

201830904

HPE/HPE/

**L'AN DEUX MILLE VINGT,  
LE QUINZE DÉCEMBRE**

**A CHAURAY (Deux-Sèvres), 290, Rue de Pied Griffier, en l'Office,  
Maître Hugo PELLETIER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «  
Martine MURRIS-ANDRAULT, Didier MOLTON, Hugo PELLETIER, notaires,  
associés d'une société civile professionnelle, dont le siège est NIORT,  
titulaire de deux offices notariaux»,**

**Avec la participation de :**

**Maître Clément GAIRE, notaire à CHATELAILLON-PLAGE, assistant le  
vendeur.**

**Maître Marion JEZEQUEL-WISBEY, notaire à NANTES, assistant le prêteur.**

**Présent : Maître Clément GAIRE**

**Non présent : Maître Marion JEZEQUEL-WISBEY**

**Reçoit l'acte authentique de VENTE suivant.**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**VENDEUR**

Monsieur Bernard Léon **DUMARCHE**, retraité, et Madame Marilyne Christine  
Laure **MACHET**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à CHATELAILLON-  
PLAGE (17340) 79 avenue des Boucholeurs.

Monsieur est né à VANNES (56000) le 5 juillet 1945,

Madame est née à SAINTE-ADRESSE (76310) le 10 mai 1954.

Mariés à la mairie de LE HAVRE (76600) le 26 juillet 2008 sous le régime de la  
séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code  
civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Gonzague BEHIN, notaire à  
LE HAVRE, le 8 juillet 2008.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité Française.  
Madame est de nationalité Française.  
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

#### **ACQUEREUR**

La Société dénommée **TEAM CP**, Société par actions simplifiée au capital de 50.200,00 €, dont le siège est à SAINT-MEDARD-D'AUNIS (17220), 5 rue des Cerfs-volants Z.A. de Croix Fort, identifiée au SIREN sous le numéro 824582290 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

#### **PRETEUR**

La Société dénommée **CIC OUEST**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 83.780.000,00 €, dont le siège est à NANTES (44000), 2 avenue Jean-Claude Bonduelle, identifiée au SIREN sous le numéro 855801072 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

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

#### **QUOTITES ACQUISES**

La société TEAM CP acquiert la pleine propriété du BIEN.

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Bernard DUMARCHE est présent à l'acte.
- Madame Marilyne MACHET épouse DUMARCHE est représentée à l'acte par Monsieur Bernard DUMARCHE, son époux, en vertu d'une procuration en date au HAVRE du 30 septembre 2019, ci-annexée.
- La Société dénommée TEAM CP est représentée à l'acte par son Président, Monsieur Michaël CHAUVET, demeurant 12 rue Alfred Bruneau, 79000 NIORT, agissant en vertu d'une décision unanime des associés en à date SAINT MEDARD D'AUNIS du 09 décembre 2020 dont un exemplaire est ci-joint et demeurera annexé.
- La Société dénommée CIC OUEST est représentée à l'acte par Madame Mélanie ROUCOUX agissant en vertu des pouvoirs consentis le 23 mai 2018 par Madame Corinne OBRACZKA-REGENT, Responsable Vie Sociale et Assurances de la Banque CIC Ouest, cette dernière agissant elle-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis le 19 mai 2016 avec faculté de délégation par Monsieur Laurent METRAL, Directeur Général de la Banque CIC Ouest.  
Madame Mélanie ROUCOUX non présente est représentée à l'acte par **Madame Alicia CAILLAUD**, collaborateur du notaire soussigné, professionnellement domiciliée à CHAURAY (79180) 290 rue du Pied Griffier agissant en vertu d'une procuration sous seing privé en date à NANTES du 10 décembre 2020 ci-annexée.

## **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 à l'acte 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 dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
  - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

## **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

### **Concernant Monsieur Bernard DUMARCHE et Madame Marilynne MACHET**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

### **Concernant la société TEAM CP**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

## 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, ils 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 ACQUEREURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils 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" désigne le ou les PRETEURS de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIENS de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

## NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le VENDEUR vend pour sa totalité en pleine propriété à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN dont la désignation suit.

## IDENTIFICATION DU BIEN

### DESIGNATION

**A CHATELAILLON-PLAGE (CHARENTE-MARITIME) (17340),  
79 Avenue des Boucholeurs,**

Une maison d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour - salon, trois chambres, une salle de bains, w.c. ;

- à l'étage : mezzanine, chambre, salle de bains, w.c.

Garage.

Jardin avec abri, deux ateliers, piscine et local piscine.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	206	79 AV DES BOUHOLEURS	00 ha 36 a 10 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

*Il est ici précisé que la parcelle objet des présentes provient de la parcelle initialement cadastrée section AS numéro 32 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 1858 du 27 mai 2008 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 28 mai 2008, volume 2008P numéro 4169.*

*La parcelle cadastrée section AS numéro 32 est issue de la parcelle cadastrée initialement D numéro 413 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement du 18 décembre 1986 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 29 décembre 1986, volume 7935 numéro 6.*

#### **LOTISSEMENT**

Le BIEN forme partie du lot numéro TROIS (3) du lotissement dénommé "LE PRIEURÉ".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime en date du 17 mai 1978, portant le numéro 2190.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Jean-Paul LEFEUVRE notaire à CHATELAILLON-PLAGE, le 27 décembre 1978, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 13 février 1979, volume 6048, numéro 10.

#### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

Les PARTIES déclarent que la vente ne comprend ni MEUBLES ni objets mobiliers.

#### **USAGE DU BIEN**

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage d'habitation.  
L'ACQUEREUR entend conserver cet usage.

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel GAIRE, notaire à CHATELAILLON-PLAGE le 14 décembre 2009 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 8 janvier 2010 volume 2010P, numéro 135.

#### **CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

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.

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les PARTIES déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

## **P R I X**

La vente est conclue moyennant le prix de **CINQ CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (580 000,00 EUR)**.

## **FINANCEMENT PAR UN PRET**

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'ACQUEREUR sont liés par un contrat de prêt non concerné par les dispositions de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

### **Opération**

L'Opération dont la réalisation est envisagée par l'Emprunteur consiste en une opération de promotion immobilière comprenant l'acquisition d'un terrain en vue d'y édifier un bâtiment, et de revendre les lots y afférents en l'état futur d'achèvement, cette opération étant plus amplement décrite ci-dessous (ci-après dénommée, l'« Opération »). Dans le cadre de cette Opération, l'Emprunteur a demandé au Prêteur de lui consentir le financement objet des présentes.

### **Lettre d'accord**

L'octroi du présent financement a fait l'objet d'une lettre d'accord émise par le Prêteur et contresignée par l'Emprunteur le 04 novembre 2020.

### **Associés de l'emprunteur**

- Monsieur Michaël CHAUVET - 12 rue Alfred Bruneau 79000 NIORT : 50 % de participation.
- AP3 ELEC - ZA CROIX FORT - 5 rue des Cerfs Volants 17220 ST-MEDARD D'AUNIS : 5 % de participation.
- Monsieur Antonio TEIXEIRA PINHEIRO - 7A rue de la Coppinerie 17220 BOURGNEUF : 45 % de participation.

### **Composition du programme**

Le projet de promotion immobilière dont la réalisation est envisagée sur le Bien Immobilier ci-dessus visé sera composé de 9 maisons individuelles.

### **Bilan prévisionnel**

L'Emprunteur déclare et garantit que les éléments financiers du programme sont exacts et sincères.

### **Apports**

Les apports personnels de l'Emprunteur qui s'élèvent à CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR) seront affectés au financement de l'Opération.

### **Documents techniques et commerciaux**

Les documents techniques de cet ensemble immobilier seront remis au Prêteur, ainsi déclaré par l'Emprunteur.

Au regard de ce qui précède et conformément aux dispositions de la lettre d'accord ci-dessus visée, le Prêteur a accepté de consentir à l'Emprunteur le crédit objet des présentes, sous réserve des termes et conditions ci-après convenus.

**OBLIGATION DE REMBOURSEMENT**

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

**CARACTERISTIQUES DU PRET**

Le prêt est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : prêt amortissable

Montant du prêt en principal : CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR)

Durée : 36 Mois

Remboursement : au plus tard le 30 novembre 2023.

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 15 décembre 2020

- dernière échéance au plus tard le : 30 novembre 2023

Date de péremption de l'inscription : TRENTE NOVEMBRE DEUX MIL VINGT-QUATRE

Taux nominal variable basé sur l'index EURIBOR 3 mois moyenne 3 mois (pour information - 0,49% au 05/11/2020) majoré, de 2,6 % l'an

Le taux effectif global ressort à 4,16 % l'an soit un taux effectif global de 1,04% par période.

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

La somme de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'ACQUEREUR qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.

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 paie le prix comptant à l'instant même au VENDEUR par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Le VENDEUR donne quittance à l'ACQUEREUR de ce paiement effectué au moyen des fonds empruntés à cet effet conformément aux obligations déclaratives contenues à l'article 2374 2° du Code civil.

**DONT QUITTANCE****DECLARATION D'ORIGINE DE FONDS**

L'ACQUEREUR déclare effectuer ce paiement, savoir :

- à concurrence de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR) au moyen des fonds empruntés comme il est dit ci-dessus.
- à concurrence du surplus au moyen de fonds propres.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le PRETEUR.

#### **PRIVILEGE DU PRETEUR DE DENIERS**

Par suite de la promesse d'emploi, de l'origine des fonds ainsi que de la quittance figurant au présent acte authentique, le PRETEUR se trouve investi sur le BIEN du privilège prévu par les dispositions de l'article 2374 paragraphe 2° du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des fonds prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de signature des présentes.

#### **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.

#### **POUVOIR POUR PERCEVOIR LE PRIX**

Les VENDEURS se donnent mutuellement pouvoir pour encaisser les fonds à provenir de la présente opération, de sorte que tant le ou les cocontractants que le notaire seront valablement déchargés sur la quittance de l'un ou l'autre desdits VENDEURS.

#### **DUREE DE L'INSCRIPTION**

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CIC OUEST :

- jusqu'au 30 novembre 2024, en ce qui concerne le prêt d'un montant de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR).

#### **CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE**

Monsieur Michaël Stéphane **CHAUVET**, Dirigeant de société, époux de Madame Emilia Manuela **DE SOUSA**, demeurant à NIORT (79000) 12 rue Alfred Bruneau.

