTES**

Conformément aux articles 2356 à 2366 du Code civil, L'EMPRUNTEUR remet à titre de sûreté en nantissement à la BANQUE, l'ensemble des comptes actuels et futurs qu'il détient ou détiendra auprès de la BANQUE, ceci sans préjudice de toute autre garantie spécifique qui pourrait le cas échéant être spécialement affectée par ailleurs à la garantie du crédit objet des présentes.

L'EMPRUNTEUR déclare qu'il n'a consenti à ce jour aucun autre nantissement ou droit quelconque sur ces comptes, et qu'il s'interdit de les nantir au profit d'un tiers sans l'accord préalable de la BANQUE.

Ce nantissement est consenti en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes en capital, intérêts, frais et accessoires dues au titre du crédit présentement consenti.

Conformément à la loi, et sauf convention contraire entre l'EMPRUNTEUR et la BANQUE, le nantissement ainsi convenu n'entraînera pas blocage des comptes de l'EMPRUNTEUR.

Celui-ci pourra librement disposer des sommes retracées sur ses comptes sans avoir à solliciter l'accord préalable de la BANQUE.

Cependant, en constituant ce nantissement, l'EMPRUNTEUR accorde à la BANQUE le droit de se faire payer par préférence à ses autres créanciers sur les comptes nantis. La BANQUE sera donc en droit d'opposer le nantissement à tout tiers qui pratiquerait une mesure conservatoire ou d'exécution sur les comptes nantis, ou qui revendiquerait un droit quelconque sur ces comptes au préjudice des droits de la BANQUE. De même, la BANQUE pourra se prévaloir du nantissement en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire ou d'une procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers.

Conformément à la loi, en cas de non-paiement par l'EMPRUNTEUR d'une somme quelconque devenue exigible restant due à la BANQUE, celle-ci sera en droit de compenser de site jusqu'à due concurrence, la créance détenue sur l'EMPRUNTEUR avec les soldes créditeurs provisoires ou définitifs des comptes nantis, même si ces derniers sont assortis d'une échéance.

La compensation aura lieu après régularisation des opérations en cours.

#### **DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR**

L'EMPRUNTEUR déclare et garantit à la BANQUE :

- Qu'il possède la pleine capacité juridique d'exercer son activité et, s'il s'agit d'une personne morale, qu'elle est régulièrement constituée,
- Qu'il a tout pouvoir pour signer la présente convention, laquelle constitue un engagement valable de l'EMPRUNTEUR et le lie conformément à ses termes, que la signature de la convention et l'exécution des obligations qui en résultent ont été dûment et valablement autorisées conformément aux lois et règlements en vigueur et le cas échéant aux statuts de l'EMPRUNTEUR ou tout document équivalent,
- Que, ni la signature de la présente convention, ni l'exécution des obligations qui en découlent ne sont contraires ni ne violent une disposition législative ou réglementaire applicable à l'EMPRUNTEUR, une disposition d'un contrat ou engagement auquel l'EMPRUNTEUR est partie ou une décision judiciaire définitive qui lie l'EMPRUNTEUR,
- Qu'aucune instance, action, procès, ou procédure administrative n'est en cours, ou à sa connaissance n'est sur le point d'être intenté ou engagé pour empêcher ou interdire la signature ou l'exécution de la convention ou qui aurait dans le cas d'une solution défavorable, un effet adverse important sur l'aptitude de l'EMPRUNTEUR à faire face aux engagements pris dans la convention.

Chacune des déclarations et garanties mentionnées ci-dessous restera en vigueur et continuera de produire effet après la signature de la convention et jusqu'à complet paiement ou remboursement de toutes les sommes dues à ce titre.

L'EMPRUNTEUR autorise expressément le PRETEUR à communiquer aux personnes physiques ou morales s'engageant à titre de caution d'un crédit professionnel des informations périodiques sur la situation du crédit cautionné.

L'EMPRUNTEUR s'engage pour toute la durée de la convention et jusqu'à ce que toutes les sommes dues au titre du présent crédit aient été payées ou

remboursées et qu'aient été exécutées toutes les autres obligations découlant pour l'EMPRUNTEUR à satisfaire aux obligations ci-après :

- L'EMPRUNTEUR supportera tous les frais, droits, impôts et taxes afférents du contrat de prêt et de ses suites, ainsi que tous les frais occasionnés par la constitution et éventuellement le renouvellement ou la mainlevée des garanties et enfin les frais relatifs à l'exécution de l'obligation d'information annuelle des cautions.

- L'EMPRUNTEUR donne mandat à la BANQUE de procéder au prélèvement de toutes sommes en capital, intérêts, éventuelles primes et cotisations d'assurance, frais de dossier et autres accessoires, convenus selon les termes des contrats, par le débit du compte courant ouvert au nom de l'EMPRUNTEUR auprès de la BANQUE.

- L'EMPRUNTEUR s'oblige à approvisionner son compte courant de manière à assurer le paiement de chaque échéance à bonne date.

- L'EMPRUNTEUR supportera toutes taxes ou impôts nouveaux qui viendraient à grever le crédit, avant qu'il ne soit intégralement remboursé en sus des échéances convenues, s'ils n'ont pas été mis par la loi à la charge exclusive de la BANQUE.

- L'EMPRUNTEUR ainsi que le cas échéant la CAUTION devra remettre à la BANQUE les copies certifiées conformes de ses documents comptables annuels ; si l'EMPRUNTEUR est une société commerciale dotée d'un commissaire aux comptes elle fournira ces documents (bilan, comptes de résultats, annexes) certifiés par le commissaire aux comptes (ainsi que toutes informations complémentaires s'y rapportant), le cas échéant les comptes consolidés du groupe, les rapports général et spécial du commissaire aux comptes, les résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire et/ou extraordinaire, le procès-verbal de son assemblée annuelle ainsi que le cas échéant celui de ses filiales dans les cent quatre vingt jours (180 jours) de la clôture de chaque exercice.

- L'EMPRUNTEUR devra notifier à la BANQUE la survenance de tout événement constituant un cas d'exigibilité anticipée, comme de tout événement susceptible d'altérer de manière significative sa situation financière ou sa capacité à faire face aux obligations découlant des présentes dans les meilleurs délais.

- L'EMPRUNTEUR s'engage à ne pas créer de sûretés réelles ou personnelles garantissant une de ses obligations de paiement présentes ou futures en tant qu'emprunteur ou en tant que garant, sur ses biens présents ou futurs, sans faire bénéficier le PRETEUR d'une sûreté aux effets présentant une sécurité au moins équivalente pour le PRETEUR. Cet engagement ne concerne pas les sûretés déjà conférées à la date du présent contrat, et les nantissements sur l'outillage et sur le matériel d'équipement ou les gages sur véhicules dans le futur et dont l'objet est de garantir spécifiquement le crédit destiné à l'acquisition de ces biens.

#### **EXIGIBILITE IMMEDIATE**

LA BANQUE aura la faculté, sans formalité ni mise en demeure préalable, de rendre immédiatement exigibles les sommes dues au titre des présentes, nonobstant les termes et délais fixés, dans l'un des cas suivants :

- Utilisation du crédit non conforme à son objet,
- cession, vente, échange, donation, apport en totalité ou en partie ou disparition du bien financé,
- Inexactitude d'une déclaration faite par L'EMPRUNTEUR ou LA CAUTION éventuelle tant dans le contrat de crédit que dans la demande de crédit
- non-respect de l'une quelconque des clauses et conditions des présentes,
- Non paiement à bonne date par L'EMPRUNTEUR de ses contributions, taxes et cotisations sociales ainsi que de toute somme due en vertu d'un emprunt, cautionnement ou engagement quelconque,
- Retard de plus de trente (30) jours dans le paiement partiel ou total d'une échéance en principal, intérêts, ou accessoires,
- Survenance d'incidents de paiement, établissement de protêts ou engagement de toute forme de poursuites telles que mise sous séquestre ou saisie des biens tant à l'encontre de L'EMPRUNTEUR ou de la CAUTION éventuelle.

- Demande de nomination d'un conciliateur, conclusion d'un accord amiable avec des créanciers auquel LA BANQUE ne serait pas partie, jugement de cession totale de l'entreprise ou aveu de la part de L'EMPRUNTEUR de son incapacité à faire face à ses dettes,

- décès de L'EMPRUNTEUR personne physique, de l'assuré ou de LA CAUTION,

- cessation définitive d'exploitation, changement d'activité, cession de tout ou partie de ses actifs par L'EMPRUNTEUR, nomination d'un administrateur judiciaire, jugement de liquidation judiciaire,

- si L'EMPRUNTEUR est une personne morale, dissolution, liquidation amiable, apport partiel d'actif, fusion, absorption, scission de L'EMPRUNTEUR,

- Changement de nature juridique, économique, financière ou autre intervenant dans la structure ou les activités de L'EMPRUNTEUR ou de LA CAUTION éventuelle, susceptible d'affecter sa capacité à faire face à ses obligations découlant de la présente convention.