Né à MELLE (79500) le 28 septembre 1970.

Marié à la mairie de SAINTES (17100) le 6 août 2005 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Lequel est présent à l'acte.

### **ACCEPTATION DU CAUTIONNEMENT PAR LE CONJOINT**

Madame Emilia Manuela **DE SOUSA**, Gérante de salon de coiffure, épouse de Monsieur Michaël Stéphane **CHAUVET**, demeurant à NIORT (79000) 12 rue Alfred Bruneau.

Née à MANCELOS, AMARANTE (PORTUGAL) le 13 février 1973.

Mariée à la mairie de SAINTES (17100) le 6 août 2005 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Non présente mais représentée à l'acte par Monsieur Michaël CHAUVET susnommé aux termes d'une procuration sous seing privé en date à NIORT du 10 décembre 2020 ci-annexée, intervenant au présent acte à l'effet d'accepter le cautionnement solidaire donné par son époux.

### **CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE**

Monsieur Antonio José **TEIXEIRA PINHEIRO**, Electricien, demeurant à BOURGNEUF (17220) 7 A rue de la Coppinerie.

Né à AMARANTE (PORTUGAL) le 6 décembre 1971.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Portugaise.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Non présent mais représenté à l'acte par Monsieur Michaël CHAUVET susnommé aux termes d'une procuration sous seing privé en date à SAINT-MEDARD D'AUNIS du 10 décembre 2020, ci-annexée.

***Monsieur Michaël CHAUVET et Monsieur Antonio TEIXEIRA PINHEIRO se portent caution solidaire de l'acquéreur dans les conditions et limites ci-après énoncées en partie développée de l'acte.***

### **ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE**

Les PARTIES conviennent de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

### **PUBLICATION**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel GAIRE, notaire à CHATELAILLON-PLAGE le 14 décembre 2009.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 8 janvier 2010 volume 2010P, numéro 135.

**Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts**

Le VENDEUR déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du BIEN comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

**DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de LA ROCHELLE CEDEX 1 - 26 AV DE FETILLY BP 90800 - 17020 LA ROCHELLE CEDEX 1 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

**IMPOT SUR LA MUTATION**

Le VENDEUR n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul l'ACQUEREUR déclare avoir la qualité d'assujetti.

L'ACQUEREUR, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, s'engage à effectuer les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du même Code, et ce dans le délai de quatre années et à en justifier dans le mois de l'achèvement.

Les travaux ayant pour effet de rendre cette partie de l'immeuble à l'état neuf ont l'objet et la consistance suivants : Construction de neuf logements d'habitation.

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

Les présentes sont exonérées du droit proportionnel d'enregistrement, ainsi que prévu au I du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Elles sont soumises sur cette partie au droit fixe d'enregistrement aux termes de l'article 691 bis du Code général des impôts.

L'ACQUEREUR devra justifier de l'achèvement des travaux au moyen d'une déclaration spéciale à déposer au service des impôts dans le mois de celui-ci.

Si l'engagement n'est pas respecté à son échéance, l'ACQUEREUR sera redevable des droits dont il a été dispensé ainsi que de l'intérêt de retard.

L'ACQUEREUR pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des Impôts, la revente de la partie concernée devant avoir alors lieu dans les cinq années des présentes.

L'ACQUEREUR, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de LA ROCHELLE 26 avenue de Fétilly à LA ROCHELLE (17000).

L'assiette des droits est de CINQ CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (580 000,00 EUR).

**DROITS**

	<u>Mt à payer</u>
Droits fixes	125,00
<b>TOTAL</b>	<b>125,00</b>

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	580 000,00	0,10%	580,00

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## **PARTIE DEVELOPEE**

### **ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR**

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à CHATELAILLON-PLAGE du 2 octobre 2019 en y précisant que les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant un délai de rétractation au profit de l'ACQUEREUR ne sont pas applicables.

Aux termes de cet avant contrat il a été stipulé une clause d'obtention de permis de construire pour la construction entre 9 et 12 logements d'habitation purgé de tous recours.

**L'acquéreur déclare renoncer à cette condition suspensive et requiert le notaire soussigné de recevoir le présent acte.**

### **CHARGES ET CONDITIONS DE L'EMPRUNT**

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'ACQUEREUR et le PRETEUR, sans le concours du notaire.

## **I - CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1 - CREDIT D'ACQUISITION TERRAIN**

#### **ARTICLE 1.1 - MONTANT - ECHEANCE**

Le Prêteur accorde à L'Emprunteur, qui l'accepte, aux termes et conditions figurant aux présentes, un crédit d'un montant de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR).

Ce crédit viendra à échéance le 30 novembre 2023.

#### **ARTICLE 1.2 - OBJET**

Le crédit visé à l'article « Montant-Echéance » ci-dessus a pour objet de permettre l'acquisition du Bien Immobilier visé dans l'exposé préalable (dénommé indifféremment ci-après le « Crédit d'Acquisition » ou le « Crédit d'Acquisition Terrain »).

Le Crédit d'Acquisition ne pourra être réutilisé après remboursement partiel ou total.

#### **ARTICLE 1.3 - PROMESSE D'EMPLOI**

L'Emprunteur s'oblige à employer les fonds provenant du Crédit d'Acquisition au paiement du prix d'acquisition du Bien Immobilier.

#### **ARTICLE 1.4 - CENTRALISATION**

1.4.1 Le Crédit d'Acquisition est retracé en compte de prêt sous le numéro IBAN : FR76 3004 7141 9300 0201 4590 702.

1.4.2 Sauf si le Prêteur en dispense l'Emprunteur, tous les autres mouvements financiers de l'Opération devront être retracés et centralisés sur un compte courant spécifique à l'Opération ouvert au nom de l'Emprunteur dans les livres du Prêteur.

1.4.3 Les intérêts seront comptabilisés sur un compte de passage intitulé « Prêt Acquisition – compte agios » pour être ensuite débités sur le compte courant spécifique à l'Opération s'il présente une provision disponible et suffisante. A défaut, ces intérêts et le cas échéant les autres frais financiers seront comptabilisés en impayés.

#### **ARTICLE 1.5 – CONDITIONS PREALABLES (DONT GARANTIES)**

Sous réserve des autres conditions figurant au présent contrat, l'Emprunteur ne pourra exiger l'utilisation du Crédit d'Acquisition qu'après réalisation, dans les délais prévus pour chacune d'elles, des conditions préalables suivantes, étant précisé qu'en cas d'absence de délai expressément prévu, un délai de deux (2) mois à compter de la date de signature des présentes est consenti à l'Emprunteur :

1) satisfaction des conditions de mise en place suivantes :

- Justification d'un apport en numéraire versé en compte de l'opération ou par présentation de factures acquittées à l'acquisition de 120 000 EUR ;
- Production des attestations d'assurances en responsabilité civile ;
- Production de l'attestation d'assurance-incendie ;
- Engagement de ne pas démolir avant obtention du PC purgé de tous recours et retrait administratif et avant l'accord du CIC OUEST.

2) constitution avec prise d'effet en rang utile des garanties spécifiques au Crédit d'Acquisition prévues à l'article « Garanties » du présent contrat :

- Caution solidaire de Monsieur Michaël CHAUVET à hauteur de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR), avec l'accord de l'épouse, incluant intérêts, frais et accessoires.
- Caution solidaire de Monsieur Antonio TEIXEIRA PINHEIRO à hauteur de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR), intérêts frais et accessoires inclus.
- Privilège du prêteur de deniers à hauteur de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR).

#### **ARTICLE 1.6 - CONDITIONS FINANCIERES**

En rémunération du Crédit d'Acquisition, le Prêteur percevra :

1.6.1 Intérêts

Des intérêts d'utilisation calculés par trimestre civil et à terme échu en fonction de la valeur de l'index EURIBOR 3 MOIS MOYENNE 3 MOIS (pour information - 0,49 % au 05/11/2020) majoré de 2,6 % l'an, soit actuellement 2,6 % l'an.

Il est convenu que si l'indice de référence des crédits devenaient négatifs, il serait retenu pour le calcul du taux des Crédits pour une valeur égale à zéro, tant que perdurerait la situation d'indice négatif.

Le taux d'intérêt ou taux débiteur du crédit est stipulé variable en fonction de l'évolution du L'EURIBOR 3 MOIS MOYENNE 3 MOIS (EURIBOR 3MOIS M3M).

L'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate), publié quotidiennement par la Fédération Bancaire de l'Union Européenne (FBE), correspond au taux auquel les dépôts interbancaires sont offerts entre banques de premier plan au sein de la zone euro.

Pour un mois donné, L'EURIBOR 3 MOIS MOYENNE 3 MOIS est égal à la moyenne arithmétique des taux journaliers de l'EURIBOR 3 mois, étant entendu que les jours sans marché, on applique le dernier taux pratiqué.

Il est exprimé en pourcentage.

Les intérêts afférents au Crédit d'Acquisition seront décomptés à la fin de chaque trimestre civil, étant précisé que sera pris en compte pour chaque mois de chaque trimestre l'index EURIBOR 3 MOIS MOY/3M à TROIS MOIS du mois considéré. L'arrêté de compte sera mis à la disposition de l'Emprunteur.

Les intérêts seront calculés sur les montants effectivement utilisés au titre du Crédit d'Acquisition sur la base d'une année de 360 jours étant entendu que le TEG indiqué dans le présent contrat est calculé et exprimé sur la base d'une année de 365 jours ou 366 jours selon le cas.

En cas d'indisponibilité de l'index EURIBOR moyen mensuel à TROIS MOIS, il est convenu qu'à défaut d'accord entre les parties, sera appliqué le taux moyen applicable aux découverts en compte aux entreprises tel que publié trimestriellement par La Banque de France, en application des dispositions du Code Monétaire et Financier.

En cas de dépassement du montant de l'autorisation de crédit quelle qu'en soit l'origine, le taux d'intérêt stipulé au présent article sera majoré de 3 points.

#### 1.6.2 Commission d'engagement

Une commission d'engagement de 1 % l'an sur le montant autorisé (que le crédit soit utilisé ou non) calculée trimestriellement d'avance, avec un minimum de perception d'un trimestre.

#### 1.6.3 Frais de dossier

Des frais de dossier d'un montant de DEUX MILLE HUIT CENTS EUROS (2 800,00 EUR), devant être payés lors de la mise en place du Crédit d'Acquisition.