- si L'EMPRUNTEUR ou la CAUTION est une société civile ou une société en nom collectif, cession de ses parts sociales sans l'accord préalable du PRETEUR,

- perte ou non constitution pour quelque cause que ce soit, d'une sûreté ou garantie quelconque couvrant les engagements de L'EMPRUNTEUR, perte de plus de 20 % de la valeur de cette sûreté ou garantie, transformation du bien affecté en garantie de nature à compromettre les recours du PRETEUR, résiliation ou annulation de l'assurance DIT prévue aux conditions particulières,

- Aliénation volontaire, expropriation, saisie de l'immeuble où est exercée l'activité de L'EMPRUNTEUR, résiliation ou refus de renouvellement du bail de cet immeuble,

- mauvais entretien des biens affectés à l'exploitation de L'EMPRUNTEUR mettant en péril leur conservation, destruction totale ou partielle de ces biens, sauf en cas de force majeure,

- le cas échéant, défaut d'exécution de formalités nécessaires au maintien de la protection des marques, licences ou brevets,

- vente ou apport de tout ou partie du fonds de commerce, artisanal agricole ou libéral, inscription de garantie ou de privilège sur le fonds de commerce, artisanal ou agricole, la marque ou le matériel, location gérance du fonds sans le consentement de LA BANQUE, saisie du fonds ou de l'un de ses éléments corporels ou incorporels,

- exigibilité anticipée d'un autre crédit consenti soit par le PRETEUR soit par un autre établissement de crédit prononcée à l'encontre de L'EMPRUNTEUR,

- si L'EMPRUNTEUR ou le cas échéant la CAUTION est une société commerciale, capitaux propres de L'EMPRUNTEUR ou de LA CAUTION éventuelle inférieurs à la moitié du capital social sans qu'il n'ait été procédé à la reconstitution des capitaux propres dans un délai de 9 mois suivant l'arrêté de comptes ayant constaté cette situation, ou bien sans que les dispositions des articles L 223-42 ou L 225-248 du Code de commerce ne soient respectées, modification du contrôle de L'EMPRUNTEUR au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce tel qu'il existe à la date des présentes,

- retrait d'un associé dans le cas où L'EMPRUNTEUR ou LA CAUTION éventuelle est une société de personne.

Dans tous les cas prévus ci-dessus, LA BANQUE aura la faculté de refuser tout décaissement, d'exercer un droit de rétention sur l'ensemble des sommes ou valeurs déposées par L'EMPRUNTEUR auprès de la BANQUE, et de compenser le solde de son concours avec tous les comptes que L'EMPRUNTEUR posséderait auprès de LA BANQUE, quelle que soit la nature de ces comptes.

Dans tous les cas prévus ci-dessus, à l'exception du décès de L'EMPRUNTEUR personne physique, de l'assuré ou de LA CAUTION, LA BANQUE aura droit à une indemnité de 7 % du capital dû à la date de échéance du terme.

#### **INDEMNITE DE RECOUVREMENT**

Si LA BANQUE se trouve dans la nécessité de recouvrer sa créance par les voies judiciaires ou autres, L'EMPRUNTEUR aura à payer une indemnité de 5 % (cinq pour cent) des montants dus. Cette indemnité sera également due si LA BANQUE est tenue de produire à un ordre de distribution judiciaire quelconque, notamment en cas de redressement judiciaire de L'EMPRUNTEUR.

#### **SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES**

Si, suite à l'introduction, la création, la modification, l'interprétation émanant d'une autorité dotée d'un pouvoir normatif, ou la mise en application d'une disposition législative ou réglementaire ou d'un quelconque texte à caractère obligatoire, LA BANQUE est soumise à toute mesure fiscale (à l'exception d'une quelconque majoration de l'impôt sur les sociétés) ou de réglementation monétaire (comme par exemple, la constitution de réserves ou dépôts obligatoires, la réglementation quantitative du crédit, l'instauration de nouveaux coefficients ou ratios prudentiels applicables aux banques) qui entraînerait une réduction de la rémunération nette de LA BANQUE, les dispositions suivantes s'appliqueront :

- LA BANQUE informera L'EMPRUNTEUR au moyen d'une notification qui contiendra le montant estimatif de l'augmentation du coût ou de la réduction de la rémunération nette résultant de la circonstance nouvelle et de l'indemnisation correspondante et qui sera accompagnée des documents justificatifs.