### **ARTICLE 1.7 - TAUX EFFECTIF GLOBAL**

Pour satisfaire aux dispositions légales de l'article L.313-4 du Code monétaire et financier, il est mentionné aux présentes que le taux effectif global du Crédit d'Acquisition s'établit comme suit :

- taux d'intérêt : 2,6 %
- commission d'engagement : 1 %
  
- total des frais : 6.950,00 euros ;

- dont frais de dossier : 2 800,00 EUR
- dont estimation du coût des garanties : 4.150 euros

Soit un Taux Effectif Global par an de 4,16% TEG et un Taux Effectif Global par période de 1,04% TEG à renseigner.

Ce taux effectif global est donné à titre indicatif et ne saurait lier le Prêteur pour l'avenir. Pour l'avenir, le Prêteur et l'Emprunteur reconnaissent expressément que, du fait des particularités des stipulations du contrat et notamment de la référence à un taux variable, le taux effectif global du Crédit d'Acquisition ne peut être déterminé avec certitude pour toute la durée du contrat. Le taux ci-dessus est donc donné à titre indicatif.

## **2 - GARANTIES**

Outre les garanties consenties par l'Emprunteur au Prêteur aux termes des conditions générales du présent contrat, l'Emprunteur consent au Prêteur les garanties suivantes.

Privilège de Prêteur de Deniers à hauteur de 500 000,00 EUR

La somme de CINQ CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (580 000,00 EUR) formant le prix d'acquisition du Bien Immobilier sera payée à la date de signature des présentes par l'Emprunteur au vendeur, ainsi qu'il résultera de la comptabilité du notaire participant :

- (i) à concurrence de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR) au moyen des deniers personnels de l'Emprunteur ;
- (j) à concurrence de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR) au moyen des deniers provenant du Crédit d'Acquisition ; conformément à la promesse d'emploi faite par l'Emprunteur au Prêteur aux termes du présent contrat.

A la suite de ce paiement, le vendeur donnera à l'Emprunteur bonne et valable quittance de la somme ainsi payée.

Par suite de la promesse d'emploi contenue dans le présent contrat, lequel est authentique, et de la constatation dans la quittance ci-dessus mentionnée, que le paiement a été effectué au moyen des deniers empruntés, le Prêteur se trouvera investi par la loi du privilège institué par l'article 2374 paragraphe 2 du Code Civil ; lequel privilège est consenti sur le bien visé à l'article « Désignation et origine de propriété » ci-dessous à titre de sûreté et garantie du remboursement du Crédit d'Acquisition en principal, intérêts, frais, commissions et accessoires, à concurrence de :

- (i) La somme de 500 000,00 EUR représentant le montant en principal du Crédit d'Acquisition,
- (ii) les intérêts au taux de 2,6 % variable pour mémoire,
- (iii) les frais et accessoires, à hauteur de 20% du montant initial du Crédit d'Acquisition.

Celui-ci devra être inscrit en PREMIER rang.

Les parties requièrent l'inscription de ce privilège au Service de la Publicité Foncière (ex Conservation des Hypothèques) compétent pour la durée du Crédit garanti majorée de un an.

Les frais et accessoires comprennent notamment : les sommes dues pour avances de primes d'assurance, les frais d'inscriptions complémentaires, de renouvellements d'inscription, les intérêts de retard au taux du crédit majoré de trois (3) points, tous dommages et intérêts quelconques, amendes conventionnelles, toutes indemnités diverses dont notamment les indemnités de remboursement par anticipation, toutes commissions stipulées au dit acte, débours divers, toutes sommes dues en cas de procédures commencées par la faute de l'Emprunteur, frais de poursuites, de procédures, d'actions quelconques, de mise à exécution, et tous autres loyaux coûts évalués sauf à parfaire ou à diminuer à vingt pour cent (20%) du montant initial du crédit.

Ce privilège s'exercera sur le bien visé à l'article « Désignation, et origine de propriété » avec toutes dépendances naturelles et par destination et tous accroissements et améliorations qui pourront y être apportés, ainsi que les bâtiments et dépendances qui y restent ou qui pourront y être implantés par la suite, sans exception ni réserve, alors même qu'il y aurait erreur ou omission dans la désignation faite dans les présentes.

Cautionnements solidaires par des personnes physiques à la garantie d'un crédit par caisse

Pour les besoins des présents cautionnements, l'Emprunteur est ci-après désigné le « Cautionné », et le terme « Crédit » désigne le crédit consenti au Cautionné aux termes du présent contrat et dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- Nature du crédit : Crédit d'Acquisition Terrain
- Montant : 500 000 euros
- Durée : 36 mois

Le terme « Caution » a la signification qui lui est attribuée aux termes des conditions particulières ci-dessous pour les besoins du ou de chaque cautionnement ci-après consenti.

#### **(a) CONDITIONS PARTICULIERES**

- Cautionnement Monsieur Michaël CHAUVET

Pour les besoins du présent cautionnement, le terme « Caution » désigne Monsieur Michaël CHAUVET, né le 28 septembre 1970 à MELLE (79) et demeurant à NIORT (79000), 12 rue Alfred Bruneau.

La Caution se porte par les présentes caution solidaire et indivisible du Cautionné envers le Prêteur, en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes en principal, intérêts et, le cas échéant, pénalités ou intérêts de retard que le Cautionné doit ou devra au Prêteur au titre du crédit.

et ce

(i) dans la limite d'un montant global (incluant principal, intérêts, pénalités ou intérêts de retard) de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR) ; et

(ii) pour une durée de 60 mois.

#### **- Cautionnement Monsieur Antonio TEIXEIRA PINHEIRO**

Pour les besoins du présent cautionnement, le terme « Caution » désigne Monsieur Antonio TEIXEIRA PINHEIRO, né le 06 décembre 1971 à AMARANTE (Portugal) et demeurant à BOURGNEUF, (17220), 7A rue de la Coppinerie.

La Caution se porte par les présentes caution solidaire et indivisible du Cautionné envers le Prêteur, en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes en principal, intérêts et, le cas échéant, pénalités ou intérêts de retard que le Cautionné doit ou devra au Prêteur au titre du crédit.

et ce

(i) dans la limite d'un montant global (incluant principal, intérêts, pénalités ou intérêts de retard) de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR) ; et

(ii) pour une durée de 60 mois.

#### **(b) CONDITIONS GENERALES**

Aux termes des présentes conditions générales, l' « obligation garantie » ou le « crédit garanti » ou « l'engagement garanti » désigne le crédit au titre du ou des cautionnement(s) ci-dessus consenti(s).

#### **1. PORTEE DU CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE**

La Caution solidaire, qui renonce aux bénéfices de discussion et de division, est tenue de payer au Prêteur ce que doit et devra le Cautionné au titre du Crédit garanti au cas où ce dernier ne ferait pas face à ce paiement pour un motif quelconque.

Dans la limite en montant et en durée de son engagement, la Caution est tenue à ce paiement sans que le Prêteur ait :

- à poursuivre préalablement le Cautionné,
- à exercer des poursuites contre les autres personnes qui se seront portées caution du Cautionné, le Prêteur pouvant demander à la Caution le paiement de la totalité de ce que lui doit le Cautionné.

Pour obtenir ce paiement, le Prêteur pourra exercer des poursuites judiciaires sur l'ensemble des biens, meubles et immeubles, présents et à venir, de la Caution.

Dans le cas où le Cautionné est une société en formation, il est expressément stipulé que le présent cautionnement, signé antérieurement à l'immatriculation de la société, est un engagement alternatif constitué :

- à la garantie des engagements de la société sous la condition suspensive de l'immatriculation de celle-ci au Registre du Commerce et des Sociétés,
- ou à la garantie des engagements pris à l'égard du Prêteur par les associés fondateurs de la société en formation signataires de la lettre d'ordre, sous la condition résolutoire d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

La modification ou la disparition des liens de fait ou de droit susceptibles d'exister entre la Caution et le Cautionné, ainsi que le changement de forme juridique du Cautionné ou du Prêteur n'emportera pas la libération de la Caution.

De même en cas de fusion, absorption, scission ou apport partiel d'actif affectant le Prêteur, la Caution accepte d'ores et déjà et irrévocablement le maintien de son engagement, y compris pour les créances nées postérieurement aux dites opérations, de sorte que l'entité venant aux droits du Prêteur en bénéficie dans les mêmes termes. La Caution dispense le Prêteur et l'entité qui lui serait substituée de toute obligation d'information à son égard.

Dans l'hypothèse où le Crédit est garanti par un organisme de cautionnement mutuel ou un autre établissement bancaire, le présent cautionnement bénéficie dans les mêmes termes à cet organisme ou établissement, à proportion de son intervention.

Enfin, la Caution reconnaît et accepte que, en cas de cession par le Prêteur du Crédit à un fonds commun de créances, son cautionnement sera transmis au dit fonds en tant qu'accessoire de l'obligation principale cédée.

## **2. CONNAISSANCE PAR LA CAUTION DE LA SITUATION DU CAUTIONNE - INFORMATION**

La Caution ne fait pas de la situation du Cautionné ainsi que de l'existence et du maintien d'autres cautions la condition déterminante de son cautionnement.

Elle déclare avoir connaissance d'éléments d'information suffisants qui lui ont permis d'apprécier la situation du Cautionné préalablement à la souscription du présent engagement.

Tant qu'elle restera tenue au titre de son engagement, il appartient à la Caution de suivre personnellement la situation du Cautionné, le Prêteur n'ayant à ce sujet, conformément à la loi, pas d'autre obligation d'information à son égard que la suivante : lorsque le Cautionné est une entreprise, le Prêteur s'engage à faire connaître chaque année à la Caution le montant et le terme des engagements qu'elle garantit. Pour la commodité des écritures du Prêteur, les frais de cette information annuelle déterminés chaque année à l'occasion des révisions tarifaires, seront débités sur le compte du Cautionné. La Caution fait son affaire personnelle de les lui rembourser.

La Caution reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble des obligations incombant au Cautionné aux termes du présent contrat.

## **3. LIMITE EN MONTANT ET EN DUREE DU CAUTIONNEMENT**

La Caution est engagée dans la limite du montant global indiqué à l'article « CONDITIONS PARTICULIERES » ci-dessus comprenant le principal du Crédit garanti, les intérêts et, le cas échéant, les pénalités ou intérêts de retard y

afférents, aux conditions et taux convenus entre le Prêteur et le Cautionné et indiqués aux termes du présent contrat de crédit, et pour la durée précisée à l'article « CONDITIONS PARTICULIERES » ci-dessus. En cas de prorogation de la durée du Crédit garanti, la Caution accepte dès à présent de proroger la durée de son engagement de caution d'une durée correspondant à celle du Crédit garanti majorée de 24 mois.