- L'EMPRUNTEUR et LA BANQUE se concerteront dans les meilleurs délais en vue de parvenir à une solution permettant de faire face aux difficultés survenues dans l'esprit de coopération ayant présidé à la conclusion du présent contrat.

- Si aucune solution ne peut être trouvée dans le délai d'un mois suivant la réception par L'EMPRUNTEUR de la notification visée ci-dessus, L'EMPRUNTEUR devra :

- \* Soit demander à LA BANQUE le maintien du crédit, L'EMPRUNTEUR s'engageant toutefois à prendre intégralement à sa charge et ce, rétroactivement à compter du jour où LA BANQUE aura été affectée par la circonstance nouvelle, le coût additionnel que LA BANQUE aura supporté.

- \* Soit mettre fin au contrat de crédit et effectuer immédiatement le remboursement total de tous les montants dus en capital, intérêts et commissions augmentés, le cas échéant, de tous frais et charges encourus par LA BANQUE du fait de ce remboursement, y compris les coûts additionnels occasionnés par la circonstance nouvelle.

Sauf erreur, la notification visée ci-dessus indiquant les coûts, frais et charges liera définitivement les parties.

## **EXERCICE DES DROITS**

Tous les droits conférés à l'EMPRUNTEUR et à la BANQUE par le présent contrat ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion du présent contrat, comme les droits découlant de la loi, seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.

Le fait pour l'EMPRUNTEUR ou pour la BANQUE de ne pas exercer un droit ou le retard à l'exercer ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, et l'exercice d'un seul droit ou son exercice partiel n'empêchera pas l'EMPRUNTEUR ou la BANQUE de l'exercer à nouveau ou dans l'avenir ou d'exerce tout autre droit.

Si l'une quelconque des stipulations des présentes ou partie d'entre elles s'avérait être nulle au regard d'une règle de droit ou d'une loi en vigueur ou bien inapplicable à la personne de l'EMPRUNTEUR, elle sera réputée non écrite mais n'entraînera pas la nullité de la présente convention.

## **ABSENCE DE NOVATION**

Il est expressément convenu que les présentes ne préjudicient en aucune manière aux droits et actions du créancier et elles n'emportent pas novation avec les obligations ou garanties qui ont pu être ou qui seront consenties par ailleurs par l'EMPRUNTEUR ou par tout tiers au CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL.

## **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL ainsi que les frais, droits et honoraires de tous renouvellements, mainlevées, radiations d'inscriptions et pièces justificatives qui pourraient être exigées, seront supportés et acquittés par l'EMPRUNTEUR qui s'y oblige.

## **DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES**

L'EMPRUNTEUR fait les déclarations suivantes :

- **En ce qui concerne les personnes morales constituées :**

Que les forme, dénomination et siège sont bien ceux indiqués en tête des présentes.

Qu'elles ne sont frappées d'aucune mesure pouvant porter atteinte à leur capacité civile et à la libre disposition de leurs biens.

L'EMPRUNTEUR ou ses ayants-cause seront tenus de dénoncer au CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, dans le délai d'un mois en produisant à leurs frais, toutes pièces justificatives, les expropriations pour cause d'utilité publique, les saisies pouvant affecter les biens donnés en garantie ainsi que tout décès ou changement d'état civil, le tout sous peine de résolution du présent contrat et d'exigibilité immédiate du montant du présent prêt en principal, intérêts, frais et accessoires si bon semble au CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **FRAIS D'ACTE - IMPOTS**

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.

Le redevable légal de l'impôt non encore appelé reste le propriétaire au premier Janvier de l'année d'imposition, toutefois à titre dérogatoire l'ACQUEREUR devra rembourser au VENDEUR le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due.

## CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

### GARANTIE EN CAS D'EVICION

L'**ACQUEREUR** bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « *Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente.* »

### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits de son chef ou de celui des précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, à rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les meilleurs délais, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

### CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère ni de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux, ni de garantie de contenance des constructions, la différence en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**.

### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de loi ou de conventions.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

### ETAT DE L'IMMEUBLE

L'**ACQUEREUR** prendra l'immeuble, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés. Il est subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement à l'immeuble, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

Le **VENDEUR** sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction ou s'il s'est comporté

comme tel sans en avoir les compétences professionnelles ou encore s'il est prouvé qu'il n'a pas révélé des vices cachés connus de lui.