#### **4. CONSEQUENCES DU CAUTIONNEMENT A L'EGARD DES AYANTS-DROIT DE LA CAUTION**

En cas de décès de la Caution, ses ayants droit, tels que ses héritiers, seront tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du Prêteur de l'exécution du cautionnement, dans les mêmes conditions que la Caution.

En conséquence, le Prêteur pourra demander à n'importe laquelle de ces personnes le paiement de la totalité des sommes qu'il aurait été en droit de demander à la Caution en capital, intérêts, et, le cas échéant, pénalités ou intérêts de retard, sans que puisse lui être imposé une division de ses recours entre lesdites personnes.

#### **5. CESSATION DU CAUTIONNEMENT**

La Caution ou toute personne venant à ses droits et obligations ne sera déchargée que par le paiement effectif des sommes dues au Prêteur au titre du Crédit, dans la limite du montant du cautionnement tel qu'indiqué ci-dessus.

#### **6. MISE EN JEU DU CAUTIONNEMENT**

En cas de défaillance du Cautionné pour quelque cause que ce soit, la Caution sera tenue de payer au Prêteur, dans la limite du montant de son engagement, ce que lui doit le Cautionné en capital, intérêts, et, le cas échéant, pénalités ou intérêts de retard, y compris les sommes devenues exigibles par anticipation.

A défaut, elle sera personnellement redevable, à compter de la mise en demeure et jusqu'à complet paiement, des intérêts au taux légal (le cas échéant majoré de cinq points conformément à la loi) sur le montant des sommes réclamées, sans aucune limitation.

La Caution ne pourra se prévaloir de délais de paiement accordés au Cautionné.

#### **7. RECOURS DE LA CAUTION-LIMITES**

Du fait de son paiement, la Caution disposera contre le Cautionné des recours prévus par la loi et pourra bénéficier des droits, actions et sûretés dont dispose le Prêteur à l'égard du Cautionné au titre du Crédit garanti.

Dès que le Prêteur aura été payé de la totalité des sommes dues par le Cautionné au titre du Crédit garanti, la Caution pourra recevoir tout remboursement du Cautionné et exercer tout recours.

Dans le cas où une obligation garantie fait l'objet d'une participation en risque, d'une garantie ou d'un cautionnement consenti par une société ou un organisme professionnel dont l'activité habituelle ou accessoire est de garantir le remboursement de concours financiers (établissements financiers ou de crédit, sociétés de caution mutuelle,...), la Caution renonce à exercer tout recours à l'encontre de cet organisme et à se prévaloir des dispositions de l'article 2310 du code civil tant à l'égard de cet organisme qu'à l'égard du Prêteur.

## **8. PLURALITE DE CAUTIONS OU DE GARANTIES**

Le présent cautionnement s'ajoute et s'ajoutera à toutes garanties réelles et personnelles qui ont pu ou pourront être fournies au profit du Prêteur par la Caution, par le Cautionné ou par tout tiers.

Lorsque plusieurs Cautions s'engagent dans le même acte, les dispositions suivantes sont alors applicables :

- (a) Si les Cautions garantissent chacune le montant total du crédit, elles agissent solidairement entre elles, de sorte que le créancier peut réclamer à chacune d'entre elles le paiement de la totalité de la dette, sans qu'aucune division de ses recours ne puisse lui être imposée ;
- (b) Si elles garantissent chacune un montant inférieur à celui du crédit, elles garantissent chacune une fraction distincte du crédit à hauteur de leur engagement. Dans un tel cas, elles s'engagent solidairement avec l'Emprunteur mais non solidairement entre elles et les montants de leurs engagements s'ajoutent entre eux.

## **9. IMPOTS-FRAIS-FORMALITES**

Tous droits, impôts, taxes, pénalités et frais liés au présent cautionnement, y compris les frais d'enregistrement en cas d'accomplissement de cette formalité, sont à la charge du Cautionné ou de la Caution. Toutes demandes et significations seront faites à l'adresse du Prêteur indiquée dans les comparutions du présent contrat. Le Prêteur pourra, à sa convenance, faire procéder à l'enregistrement du présent acte, ce que la Caution reconnaît et accepte.

## **10. REMISE D'UNE COPIE DE L'ACTE DE CAUTIONNEMENT**

La Caution reconnaît avoir reçu une copie du présent contrat.

## **11. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

Les données à caractère personnel recueillies ci-dessus par la Banque, responsable de traitement, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé aux fins de respect des conditions d'octroi, de mise en œuvre et de gestion des crédits et garanties associées, de prospection et d'animation commerciale, d'études statistiques, du respect d'obligations réglementaires notamment en matière d'évaluation du risque, de sécurité et de prévention des impayés et de la fraude, de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces traitements sont principalement fondés sur l'exécution du contrat et le respect d'obligations réglementaires.

Ces données personnelles peuvent donner lieu à l'exercice de droits notamment le droit d'accès, de rectification, d'opposition dans les conditions décrites dans les Conditions Générales de Banque et la politique de protection des données disponibles aux guichets et sur le site internet de la Banque.

Pour exercer l'un de ces droits, les personnes physiques dont les données ont été recueillies peuvent écrire à l'adresse suivante : MONSIEUR LE DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES, 63 chemin Antoine Pardon, 69814 TASSIN CEDEX.

Pour plus d'informations, la politique de protection des données est accessible aux guichets et sur le site internet de la Banque.

## **II - CONDITIONS GENERALES**

Les présentes conditions générales s'appliquent à l'ensemble des concours par caisse, ensemble des « concours » consentis aux professionnels de l'immobilier. Au sens des présentes, les expressions « le Client » ou « l'Emprunteur » désignent le souscripteur des présentes conditions générales.

### **ARTICLE 1 - UNITE DE COMPTES**

Les comptes ouverts au titre de l'Opération, même sous des rubriques ou qualifications différentes, forment un compte unique, indivisible et global, de sorte qu'à tout moment, la Banque pourra constater un solde unique, après compensation des crédits et débits de chacun d'eux. Ainsi, en cas d'exigibilité d'une somme quelconque restant à lui devoir, la Banque sera en droit d'en compenser les soldes créditeurs et débiteurs après régularisation des opérations en cours.

### **ARTICLE 2 - IMPUTATION DES SOMMES RECUES**

Les sommes reçues par la Banque seront affectées en priorité au paiement des intérêts, frais et accessoires du crédit puis au paiement des créances en capital.

### **ARTICLE 3 - DEBLOCAGE**

Dans le cas où le crédit par caisse est destiné à financer une acquisition immobilière, le déblocage sera effectué et les intérêts commenceront à courir à la date à laquelle la Banque procédera au virement des fonds au compte du notaire.

### **ARTICLE 4 - REMBOURSEMENT ANTICIPE-REDUCTION DE CREDIT**

4.1 Le Client aura la faculté de rembourser à tout moment les sommes dues au titre du présent crédit, avant l'échéance convenue, sans préavis, ni pénalité.

Si l'Opération concerne des lotissements, il appartiendra en outre au Client de constituer une provision destinée à la réalisation des travaux de VRD restant à effectuer. Cette provision sera remise à la Banque à titre de gage espèces ou nantie à son profit.

4.2 Sauf si un pourcentage inférieur est stipulé aux conditions particulières, la réduction du crédit par caisse le cas échéant consenti aux fins de financer l'acquisition du terrain ou de l'immeuble dans le cadre de la présente opération immobilière est effectuée par affectation de 100% des prix de vente des lots.

Toutefois, même si la Banque n'exige pas dans les présentes l'affectation de la totalité des prix de vente à la réduction du crédit d'acquisition, elle pourra à tout moment le faire par simple lettre.

Dans tous les cas, le notaire rédacteur des actes de vente devra adresser directement à la Banque l'intégralité de ces prix de vente.

#### **ARTICLE 5 - CONDITIONS FINANCIERES**

Lorsque le crédit par caisse est assorti d'un taux variable ou révisable basé sur un indice de marché, il est convenu que, si cet indice de référence était ou devenait négatif, il serait retenu pour le calcul du taux du crédit pour une valeur égale à zéro, tant que perdurerait la situation d'indice négatif.

#### **ARTICLE 6 - RETARDS**

En cas de non-paiement de toute somme due au titre du (des) crédit(s) par caisse à son échéance normale ou anticipée, le taux d'intérêt sera, sans mise en demeure préalable, majoré de 3 points, et il sera appliqué une indemnité conventionnelle forfaitaire de 5 % sur les sommes dues.

#### **ARTICLE 7 - DECLARATIONS**

Le Client 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 régulièrement constituée,
- qu'il a tout pouvoir pour signer le présent contrat lequel constitue un engagement valable du Client et le lie conformément à ses termes, que la signature du contrat 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 du Client ou tout document équivalent,
- que ni la signature des présentes, ni l'exécution des obligations qui en découlent ne sont contraires ni ne violent une disposition législative ou réglementaire applicable au Client, une disposition d'un contrat ou engagement auquel le Client est partie ou une décision judiciaire définitive qui lie le Client,
- 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 des présentes ou qui aurait dans le cas d'une solution défavorable, un effet adverse important sur l'aptitude du Client à faire face aux engagements pris au titre des présentes,
- que l'immeuble objet de l'opération est sa libre propriété, franche et quitte de toutes charges et hypothèques autres que celles expressément déclarées par écrit à la Banque,
- qu'il n'est pas concerné par l'interdiction édictée à l'article L.241-7 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- que les énonciations figurant au préambule des présentes sont exactes et sincères.

Chacune de ces déclarations et garanties restera en vigueur et continuera de produire effet après la signature du contrat et jusqu'à complet paiement ou remboursement de toutes les sommes dues.

Le Client autorise expressément la Banque à communiquer aux personnes physiques ou morales s'engageant à titre de caution des informations périodiques sur la situation du (ou des) concours cautionné(s).

#### **ARTICLE 8 - ENGAGEMENTS DU CLIENT**

Le Client s'oblige, pendant la durée du (ou des) concours à satisfaire aux obligations énumérées ci-après :

Le Client informera immédiatement la Banque :

- De tout changement de nature juridique, économique, financière ou autre intervenant dans la structure ou les activités du Client ou le cas échéant des cautions,
- De tout évènement ou décision susceptible de constituer un des cas visés à l'article « Résiliation – Exigibilité anticipée»
- De tout évènement ou décision de nature à affecter le bon déroulement de l'Opération au plan juridique, financier et technique, notamment toute modification sensible du prix de revient prévisionnel total,
- De toutes difficultés rencontrées pour obtenir la levée des conditions suspensives figurant dans le présent contrat,
- De toute modification apportée aux autorisations administratives délivrées dans le cadre de l'Opération ainsi que de tout fait porté à sa connaissance susceptible d'entraîner une modification de ces autorisations,
- De tout retard ou interruption des travaux.

L'emprunteur devra :

- Soumettre à la Banque une grille de commercialisation dans l'hypothèse où celle-ci n'aurait pas été établie préalablement à la signature des présentes,
- Verser sur le compte « Réservations » devant être ouvert dans les livres de la Banque, les dépôts de garantie effectués par les acquéreurs au titre de leurs contrats de réservation respectifs,
- Couvrir sur fonds propres tout dépassement de l'autorisation de crédit et/ou tout surcoût lié à la réalisation de l'opération envisagée et d'en justifier à la Banque dans un délai de 15 jours,
- Entretenir et maintenir en bon état les biens donnés en garantie et à ne rien faire qui puisse en diminuer la valeur, à défaut la Banque aura la faculté, de prescrire les travaux qu'elle jugera nécessaires à la conservation des immeubles. Faute pour le Client de se conformer à cette prescription, la Banque pourra faire exécuter lesdits travaux huit (8) jours après une sommation adressée au Client et restée infructueuse.

L'emprunteur s'engage à communiquer à la Banque :

- Un état mensuel des ventes de l'Opération,
- Tout nouveau compromis de vente ou contrat de réservation du programme,
- Une situation financière trimestrielle de sa structure,

- Un exemplaire de tous les documents publicitaires et contractuels destinés à être remis aux acquéreurs du programme.

Le Client s'engage à communiquer sur demande de la Banque dès leur établissement et, en tout état de cause, au plus tard dans les cent quatre-vingts (180) jours de la clôture de chaque exercice :

- ses comptes annuels, ceux de ses filiales, et le cas échéant ceux des cautions (bilans, comptes de résultats, annexes) certifiés par le commissaire aux comptes désigné (ainsi que toutes informations complémentaires s'y rapportant), le rapport de gestion, 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 celui de ses filiales et le cas échéant celui des cautions,
- en cas de contrôle exclusif d'autres entreprises au sens de l'article L.233-16 du code de commerce, les comptes consolidés du groupe (bilans, comptes de résultats, annexes), le rapport de gestion, le rapport du commissaire aux comptes.

L'emprunter devra également :

- Fournir à première demande de la Banque, une copie des baux des immeubles donnés en garantie et trimestriellement un état locatif faisant apparaître s'il y a lieu les impayés et l'état des procédures en cours,
- Fournir à première demande de la Banque le règlement de copropriété dès son établissement, ainsi que l'état descriptif de division, s'ils n'ont pas été établis préalablement à la signature des présentes,
- Informer la Banque, le cas échéant, de la date des Assemblées Générales de copropriétaires et lui transmettre les procès-verbaux correspondants.

Sauf accord préalable exprès de la Banque, l'emprunteur s'interdit de :

- Procéder au désinvestissement des apports précités (y compris en compte courant d'associés) ou à tout retrait de marge avant le complet remboursement du (ou des) concours au titre des présentes,
- Faire quoi que ce soit qui puisse modifier ou altérer la valeur des biens immobiliers financés et/ou donnés en garantie au titre des présentes, notamment consentir tous privilèges ou hypothèques ou signer tout nouveau bail,
- Modifier les caractéristiques de l'Opération et plus particulièrement le montage juridique, financier, administratif et le régime des ventes propre à l'Opération,
- Démarrer des travaux autres que ceux relatifs à la partie de l'Opération,
- D'interrompre les travaux pendant une durée supérieure à deux mois, sauf cause légitime,
- Encaisser directement, en dehors du compte courant spécifique à l'Opération, tout paiement de prix de vente des lots du programme ainsi que toute somme devant contribuer au financement de l'Opération notamment les loyers, les droits d'entrée ou droits au bail, les remboursements de crédit de TVA, les subventions,
- Contracter auprès d'un autre établissement financier tout emprunt ou emprunt complémentaire pour l'Opération,
- Utiliser les formules de chèque qui lui auraient été confiées le cas échéant, aux fins de restituer aux associés tout ou partie de leur apport personnel en capital ou compte courant, ou servir une rémunération sur les avances associés, ou de procéder au règlement total ou partiel de notes d'honoraires non prévues au plan de financement ou en avance par rapport à l'échéancier contractuellement prévu,

- Entreprendre des travaux non conformes aux autorisations administratives obtenues pour la réalisation de l'Opération,
- Commercialiser les lots du programme à des prix de vente inférieurs à ceux de la grille de commercialisation prévisionnelle,
- Procéder à tout règlement par effet de commerce,
- Procéder à un changement d'associé(s) si le Client est une société de personnes ou à un changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce si le Client est une société de capitaux.

Par ailleurs, le Client autorise les représentants de la Banque, ou tout expert qu'il se substituerait, à se rendre sur le site de l'Opération pour tout contrôle jugé utile.

#### **ARTICLE 9 - ASSURANCES PROFESSIONNELLES**

Le Client doit justifier avoir souscrit les assurances prescrites pour couvrir sa responsabilité résultant de l'article 1792 (garantie décennale) et 1792-3 du Code civil (garantie biennale).

Toutefois, dans le cadre du financement d'une opération de lotissement, la souscription de ces assurances n'est pas requise du Client, sauf à ce qu'une telle obligation lui soit faite aux termes des conditions particulières du présent contrat.

#### **ARTICLE 10 - ASSURANCE - DOMMAGES - INDEMNITES VERSEES EN CAS DE SINISTRE**

##### 10.1 - Biens concernés

- Immeuble en copropriété

Il est rappelé que si l'immeuble financé ou donné en garantie au profit de la Banque fait partie d'une copropriété, il doit être assuré en application du règlement de copropriété qui impose au syndic d'assurer l'immeuble contre l'incendie. En cas de sinistre, le règlement de copropriété peut prévoir que les indemnités d'assurance seront affectées par priorité à la reconstruction si elle est régulièrement décidée par l'assemblée générale après sinistre. Dans ce cas, la Banque autorise l'affectation des indemnités à la reconstruction de l'immeuble. La ou les compagnies d'assurances sont alors autorisées à remettre les indemnités en vertu des assurances collectives aux représentants du syndicat dans les conditions prévues par le règlement de copropriété, hors de la présence et sans le concours de la Banque.

Si la reconstruction n'est pas décidée, tous les droits de la Banque sont réservés sur les indemnités à provenir des polices collectives.

Si l'assurance souscrite par le syndic couvre insuffisamment les parties privatives, la Banque conseille au Client, ou au propriétaire du bien s'il n'est pas le Client, de souscrire une assurance complémentaire personnellement.

- Immeuble hors copropriété ou autre bien

La Banque conseille au Client, ou au propriétaire du bien s'il n'est pas le Client, de souscrire une assurance le garantissant contre les risques tels que l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux, le bris de machines, la perte et le vol 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, ou à sa valeur de remplacement.

Le Client reconnaît avoir été informé et mis en garde par la Banque 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 la Banque en cas de souscription et de résiliation de toute police d'assurance couvrant le bien financé ou donné en garantie.

#### 10.2 - 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 l'immeuble assuré pour sûreté du (ou des) présent(s) concours, la Banque 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 de l'immeuble financé déclare par les présentes remettre en nantissement au profit de la Banque, 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 ou (des) présent(s) concours.

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

Le Client autorise la Banque à communiquer à la compagnie d'assurance copie du présent contrat si la compagnie d'assurances l'exigeait, notamment aux fins 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 la Banque d'affecter les indemnités à la reconstruction de l'immeuble, la Banque 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 de la Banque sur ses simples quittances, hors la présence et même sans le concours ni la participation du propriétaire de

l'immeuble, 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 la Banque, celle-ci conservera les sommes versées sur un compte spécial nanti et les affectera au paiement des travaux de réparation ou reconstruction de l'immeuble sur présentation par le Client de justificatifs d'exécution des travaux.

Notification des présentes, avec toutes oppositions nécessaires, sera faite à la compagnie d'assurances, aux frais du Client, par les soins de la Banque 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 financé déclare remettre en nantissement au profit de la Banque 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.

#### **ARTICLE 11 - NANTISSEMENT DE CREANCE - DOMICILIATION**

Il est convenu que toute créance de prix de vente des lots déjà vendus ou restant à vendre est nantie par le Client au profit de la Banque, dans les conditions prévues par les articles 2355 à 2366 du code civil par le seul effet des présentes, aux fins de garantir à la Banque le remboursement des sommes qu'elle pourrait être amenée à décaisser au titre des présentes. En conséquence, le Client s'oblige à remettre à la Banque les copies des actes de vente.

Le Client pourra se faire remettre les moyens de paiement relatifs au prix de vente en qualité de mandataire de la Banque, mais il devra obligatoirement faire domicilier les règlements auprès de la Banque et obliger les acquéreurs, soit à libeller les chèques à l'ordre de la Banque, soit à virer les sommes sur le compte ouvert au nom du Client auprès de la Banque. Il ne pourra en faire usage que pour financer la réalisation de l'immeuble en conformité avec l'avancement des travaux et les termes du marché.

Le Client s'oblige à faire mention du présent nantissement dans tout acte de vente, et à le faire accepter par les acquéreurs dans le cadre de l'acte notarié de vente, de sorte qu'il leur soit pleinement opposable.

#### **ARTICLE 12 - NANTISSEMENT DE LOYERS EVENTUELS**

Sauf si les conditions particulières prévoient la cession ou le nantissement des loyers d'un immeuble, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Si le bien financé ou donné en garantie était loué, pour assurer à la Banque le paiement de ce qui pourrait lui être dû en vertu des présentes, le Client, 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 de la Banque, conformément aux articles 2355 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 le Client d'une somme échue en capital, ou intérêts, ou frais et accessoires, la Banque 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 à la Banque les sommes dues, au fur et à mesure de leur échéance, et la Banque 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 de la Banque sera attesté par les écritures passées dans les livres de la Banque qui seules feront foi. Son caractère exigible résultera de la seule exigibilité prononcée par la Banque en application du contrat existant entre elle et le Client ou des cas prévus par la loi.