### **Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation**

L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

### **Assurance**

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

### **DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES**

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

#### **Sur l'état :**

- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence de l'immeuble, ni empiètement sur le fonds voisin ni modification irrégulière de la destination.

#### **Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :**

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.  
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

#### **Sur l'absence d'opération de construction depuis dix ans :**

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ou depuis son acquisition si elle est plus récente, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, à l'**ACQUEREUR** de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

#### **Sur les servitudes :**

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

**Sur l'absence de contrat d'affichage :**

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

**Sur la situation locative :**

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,  
- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

**DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

**URBANISME**

Les documents d'urbanisme sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

**DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

**DECLARATION SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 5 septembre 2012.

Par mention en date du 20 septembre 2012 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire sus visé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé au présent acte.

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX**

**DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Immeuble d'habitation	Peintures	Illimitée ou un an

	(permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)		si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux- plafonds, canalisations	Illimitée
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;
- que la liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 sus-visé, mais que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre

#### **REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME**

Le BIEN objet des présentes ayant été construit avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1949, ainsi déclaré par le **VENDEUR**, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par M<sup>2</sup>bc Diagnostic immobilier - 10 rue de Rouvray - 92200 NEUILLY SUR SEINE le 11 juillet 2012 est demeuré annexé.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	État de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes : **« Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (non dégradé – non visible – état d'usage) sur certaines unités de diagnostic. Le propriétaire doit veiller à l'entretien de ces revêtements afin d'éviter leur dégradation future »**

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par le constat.

#### **REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un

technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par M<sup>2</sup>bc Diagnostic immobilier - 10 rue de Rouvray - 92200 NEUILLY SUR SEINE, le 11 juillet 2012, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état révèle la présence d'amiante, précise sa localisation et l'état de conservation des produits et matériaux.

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle la présence d'amiante dans l'immeuble, le propriétaire procède :

- soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;
- soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en macroscopie électronique à transmission ;
- soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante par une entreprise spécialisée.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du rapport amiante sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

#### TERMITES

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** objet des présentes n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que ledit **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

#### ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

#### 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.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

#### EXISTENCE D'UN PLAN SUR LES 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 le 12 mars 2012 sous le numéro 2012072/0001.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que la Commune d'ORGEVAL est concernée par les risques suivants :

- Plan R.111-3 du 2 novembre 1992 : inondation.

#### ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le **VENDEUR** et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

A cet état sont également 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.

#### ABSENCE DE SINISTRE DONNANT LIEU A VERSEMENT D'INDEMNITE

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le **BIEN** n'a pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte d'un plan de prévention des risques naturels et technologiques.

#### ABSENCE DE SINISTRE DONNANT LIEU A VERSEMENT D'INDEMNITE

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le **BIEN** n'a pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

#### ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 1 (très faible) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

#### ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le **VENDEUR** et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

A cet état sont également 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 CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par M<sup>2</sup>bc Diagnostic immobilier - 10 rue de Rouvray - 92200 NEUILLY SUR SEINE le 11 juillet 2012, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

- consommation d'énergie : 398 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an (ZONE F)
- émission des gaz à effet de serre : 13 kg éq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an. (ZONE C)
- consommation annuelle par énergie suivant tableau suivant :

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergies primaires	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie et par usage en kWh EF	Détail par énergie et par usage en kWh EF	
Chauffage	12333,33	31820	1388 €
Eau chaude sanitaire			
Refroidissement			
Consommation d'énergie pour les usages recensés	12333	31820	1388 €

Il est précisé que l'ACQUEREUR ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans ce diagnostic.

**CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le VENDEUR a fait établir un état de celle-ci par M<sup>2</sup>bc Diagnostic immobilier - 10 rue de Rouvray - 92200 NEUILLY SUR SEINE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 11 juillet 2012, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ce diagnostic révèle que « *L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).*

Les anomalies constatées concernent :

- *L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité,*
- *La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre,*

- **La prise de terre et l'installation de mise à la terre,**
- **La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche,**
- **Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche ».**

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

#### **ASSAINISSEMENT**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement, ainsi constaté par une lettre délivrée le 10 octobre 2012 par le service d'assainissement communal, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation qui fonctionne correctement ;
- qu'il n'a reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'installation d'assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement en date du 19 septembre 2012 dont le rapport est demeuré ci-annexé après mention.