### **ARTICLE 13 - NANTISSEMENT DE COMPTES**

Conformément aux articles 2355 à 2366 du code civil, le Client remet en nantissement au profit de 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 de ce crédit.

Le Client 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 (ou des) concours objet des présentes.

Conformément à la loi, et sauf convention contraire entre le Client et la Banque, le nantissement ainsi convenu n'entraînera pas blocage des comptes du Client.

Sauf stipulations contraires, le Client pourra librement disposer des sommes retracées sur ces comptes sans avoir à solliciter l'accord préalable de la Banque. Cependant, en constituant ce nantissement, le Client accorde à la Banque le droit de se faire payer par préférence à ses autres créanciers sur les comptes ainsi 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 et sera en droit d'isoler sur un compte spécial bloqué à son profit les soldes créditeurs des comptes nantis existant à la date du jugement déclaratif d'ouverture de la procédure collective.

Conformément à la loi, en cas de non-paiement par le Client d'une somme quelconque devenue exigible restant due à la Banque, celle-ci sera en droit de compenser de suite jusqu'à due concurrence, la créance détenue sur le Client avec les soldes créditeurs provisoires ou définitifs des comptes nantis.

La compensation aura lieu après régularisation des opérations en cours.

#### **ARTICLE 14 - PROMESSE DE MAINLEVÉE**

Dans l'hypothèse où le Client aurait consenti une ou plusieurs sûretés réelles, en garantie des présentes, il est expressément convenu que la Banque s'engage à donner mainlevée sur les lots vendus dès lors que le prix de vente dûment agréé par elle aura été intégralement payé par l'acquéreur et versé entre ses mains sur le compte spécifique à l'Opération.

La mainlevée totale ne pourra être consentie par la Banque qu'après justification du paiement intégral de l'ensemble des prix de vente.

#### **ARTICLE 15 - STIPULATIONS AU PROFIT DES ACQUEREURS**

En cas de constitution d'une hypothèque par le Client, il est convenu ce qui suit, lors de la revente de l'immeuble hypothéqué :

Le Client stipule en faveur de l'acquéreur, que la Banque ne pourra pas exercer ses droits hypothécaires à l'encontre de ce dernier qui justifierait avoir intégralement acquitté le prix d'acquisition déterminé en accord avec la Banque.

En cas de défaillance de l'acquéreur, le Client stipule que la Banque ne pourra exercer le droit de préférence résultant de son hypothèque qu'à concurrence seulement de la fraction du prix de vente restant due en principal, révisée le cas échéant et augmentée de tous les intérêts et accessoires.

En conséquence, dans tous ordres ayant pour objet la distribution du prix des biens vendus à la suite des poursuites en réalisation forcée engagées à l'encontre de l'acquéreur défaillant, la Banque ne sera colloquée que pour le montant stipulé à l'alinéa précédent quel que soit le montant de la créance qu'elle pourrait produire.

Les dispositions prévues aux deux alinéas précédents ne sont pas applicables en cas de résolution ou d'annulation de la vente.

La stipulation pour autrui est acceptée par la Banque sous la condition suivante : dans l'acte de vente, il devra être stipulé que le paiement du prix devra, pour être libératoire, être effectué à la Banque, soit par virement, soit par chèque à l'ordre de la Banque.

L'acceptation par l'acquéreur de la stipulation pour autrui qui précède sera constatée dans l'acte de vente à intervenir en sa faveur.

Si l'acquéreur l'exige, cette acceptation pourra être notifiée à la Banque par simple lettre par les soins du Notaire rédacteur de l'acte de vente.

**ARTICLE 16 - CLAUSE PARI PASSU**

Le Client s'engage à ne pas créer de garanties réelles ou personnelles, pour sûreté d'une de ses obligations de paiement présentes ou futures en tant qu'emprunteur ou garant, sur ses biens présents ou futurs, sans faire bénéficier la Banque d'une garantie aux effets présentant une sécurité au moins équivalente pour la Banque. Cet engagement ne concerne pas les garanties déjà conférées à la date du présent contrat.

**ARTICLE 17 - RESILIATION - EXIGIBILITE ANTICIPEE**

## 17.1 - Résiliation pour inexécution des engagements du Client

17.1.1 La Banque aura la faculté de résilier le(s) concours huit (8) jours après une mise en demeure restée infructueuse et de rendre immédiatement exigible toute somme restant due au titre du (ou des) concours dans l'un des cas suivants :

- Survenance d'incidents de paiement sur les comptes du Client ouverts auprès de la Banque,
- Dépassement du crédit par caisse autorisé,
- Non-constitution, diminution ou perte d'une sûreté ou d'une garantie quelconque délivrée pour couvrir le(s) concours accordés au Client au titre des présentes,
- Toute infraction à l'obligation de versement sur le compte spécifique à l'Opération de tout paiement de prix de vente des lots du programme ainsi que toute somme devant contribuer au financement de l'Opération notamment les loyers, les droits d'entrée ou droits au bail, les remboursements de crédit de TVA, les subventions,
- Non-respect par le Client des déclarations ou engagements contractuels concernant le(s) présent(s) concours ou un (d') autre(s) concours consenti(s) par la Banque,
- Mise sous séquestre, saisie, cession, vente, échange, donation, apport en totalité ou en partie ou disparition du bien financé ou donné en garantie,
- Destruction, incendie de tout ou partie des immeubles financés ou donnés en garantie au titre des présentes,
- Défaut de communication par le Client des copies de ses documents comptables à la clôture de chaque exercice,
- Démarrage de travaux autres que ceux relatifs à la partie de l'Opération, sans avoir préalablement obtenu l'accord exprès de la Banque,
- En cas de travaux, absence de couverture de l'Opération par une assurance dommages ouvrage,

- Interruption du chantier pendant une durée supérieure à deux mois ou modification des caractéristiques de l'Opération et plus particulièrement le montage juridique, financier, administratif et le régime des ventes de l'Opération, sans accord de la Banque,

- Désinvestissement de tout ou partie des apports (y compris en compte courant d'associés) ou tout retrait de marge sans l'accord écrit préalable de la Banque.

17.1.2 La Banque aura la faculté, sans mise en demeure préalable, de résilier le(s) concours et d'exiger le remboursement immédiat de toute somme restant due au titre du (ou des) concours, dans l'un des cas suivants :

- Utilisation des fonds reçus des acquéreurs ou du (ou des) présent(s) crédit(s) par caisse ou des fonds propres à d'autres fins que la réalisation de l'Opération,

- Inexactitude, fausse déclaration ou remise à la Banque de faux documents nécessaires à l'obtention du (ou des) concours, modifiant un élément substantiel de l'analyse du risque,

- Situation irrémédiablement compromise ou comportement gravement répréhensible du Client conformément aux dispositions de l'article L.313-12 du Code monétaire et financier,

- Refus par les commissaires aux comptes du Client ou le cas échéant des cautions de certifier les comptes sociaux et/ou consolidés.

#### 17.2 - Résiliation pour autres motifs

Indépendamment des cas de résiliation visés ci-dessus, la Banque pourra sur simple notification prononcer la résiliation si l'un des événements listés ci-après remet en cause la situation financière du Client au vu de laquelle le (ou les) concours ont été octroyés :

- Changement de nature juridique, économique, financière ou autre intervenant dans la structure ou les activités du Client ou le cas échéant des cautions,

- Décès du Client personne physique, d'un assuré ou d'une caution,

- Modification du contrôle du Client, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, tel qu'il existe à la date des présentes,

- Conclusion d'un accord amiable avec des créanciers auquel la Banque ne serait pas partie, jugement de cession totale de l'entreprise,

- Cessation définitive d'exploitation, cession de tout ou partie des actifs du Client,

- Dissolution, liquidation amiable ou judiciaire, apport partiel d'actif, fusion, absorption, scission du Client,

- Exigibilité anticipée d'un crédit consenti soit par la Banque, soit par un autre établissement de crédit prononcée à l'encontre du Client ou de l'une de ses filiales,
- Si le Client est une société commerciale, capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social sans qu'il n'ait été procédé à la reconstitution des capitaux propres dans un délai de neuf mois suivant l'arrêté des 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,
- Si le Client est une société de personnes, retrait d'un de ses associés,
- Non-paiement à bonne date de tous impôts et taxes ainsi que de toutes cotisations sociales,
- En cas de surcoûts pour la réalisation de l'Opération, lesquels ne seraient pas financés par des apports complémentaires en fonds propres,
- Action judiciaire ou administrative visant à supprimer ou modifier les autorisations nécessaires à la réalisation de l'Opération,
- Résolution, pour quelque raison que ce soit, de la vente du terrain ou de l'un des lots du programme,

#### **ARTICLE 18 - CONSEQUENCES DE LA RESILIATION- EXIGIBILITE ANTICIPEE**

Dans tous les cas visés à l'article précédent, toutes les sommes dues au titre du (ou des) concours seront immédiatement exigibles et la Banque aura la faculté de refuser tout décaissement, d'exercer un droit de rétention sur l'ensemble des sommes ou valeurs déposées par le Client auprès de la Banque, et de compenser le solde de son (ou ses) crédit(s) avec tous les soldes créditeurs des comptes que le Client possède auprès de la Banque quelle que soit la nature de ces comptes.

L'exigibilité immédiate du ou (des) crédit(s) par caisse consenti(s) au titre des présentes intervenant pour les causes précitées entraînera, sauf décision contraire de la Banque, exigibilité immédiate pour tous prêts, crédits, avances ou engagements de quelque nature qu'ils soient, contractés par le Client auprès de la Banque et existants au moment de cet événement.

Par ailleurs, la Banque, sous réserve d'une simple notification adressée à cet effet au Client par lettre recommandée avec accusé de réception avec effet immédiat, sera en droit de refuser la délivrance de tout engagement par signature convenu par ailleurs avec le Client.

En cas de nullité, caducité ou résiliation du (ou des) concours, toutes les garanties y attachées subsisteront jusqu'au complet paiement de toutes sommes dues au titre du (ou des) présent(s) concours. Les cautions, le cas échéant, renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1352-9 du Code civil.

#### **ARTICLE 19 - INDEMNITES DE RECOUVREMENT**

Si la Banque se trouve dans la nécessité de recouvrer sa créance par les voies judiciaires, le Client 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.

**ARTICLE 20 - 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 le Client 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,
- Le Client 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 le Client de la notification visée ci-dessus, le Client devra :

- soit demander à la Banque le maintien du (ou des) concours, le Client 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 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 ces coûts, frais et charges liera définitivement les parties.

**ARTICLE 21 - EXERCICE DES DROITS**

Tous les droits conférés au Client 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 le Client 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 le Client ou la Banque de l'exercer à nouveau ou dans l'avenir ou d'exercer 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 du Client, elle sera réputée non écrite mais n'entraînera pas la nullité du présent contrat.

#### **ARTICLE 22 - CESSION**

Le Client ne pourra céder ni transférer le bénéfice des présentes dispositions sans l'accord préalable écrit de la Banque.

La Banque pourra, après avis au Client, céder ou transférer à tout cessionnaire tout ou partie de ses droits et obligations résultant du contrat, sous réserve que la cession ou le transfert n'entraîne pas de charge supplémentaire pour le Client.

Par ailleurs, la Banque sera en droit, sans qu'aucun accord ni information préalable du Client ne soit nécessaire, de céder les créances nées du contrat au profit de tout fonds commun de créances ou autre véhicule de titrisation, de les mobiliser ou de constituer une garantie sur elles pour sûreté de ses obligations envers la banque centrale ou toute autre entité de refinancement.

#### **ARTICLE 23 - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires liés aux présentes, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence dans leur application, seront supportés par le Client, qui s'y oblige. En conséquence, la Banque portera en compte l'ensemble de ces sommes, et notamment tous les frais d'actes, tous les frais de conservation des sûretés (tels que les frais de renouvellement d'inscription), tous les frais de conservation des gages tels que les primes d'assurance, ainsi que tous impôts, droits et taxes quelconques que la Banque pourra être amenée à payer au lieu et place du Client.

#### **ARTICLE 24 - POUVOIRS - SOLIDARITE**

En cas de pluralité de clients, toutes pièces justificatives relatives à l'exécution des présentes pourront être signées par l'un quelconque des clients qui se confèrent réciproquement tous pouvoirs et consentement à cet effet, de sorte que la signature de l'un d'entre eux engagera les autres solidairement.

De même, les clients seront solidairement responsables des engagements contractés en vertu des présentes.

#### **ARTICLE 25 - ABSENCE DE NOVATION**

Il est expressément convenu que les présentes ne préjudicient en aucune manière aux droits et actions de la Banque et elles n'emportent pas novation avec les obligations ou garanties qui ont pu être ou qui seront consenties par ailleurs par le Client ou par tout tiers à la Banque.

#### **ARTICLE 26 - DELIVRANCE DE COPIE EXECUTOIRE**

Si le présent contrat est notarié : la Banque dispense le notaire soussigné de délivrer dès à présent la copie exécutoire représentative de la créance, se réservant la faculté d'en demander la délivrance ultérieurement. Le notaire soussigné lui adressera néanmoins ladite copie exécutoire pour des questions de responsabilité.

Conformément à l'article 4 de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976, la Banque stipule d'ores et déjà que cette copie exécutoire devra être une copie exécutoire à ordre. Conformément à l'article 5 alinéa 3 de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976, cette copie exécutoire à ordre sera créée pour le montant restant dû au jour de la réquisition de la délivrance.

Les frais de cette délivrance seront supportés par le Client, acquittés par lui ou remboursés par lui à la Banque, sur présentation de justificatifs, en cas d'avance par ce dernier.

#### **ARTICLE 27 - ELECTION DE DOMICILE - DROIT APPLICABLE - COMPETENCE - PRESCRIPTION**

Pour l'exécution et l'interprétation du contrat et de ses suites, la Banque, le(s) Client(s) et les cautions élisent domicile en leur demeure et siège social respectifs. Le présent contrat est régi pour sa validité, son interprétation et son exécution par le Droit Français.

Si le Client est commerçant, pour tous les litiges qui pourraient naître avec la Banque, pour une raison quelconque, les tribunaux du ressort du siège de la Banque seront compétents, sans préjudice de la faculté expressément reconnue à la Banque d'introduire toute action devant tout autre tribunal compétent.

Les actions de toute nature, y compris les exceptions qui pourraient être opposées, mettant en cause la Banque au titre des intérêts, commissions, frais et accessoires de toute nature dus à la Banque ou perçus par elle sont prescrites à l'issue d'un délai d'un an. Ce délai court à compter du jour de la convention écrite pour les éléments qui y figurent ou dans les autres cas, à compter de la réception par le Client, ou le cas échéant de la mise à disposition par voie électronique ou télématique, du relevé de compte retraçant l'opération sur son compte ou de tout autre document.

#### **ARTICLE 28 - PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

Les données à caractère personnel recueillies ci-dessus par la Banque, responsable de traitement, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé aux fins de respect des conditions d'octroi, de mise en œuvre et de gestion des crédits et garanties associées, de prospection et d'animation commerciale, d'études statistiques, du respect d'obligations réglementaires notamment en matière d'évaluation du risque, de sécurité et de prévention des impayés et de la fraude, de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces traitements sont principalement fondés sur l'exécution du contrat et le respect d'obligations réglementaires.

Ces données personnelles peuvent donner lieu à l'exercice de droits notamment le droit d'accès, de rectification, d'opposition dans les conditions décrites dans les Conditions Générales de Banque et la politique de protection des données disponibles aux guichets et sur le site internet de la Banque.

Pour exercer l'un de ces droits, les personnes physiques dont les données ont été recueillies peuvent écrire à l'adresse suivante : MONSIEUR LE DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES, 63 chemin Antoine Pardon, 69814 TASSIN CEDEX.

Pour plus d'informations, la politique de protection des données est accessible aux guichets et sur le site internet de la Banque.

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES DE LA VENTE

### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICITION

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

### GARANTIE DE JOUISSANCE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

L'état hypothécaire délivré ne révèle aucune inscription privilégié ou hypothécaire non-périmée ni prénotation.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

### SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Il a été précisé aux termes de l'acte d'acquisition du VENDEUR :

**« Le VENDEUR précise toutefois qu'il existe actuellement sur la parcelle cadastrée section AS n°207 d'une contenance de 17 ares 86 centiares lui appartenant un puisard dont la canalisation traverse le chemin d'accès à la parcelle présentement vendue pour se déverser dans le canal.**

**Existe également sur le chemin d'accès à la parcelle présentement vendue une canalisation de toute à l'égout desservant la parcelle cadastrée AS n°206 vendue et n°207 restant appartenir aux vendeurs.**

**Ces servitudes figurent sous teinte verte au plan ci-annexé. »**

### ***Convention de voisinage***

Une convention de voisinage a été conclue entre les vendeurs et Monsieur et Madame Alain LEMAIRE le 06 avril 2018.

Une copie de cette convention est ci-jointe et demeurera annexée en vue de son opposabilité à l'ACQUEREUR et de la parfaite information de ce dernier.

### **ETAT DU BIEN**

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'ACQUEREUR a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

### **CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS**

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

### **IMPOTS ET TAXES**

#### **Impôts locaux**

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année entière sont dues par le VENDEUR, ainsi convenu entre les parties.

#### **Avantage fiscal lié à un engagement de location**

Le VENDEUR déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

**Aide personnalisée au logement**

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

**Agence nationale de l'habitat**

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

**CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE**

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le VENDEUR.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le VENDEUR déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

**ASSURANCE**

L'ACQUEREUR, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confère à cet effet mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

**CONTRAT D’AFFICHAGE**

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

**DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME****URBANISME****Enonciation des documents obtenus**Note de renseignements d'urbanisme

Une demande de certificat d'urbanisme d'information a été adressée aux services compétents le 7 octobre 2019 par lettre recommandée avec accusé de réception. Une copie de cette demande ainsi que l'accusé de réception demeureront annexés.

Le récépissé de dépôt de la demande de certificat d'urbanisme délivré par la mairie de CHATELAILLON-PLAGE est ci-joint et demeurera annexé. Cette demande est restée sans réponse.

En conséquence, et afin d'informer l'ACQUEREUR, une note de renseignements d'urbanisme en date du 9 décembre 2020 a été téléchargée sur le site de la commune.

Cette note est ci-jointe et demeurera annexée.

Demeurera également annexée une note sur la réglementation de la zone d'urbanisme où se trouve le bien objet des présentes.

L'ACQUEREUR, professionnel de l'immobilier, 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 cette note.

#### Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 6 novembre 2019.

#### Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme pré-opérationnel demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme a été délivré le 23 décembre 2019 par la maire au nom de la commune sous le numéro CU 17094 19 0264.

Il est ci-joint et demeurera annexé.

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

#### **ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive,
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

#### **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES**

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.*

*L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."*

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

## **DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT**

L'immeuble constitue l'un des lots du lotissement dénommé "LE PRIEURÉ".

Ce lotissement a été autorisé par arrêté ci-dessus relaté.

Il n'existe pas de cahier des charges attaché au lotissement.

La copie du dépôt de pièces est ci-jointe et demeurera annexée aux présentes.

**ASSOCIATION SYNDICALE**

Il n'existe pas actuellement d'association syndicale des colotis.

**NON-MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT**

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement, le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme approuvé.

Les dispositions de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportées :

*"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

*De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."*

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration. En conséquence, tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

Il n'a pas été établi de cahier des charges du lotissement.

**DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

Le VENDEUR déclare que le BIEN 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**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 4 octobre 2019.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner en date du 4 octobre 2019, ainsi que le récépissé de dépôt délivré par la commune de CHATELAILLON-PLAGE en date du 9 octobre 2019 sont annexés aux présentes.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner sans que le bénéficiaire du droit de préemption ait fait connaître sa décision, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption en application de l'article R213-7 du Code de l'urbanisme.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

### **ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

## **DIAGNOSTICS**

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par la société DIAGAMTER de SAINT ROGATINE (17220) 4 rue des écoles et la société Activ'Expertise La Rochelle de AYTRE (17440) 11 rue du Galion.

Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.

### **Mérules**

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions ci-après visé et annexé aux présentes.

### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

## **DISPOSITIFS PARTICULIERS**

### **Détecteur de fumée**

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

### **Cheminée**

L'immeuble est équipé d'une cheminée ainsi déclaré par le VENDEUR.

### **Système de chauffage**

Le VENDEUR déclare utiliser une chaudière au gaz de ville comme système de chauffage.

L'ACQUEREUR déclare avoir été en mesure de constater que ce système de chauffage est en service.

### **Climatisation/Pompe à chaleur réversible**

L'immeuble n'est pas équipé d'un système de climatisation ou de pompe à chaleur réversible d'une puissance frigorifique nominale supérieure à 12 kilowatts.

### **Citerne de gaz**

L'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz, ainsi déclaré par le VENDEUR.

### **Cuve à fuel**

L'immeuble n'est pas équipé d'une cuve à fuel, ainsi déclaré par le VENDEUR.

### **Information sur la sécurité des piscines**

Les PARTIES déclarent qu'il existe une piscine.

Elles sont informées des dispositions de l'article L 128-2 du Code de la construction et de l'habitation :

*"Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2004 doivent avoir équipé au 1<sup>er</sup> Janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.*

*En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1<sup>er</sup> mai 2004."*

Le VENDEUR déclare qu'un dispositif de sécurité de type clôture est installé autour de la piscine.

Le VENDEUR atteste que la piscine est en eau à ce jour, en état de fonctionnement et entretenue (filtrage régulier, vidange, utilisation de produits adaptés, hivernage).

Les factures d'achat de produits et d'entretien ont été remises à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît.

Les PARTIES déclarent avoir procédé entre elles à toute vérification et mise au courant du fonctionnement dès avant la réalisation de la vente.

### **Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement**

L'ACQUEREUR est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le BIEN dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le VENDEUR déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Assainissement**

Le VENDEUR déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le vendeur atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent.

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est ci-joint et demeurera annexé.

### Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

### **INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS**

#### **TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire, savoir :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le BIEN, du contenu et des conclusions des diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'ACQUEREUR pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

*"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.*

*Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.*

*Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."*

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de cette consultation est ci-jointe et demeurera annexée.

### **RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE**

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

### **OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS**

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

#### **PUITS ET FORAGES DOMESTIQUES - INFORMATION**

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m<sup>3</sup> d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

A ce sujet, le VENDEUR déclare qu'il n'y a ni puits ni forage domestique.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien et droits immobiliers objet des présentes appartient à Monsieur DUMARCHE a hauteur de 19/24<sup>ème</sup> en pleine propriété et à Madame DUMARCHE née MACHET à hauteur de 5/24<sup>ème</sup> en pleine propriété pour l'avoir acquis de :

Monsieur Jean-Marie Francis MASTEAU, boucher, et Madame Michelle PACAUD sans profession son épouse demeurant ensemble à CHATELAILLON-PLAGE (Charente-Maritime) 3 lotissement « Le Prieuré » avenue des Boucholeurs.

Nés savoir :

Monsieur à NIORT (Deux-Sèvres) le 8 mai 1944

Madame à SAUZE VAUSSAIS (Deux-Sèvres) le 10 septembre 1944.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de NIORT (79000) le 5 juin 1967.

Suivant acte reçu par Maître Michel GAIRE notaire à CHATELAILLON-PLAGE, le 14 décembre 2009.

Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 8 janvier 2010, volume 2010P, numéro 135.

L'état délivré sur cette publication est négatif de toute inscription.

**ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note ci-annexée.

**NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES**

Les PARTIES déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

**MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'ACQUEREUR, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse ou aux adresses électronique(s) suivante(s) :

TEAM CP : chauvetmic@orange.fr

L'ACQUEREUR donne son agrément à ces modalités de délivrance.

**COPIE EXECUTOIRE**

Les PARTIES requièrent le notaire soussigné de délivrer au PRETEUR une copie exécutoire à ordre unique transmissible par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et plus particulièrement des articles 6 alinéa 1<sup>er</sup>, 7 et 11 de cette loi, ci-après littéralement rapportés.

Cet endossement transférera à son bénéficiaire la propriété de la créance, avec tous les droits, garanties et sûretés y attachés. En conséquence, le dernier bénéficiaire de l'endos aura seul droit, lors du remboursement du prêt, ou lorsque les sûretés se trouveront produire leurs effets, à l'exercice de tous les droits résultant du présent acte, par la représentation de la copie exécutoire, revêtue de l'endos à son ordre.

L'endos au profit d'un autre établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial devra être daté et signé par l'endosseur, exprimer la valeur fournie et désigner l'établissement bancaire bénéficiaire de l'endossement, éventuellement, il sera signifié à l'emprunteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la copie exécutoire à ordre venait à être endossée au profit d'une personne physique ou morale autre qu'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial, elle devrait être revêtue du texte des articles 6 alinéas 1<sup>er</sup> et 7 de la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et son endossement serait établi par acte notarié dans les conditions prévues à l'article 6 de cette loi. Le paiement total ou partiel du capital et la mainlevée de l'inscription hypothécaire s'effectueraient alors conformément à toutes les dispositions des articles 7 et 10 de cette loi.

**RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES**

(Loi du quinze juin mil neuf cent soixante seize)

**Article 6 - Alinéa 1**

*« L'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié, et porté sur la copie exécutoire elle-même. »*

**Article 7 -**

*« Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur présentation de copie exécutoire à ordre à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doive être effectué à un établissement bancaire financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier. »*

*« Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre : toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier de ce dernier ayant fait saisie-arrêt, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions de droit commun. »*

**Article 11 -**

*« Les formalités mentionnées aux articles 5 alinéas 2, 2°, 6, 7 et à l'article 10 alinéa 5, ne sont pas obligatoires lorsque la copie exécutoire à ordre est créée ou endossée au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial. En cas d'endossement par un des établissements mentionnés à l'alinéa précédent au profit d'une personne autre que l'un de ces établissements, la copie exécutoire à ordre doit comporter la mention prévue par l'article 5 alinéa 2, 2°, s'il y a lieu, et la mention des paiements anticipés effectués antérieurement à peine par l'établissement endosseur d'engager sa responsabilité envers le débiteur. »*

Le PRETEUR a dispensé le notaire de délivrer dès à présent la copie exécutoire, se réservant la faculté de la requérir ultérieurement à ses frais.

**CONCLUSION DU CONTRAT**

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

**DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

Pareillement, l'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le VENDEUR est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

## RENONCIATION AU MECANISME DE L'IMPREVISION

Les parties déclarent :

- Que les dispositions du présent contrat ont été négociées directement entre elles de bonne foi, en respectant les dispositions impératives de l'article 1104 du Code Civil ;

- Qu'en application des dispositions de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, ayant parfaite connaissance de ce que le manquement au devoir d'information pourrait entraîner l'annulation du contrat ;

- Qu'elles ont connaissance :

- . Des dispositions de l'article 1186 du Code Civil modifié en vertu de l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2, à caractère supplétif, à savoir :

« Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.

Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement. »

- . De celles de l'article 1195 du Code Civil applicables depuis le 1er octobre 2016, à caractère supplétif, à savoir :

Article 1195 Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

- De ce que le projet de loi de ratification de l'ordonnance du 10 février 2016 a été définitivement adopté le 11 avril 2018.

- De l'application des dispositions de l'article 1195 susvisé aux contrats de prêt, sauf renonciation à l'application de ces dispositions.

Compte tenu de ce qui précède les parties sont convenu de ce qui suit :

Chaque partie aurait pu refuser d'assumer le risque d'un contrat dont l'exécution serait devenue excessivement onéreuse en raison d'un changement de circonstances imprévisible lors de sa conclusion.

Cependant chacune des parties déclare vouloir écarter purement et simplement l'application des dispositions ci-dessus, en renonçant à l'entière des droits en découlant.

Chacune des parties entend choisir de supporter les conséquences de la survenance de circonstances imprévisibles ultérieures à la régularisation de ce contrat, dans les conditions ci-dessus, même si celles-ci peuvent bouleverser l'économie de ce dernier.

Notamment elles entendent supporter les conséquences économiques et financières de ces circonstances imprévisibles ultérieures.

Cette prise en charge de l'ensemble de ces risques par chacune des parties a pour contrepartie notamment un prix de vente en tenant compte, et plus généralement l'économie globale du présent contrat.

Le présent contrat a été régularisé entre elles en tenant compte des dispositions qui précèdent qui sont essentielles et déterminante du présent acte.

Les parties reconnaissent que les stipulations ci-dessus ne pourront s'appliquer qu'à la convention régularisée entre elles, et qu'ainsi celles du prêt et des assurances souscrites par l'acquéreur ne seront pas soumises à cette renonciation, sauf à ce que ces mêmes stipulations soient reprises dans lesdits contrats.

### **CONVENTIONS ANTERIEURES**

Les PARTIES conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

### **MEDIATION**

Les PARTIES sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les PARTIES élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

Le PRETEUR élit domicile en son siège pour l'exécution du prêt.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'office notarial du notaire soussigné.

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

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse de son siège social.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera en l'étude du notaire du VENDEUR.

Chacune des PARTIES s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les PARTIES agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc 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 tous 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.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

**CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des PARTIES dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

**FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

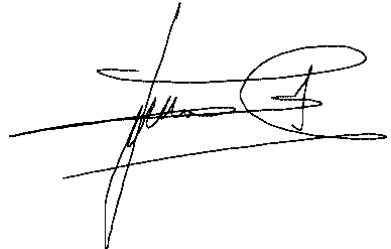
**DONT ACTE sans renvoi**

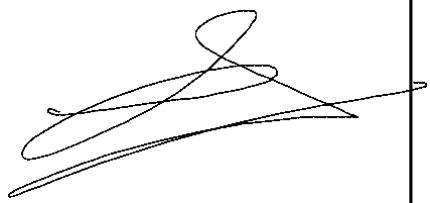
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p><b>M. DUMARCHE Bernard</b> <b>agissant en son nom et</b> <b>en qualité de</b> <b>représentant a signé</b></p> <p>à CHAURAY le 15 décembre 2020</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>M. CHAUVET Michaël</b> <b>agissant en son nom et</b> <b>en qualité de</b> <b>représentant a signé</b></p> <p>à CHAURAY le 15 décembre 2020</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Mme CAILLAUD Alicia</b> <b>agissant en qualité de</b> <b>représentant a signé</b></p> <p>à CHAURAY le 15 décembre 2020</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>et le notaire Me</b> <b>PELLETIER HUGO a signé</b></p> <p>à CHAURAY L'AN DEUX MILLE VINGT LE QUINZE DÉCEMBRE</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------