Ce contrôle a établi la non-conformité de l'installation.

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte des conclusions de ce contrôle et reconnaît que ladite installation devra être mise en conformité à ses frais.

#### **SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE**

##### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 10 août 2012 et prorogé à la date du 25 janvier 2013 ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

##### **ORIGINE DE PROPRIETE**

1/ Le **BIEN** a été recueilli au moyen de la donation consentie en nue-propriété. par :

©AVOVENTES.FR

Suivant acte reçu par Maître BINET notaire à POISSY, le 31 janvier 1975.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME le 17 mars 1975, volume 2439, numéro 1.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Audit acte, ledit BIEN a été évalué à la somme de treize mille sept cent vingt euros et quatre centimes (13 720,04 eur).

Cette donation a pu recevoir sa pleine exécution par suite du décès des donateurs survenu savoir :

©AVOVENTES.FR

2/ Suivi d'un acte contenant état descriptif de division en volume et rectificatif des titres de propriété de en ce qui la cave situ appartient à la propriété

Suivant acte reçu par Maître DAMBRE, Notaire à CRESPIERES (Yvelines) le 14 février 2013, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3EME avant ou en même temps que les présentes.

#### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers dépendaient de la communauté existant entre pour avoir été acquis avec d'autres immeubles, au cours et pour le compte de ladite communauté de :

propriétaire, demeurant à MONTAMETS, Commune d'ORGEVAL,

Suivant acte reçu par Maître BINET, Notaire à POISSY, le 4 février 1943. Moyennant le prix principal de cent quinze mille francs anciens, convertis en une rente annuelle et viagère de sept mille francs anciens, au profit, sur la tête et pendant la vie de

Une expédition dudit acte de vente, a été publiée au troisième bureau des hypothèques de Versailles, le 8 mars 1943, volume 1585, numéro 1, avec inscription d'office du même jour, volume 505 numéro 120.

L'état délivré sur cette publication, par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques, était entièrement négatif, à l'exception de l'inscription d'office sus énoncée, aujourd'hui périmée, par suite du décès de ladite

#### RENONCIATION A L'ACTION EN COMPLEMENT DE PART

A l'instant est à nouveau intervenue :

©AVOVENTES.FR  
Ci-dessus nommée.

Qui, connaissance prise des présentes, déclare, conformément aux dispositions des articles 889 et 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir à la présente vente, et par suite :

- garantir l'ACQUEREUR de tous troubles et de tous risques d'éviction pouvant résulter de son fait,
- renoncer à intenter l'action en réduction et l'action en complément de part, et ce relativement au(x) BIEN(s) objet des présentes,
- ne pas avoir de créanciers susceptibles d'exercer cette action par la voie oblique.

## DISPOSITIONS DIVERSES – CLÔTURE

### REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'**ACQUEREUR** a réglé ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, par la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties et sur le montant de la dernière imposition.

Pour les parties, ce règlement est définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôt et taxe pour l'année en cours.

### NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le notaire avertit l'**ACQUEREUR** qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closet extérieur au logement à condition que ce water-closet soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

### AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

### NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence IMMOBILIER OUEST PARISIEN - 8 place de la mairie - 78240 CHAMBOURCY titulaire d'un mandat donné par le vendeur.

L'**ACQUEREUR** reconnaît que l'annonce immobilière comportait l'indication de la performance énergétique, et qu'il a pu ainsi en prendre connaissance lors de sa consultation.

En conséquence, l'acquéreur qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'Office Notarial ce jour.

### COPIE EXECUTOIRE

Le bénéficiaire de la créance constatée ci-dessus requiert le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative du présent acte pour représenter toutes sommes dues par l'**ACQUEREUR** à son profit en vertu de celui-ci.

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

### CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au

renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer en son siège social sus-indiqué.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc ou employé de l'office notarial dénommé 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.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **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 concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui

concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, et en ce qui concerne la personne morale dénommée SCI 903 au vu d'un extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de Commerce de VERSAILLES.

**DONT ACTE sur trente sept pages**

**Comprenant**

- renvoi approuvé : néant
- blanc barré : néant
- ligne entière rayée : néant
- nombre rayé : néant
- mot rayé : néant

**Paraphes**

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.

### SUIVENT LES SIGNATURES

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée, notamment s'il y a une personne morale par la production d'un extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés de VERSAILLES.

Et il certifie le présent document contenu sur 38 pages dont 13 pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul

