

AFFAIRE : [REDACTED]

**DIRE**

L'an deux mille vingt-cinq et le \_\_\_\_\_,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Bobigny et par-devant nous, Greffier,

**BJA AVOCATS**

**Maitre Adèle ORZOI**

2 rue de Louis David

75116 PARIKS

Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Titre de propriété

Et Maître ORZONI, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.



**FACE ANNULEE**

# Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions copie 550 000,00 EUR \* 3,80 % = 20 900,00 EUR blier)

BUREAU DES HYPOTHEQUES	Y125	20 900,00 EUR *	2,37 %	495,00 EUR
	0755	550 000,00 EUR *	1,20 %	6 600,00 EUR
	V140	144 570,00 EUR *	19,00 %	27 468,00 EUR
	0160	144 570,00 EUR *	0,50 %	723,00 EUR
	VOL			N°
VENT	TAXES : 21991		Date : 08/07/2013	
	2013 D N° 4814		Volume : 2013 P N° 3146	
	VHAB			
	0320	144 570,00 EUR *	4,50 %	6 506,00 EUR
	0388	144 570,00 EUR *	2,00 %	2 891,00 EUR
	0398	144 570,00 EUR *	0,30 %	434,00 EUR
	0411	144 570,00 EUR *	8,20 %	11 855,00 EUR
	0490	144 570,00 EUR *		4 337,00 EUR
	PVIM			
	21991			

827756

2013 D N° 4814 28 MAI 2013

Date : 08/07/2013

VHAB

Volume : 2013 P N° 3146

VENTE  
par la SCI TIBRE  
au profit de

M. GUERIN & Melle THIVAIU

Prêt BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS 82.209,00 EUR

VHAB  
{ 1) VITA 550 000 (1594 D)  
2) PVIM = 144 570 (15 m)  
3) 1609 CGI

001368

N° DOSSIER 130005  
CLERC MV  
SCI TIBRE / GUERIN  
N° DE COMPTE 0301340  
VENTE

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL TREIZE /  
LE VINGT HUIT MAI

En l'office ci-après désigné.

Maître Thierry DELESALLE, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Benoit DELESALLE, Axel DEPOND, Isabelle ARSEGUEL-MEUNIER, Thierry DELESALLE, notaires associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial" à PARIS (premier arrondissement) 26, Avenue de l'Opéra,

A reçu le présent acte authentique de VENTE entre les parties ci-après identifiées.

Avec la participation de Maître Elodie FREMONT, Notaire à PARIS (75006) 66 boulevard Raspail, conseil du VENDEUR

Avec la participation de Maître Christèle AEGERTER-OLIVIER, Notaire à PIERREFITTE (93380) 9 rue de Paris, conseil du PRETEUR

ETAT CIVIL DES PARTIES A L'ACTE

VENDEUR

La société dénommée "SCI TIBRE", Société civile immobilière au capital de 1 000,00 Euros, dont le siège social est à PARIS (75005) FRANCE, 8 avenue des Gobelins, immatriculée au RCS de PARIS et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 489 328 880.

Ci-après dénommée "LE VENDEUR"

ACQUEREUR

1°) Monsieur Pierre, Pascal GUERIN, architecte, demeurant à PARIS (75005) FRANCE, 76 rue Claude Bernard.

Né à JONZAC (Charente-Maritime), le 30 Mars 1959.

Célibataire.

Déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

De nationalité française et résidant en France.

2°) Mademoiselle Christiana THIVAIOU, secrétaire, demeurant à PARIS (75005) FRANCE, 76 rue Claude Bernard.

m y

CF

ph

ph

Née à ATHENES (GRECE), le 06 Décembre 1971.  
Célibataire.  
Déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.  
De nationalité Grecque, et résidant en France.  
Titulaire d'un passeport numéro AK0595288 délivré le 5 novembre 2012 et expirant le 4 novembre 2017.

Ci-après dénommés "L'ACQUEREUR" agissant solidairement entre eux.

**PRETEUR :**

La société dénommée "BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS", Société anonyme coopérative de banque à capital variable, dont le siège social est à PARIS (75013) FRANCE, 76 avenue de France, immatriculée au RCS de PARIS et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 552 002 313.

Ci-après dénommé "LE PRETEUR".

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Pierre GUERIN est présent à l'acte

- Mademoiselle Christiana THIVAIU est présente à l'acte

- La société BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS est représentée par Monsieur Stanilas SEGUIN, Notaire assistant, demeurant professionnellement à PARIS (75001) 26 avenue de l'Opéra

Agissant au nom et comme mandataire de : Monsieur Olivier MASCALI, Clerc de Notaire, domicilié professionnellement à PIERREFITTE SUR SEINE (93380) 9, rue de Paris,

En vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration sous signature privée, en date à PIERREFITTE SUR SEINE du 2 mai 2013, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Lequel ayant agi suivant procuration notariée reçue par Maître Christophe NOTTET, Notaire à PIERREFITTE, le 6 juin 2012 consentie par :

Monsieur Yves GEVIN, Directeur Général de la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, demeurant à PARIS (75013) 76-78 avenue de France.

Nommé auxdites fonctions aux termes d'une délibération du conseil d'administration de ladite banque en date du 27 février 2012 et confirmé dans lesdites fonctions aux termes d'une délibération dudit conseil d'administration en date du 10 avril 2012, dont les extraits certifiés conformes des procès-verbaux ont été déposés au rang des minutes de Maître NOTTET, Notaire susnommé, le 6 juin 2012.

- La société dénommée SCI TIBRE est représentée par

Monsieur Philippe MARTEL-BLUMENTHAL, demeurant à AIX LES BAINS (73100) 19 chemin des Simons, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du 21 mai 2013, dont une copie certifiée conforme par le gérant est demeurée ci-annexée après mention.

**TERMINOLOGIE**

Les dénominations indiquées ci-dessus définissent l'entité juridique de chaque contractant selon ses obligations, sans égard au nombre, à la personne physique ou morale de

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emportent, sauf stipulation contraire, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même dénomination.

Les termes "BIEN VENDU", "BIENS VENDUS", "IMMEUBLES", "IMMEUBLE" ou "FRACTIONS D'IMMEUBLE" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

#### DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

Pour l'opposition éventuelle du syndicat des copropriétaires, élection de domicile est faite en l'étude de Maître Elodie FREMONT, Notaire à PARIS (75006) 66 boulevard Raspail, conseil du VENDEUR

Spécialement pour la validité de toutes inscriptions à prendre au service de la publicité foncière en vertu du présent acte et pour le renvoi des pièces, domicile est élu à PARIS (75001), 26 avenue de l'Opéra, en l'étude de Maître DELESALLE Thierry, notaire soussigné.

#### DESIGNATION COMPLETE DE L'IMMEUBLE

##### QUOTITES DES DROITS VENDUS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété des BIENS sus-désignés.

##### QUOTITES ACQUISES

L'ACQUEREUR déclare acquérir la totalité en pleine propriété des biens et droits immobiliers objet des présentes, savoir :

- ✓ - à concurrence de 31,35 % indivis en pleine propriété pour Christiana THIVAIU
- ✓ - à concurrence de 68,65 % indivis en pleine propriété pour Monsieur Pierre GUERIN

##### NATURE DES DROITS VENDUS

Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, la pleine propriété de :

##### DESIGNATION

Sur la commune de PARIS (75005) FRANCE  
Dans un immeuble collectif situé 76 rue Claude Bernard.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Les lots RCP numéro 13 et 27 :

Section AY, numéro 5, lieudit 76 rue Claude Bernard, pour une contenance de 0 ha 2 a 75 ca.

##### Désignation résultant du règlement de copropriété-état descriptif de division

##### LOT NUMERO TREIZE (13)

Au cinquième étage un APPARTEMENT situé à gauche en montant l'escalier, composé d'une entrée, de trois pièces principales, cuisine, une toilette, un dégagement, un water-closets

Et les soixante quatre/mille neuvièmes (64/1.009èmes) des parties communes générales.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large 'G' and 'P.G.'.

**LOT NUMERO VINGT SEPT (27)**

Au sous-sol, une CAVE numéro 5

Et les un/mille neuvièmes (1/1.009èmes) des parties communes générales.

Le **VENDEUR** déclare et garantit l'**ACQUEREUR** :

- Qu'il n'a pas effectué ou fait effectuer dans lesdits BIENS :
  - \* de travaux en infraction aux dispositions du règlement de copropriété, notamment par une annexion, une atteinte ou une utilisation irrégulière privative des parties communes,
  - \* de travaux ayant nécessité de percements de murs porteurs,
  - \* de travaux qui auraient nécessité la souscription d'une police d'assurance dommage-ouvrages et/ou l'obtention d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou l'obtention d'une autorisation administrative tels que permis de construire ou déclaration de travaux,
  - \* de travaux ayant occasionné de nouvelle ouverture ou de modification de la façade de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou crée de nouvelles surfaces.
- Qu'il n'a pas modifié la destination et l'usage des BIENS.
- Qu'à sa connaissance l'ensemble des tuyaux d'eaux est relié conformément aux réseaux des eaux de la copropriété, qu'il n'a constaté aucun désordre ni problème d'écoulement ni aucune remontée d'odeurs et que les water-closets installés dans les BIENS ne sont pas des sanibroyeurs ou des water-closets chimiques.

Une copie du plan du lot numéro 13 est demeurée ci-jointe et annexée après mention

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent, sans aucune exception, ni réserve.

L'**ACQUEREUR** déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

**DECLARATIONS RELATIVES A LA LOI CARREZ**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes, de l'obligation résultant de la loi du 18 décembre 1996 et du décret du 23 mai 1997, de faire figurer dans tous les contrats et avant-contrats ayant pour objet la vente d'un bien immobilier soumis au régime de la copropriété, l'indication de la superficie privative du lot vendu.

Le **VENDEUR** déclare que la superficie des lots vendus répondant aux caractéristiques des textes mentionnés ci-dessus est la suivante :

- Lot numéro 13 : 59,44 m<sup>2</sup>

Ainsi qu'il résulte d'un certificat de superficie délivré le 26 septembre 2012 par le Cabinet ABEL sis à PUTEAUX (92800) 73 boulevard Richard Wallace

Une copie de ce certificat demeurera jointe et annexée aux présentes après mention

La superficie desdits lots telle qu'elle est ci-dessus indiquée fait l'objet de la garantie instituée par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans l'hypothèse où ce mesurage aurait été effectué par un non professionnel l'attention des parties est attirée sur les modalités de calcul de la superficie résultant des articles 4-1 et 4-2 du décret 67-223 du 17 mars 1967 desquels il résulte :

*" Article 4-1 : La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines et embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des*

4  
m

P.G.

ph



*planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.*

*Article 4-2 : Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m2 ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1. "*

#### **REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître THION de la CHAUME, Notaire à PARIS, le 21 mars 1953.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS I, le 11 avril 1958, volume 3253, numéro 17. *Q*

Ledit règlement de copropriété contenant état descriptif de division a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître PICHON, Notaire à PARIS, le 20 janvier 1984.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS II, le 15 mars 1984, volume 5655, numéro 12. *Q*

- aux termes d'un acte reçu par Maître PICHON, Notaire à PARIS, le 29 juin 1990.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS II, le 14 août 1990, volume 1990P, numéro 5896. *Q*

- aux termes d'un acte reçu par Maître DELESALLE, Notaire à PARIS, le 18 février 2010.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS II, le 16 mars 2010, volume 2010P, numéro 1527. *Q*

#### **EFFET RELATIF**

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre DEIS, notaire à PARIS, le 19 juin 2006, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS II, le 06 juillet 2006, volume 2006P, numéro 4311. *Q u 26 856 €*

#### **AUTRES OPERATIONS JURIDIQUES A PUBLIER**

NEANT.

#### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droits en pareille matière, et notamment sous celles figurant en deuxième partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

#### **PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR est propriétaire des BIENS vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance du même jour par la confusion sur sa tête de ses qualités de propriétaire et de locataire.

Le dépôt de garantie et le prorata des loyers et charges seront réglés directement entre les parties le jour de la réalisation des présentes. *Q*

*Q*

*Q*

*Q*

### LOGEMENT DECENT

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions du décret du 30 janvier 2002 pris pour application de l'article 187 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, sur la notion de logement décent.

Les caractéristiques principales du logement décent telles que définies par cette réglementation sont les suivantes :

Il doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à neuf mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable au moins égal à vingt mètres cubes.

La pièce principale doit comporter une cuisine ou un coin-cuisine, une douche ou une baignoire, un water-closet séparé ainsi qu'une ouverture à l'air libre. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut toutefois être limitée à un water-closet extérieur au logement à condition que celui-ci soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Faute de répondre à ces caractéristiques et exception faite des locations saisonnières ou des mises à dispositions à titre gratuit, le locataire serait en droit de demander la mise en conformité du logement ou une révision judiciaire du loyer.

### MODALITES DE PAIEMENT

#### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CINQ CENT CINQUANTE MILLE Euros (550 000,00 Eur).

Lequel prix va être payé de la manière indiquée ci-après.

#### PRET par la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS

#### CARACTERISTIQUES DU PRET CONSENTI PAR LA BANQUE

La BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, consent à l'EMPRUNTEUR un prêt :

Nature du prêt : PRET RIV'IMMO MODULATION N° 08652648

Montant : TROIS CENT SOIXANTE-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (368.500,00 EUR)

Durée : 240 mois

Taux nominal : 3,500 %

Taux de la période : 0,350 %

Taux effectif global : 4,20 %

Remboursable en 240 échéances mensuelles.

Montant de l'échéance sans assurance groupe : 2.137,15 EUR

Montant de l'échéance avec assurance groupe : 2.159,26 EUR

Echéances :

- Date de la première échéance : 5 juillet 2013

- Date de la dernière échéance : 5 juin 2033

Date d'effet de péremption de l'inscription : 5 juin 2034

- N° de suivi : 334889CJ

- N° Dossier : 00003XURM

4  
CF  
R  
m  
J

Coût du crédit

- Montant du prêt : .....	368,500,00 €
- Intérêts : .....	144.416,00 €
- Assurance : .....	5.306,40 €
- Assurance déléguée (**) : .....	22.522,80 €
- Frais de prise de garantie (Privilège de prêteurs de deniers) : .....	2.098,27 €
- Frais de dossier : .....	850,00 €
- <b>TOTAL</b> : .....	<b>543.693,47 €</b>

\*\* Compte tenu des éléments fournis par l'assureur et établis sur la base des informations données par l'emprunteur

Conditions de modularité du prêt :

La modulation des échéances s'obtient en faisant varier la durée de remboursement restant à courir. La durée du prêt est diminuée en cas d'augmentation du montant des échéances ou augmentée en cas de diminution du montant des échéances.

Sous réserve de l'accord de la Banque et sous certaines conditions exprimées ci-après, l'emprunteur a la possibilité de modifier le montant de ses échéances moyennant des frais calculés sur le montant de la dernière échéance selon le tarif en vigueur lors de la mise en place de la modulation.

La demande de l'emprunteur ne pourra, en tout état de cause, être prise en compte par la Banque que si celui-ci est à jour de ses remboursements.

L'emprunteur doit prévenir la Banque au plus tard 45 jours avant la date de prise en compte souhaitée. La date à laquelle cette modification prendra effet doit coïncider avec une échéance de remboursement.

La Banque ajustera cette durée de manière à répondre au mieux à la demande de modulation de l'emprunteur.

La première modification ne peut intervenir qu'après un délai de douze mois.

Les modifications suivantes ne peuvent intervenir que douze mois après la modification précédente.

Les demandes de modulations peuvent être effectuées :

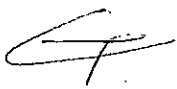
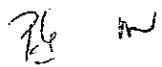

Sous réserve de ne pas être en période de franchise ou de différé, de palier, et sous réserve du déblocage intégral du capital du prêt modulable, l'emprunteur pourra, un an après la date de sa première échéance, moduler le montant de son échéance à la hausse ou à la baisse dans une fourchette comprise entre 10 et 50% du montant de ses échéances. Toutefois, une demande de révision à la baisse du montant des échéances ne peut augmenter la durée initiale du prêt de plus de trois années. Les prêts d'une durée initiale supérieure à 22 ans ne pourront pas faire l'objet d'une demande de modulation à la baisse des échéances.

A la hausse: L'emprunteur peut demander à augmenter le montant de son échéance mensuelle sans toutefois dépasser le montant maximum de sa capacité de remboursement, capacité définie selon les règles en usage.

A la baisse: L'emprunteur peut demander à diminuer le montant de son échéance mensuelle à condition de ne pas rallonger la durée initialement prévue pour le prêt de plus de trois ans et au minima à hauteur de 10% de l'échéance précédente.

La modulation des échéances entraîne soit une augmentation, soit une diminution du TEG dont le client sera informé.

4

**DOMICILIATION**

L'emprunteur autorise la Banque à prélever les échéances du crédit sur le compte n° 21199709835 ouvert dans les livres de la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS.

**TAUX EFFECTIF GLOBAL (T.E.G)**

Pour satisfaire aux prescriptions des articles 313-1 et suivants du code de la consommation il est indiqué que le Taux Effectif Global s'élève à 4,20 %.

**OBJET**

Acquisition d'un appartement 76 rue Claude Bernard 75005 PARIS  
Usage : Résidence principale emprunteur.

**Les fonds devront être employés exclusivement à l'objet du prêt.**

L'ACQUEREUR reconnaît que le versement de l'ensemble de la somme prêtée a eu lieu à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

**PROMESSE D'EMPLOI**

L'ACQUEREUR s'engage à employer immédiatement la totalité de la somme prêtée au paiement du prix de la présente vente.

L'ACQUEREUR s'oblige, lors du paiement, à déclarer l'origine des deniers, afin que le PRETEUR bénéficie du privilège prévu à l'article 2374-2° du Code civil.

**PAIEMENT DU PRIX**

La somme de CINQ CENT CINQUANTE MILLE Euros (550 000,00 Eur) formant la totalité du prix de la présente vente a été payé comptant au VENDEUR, savoir :

- A concurrence de vingt sept mille cinq cent euros (27.500,00 EUR) dès avant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire participant.

- Et à concurrence de cinq cent vingt deux mille cinq cent euros (522.500,00 EUR) à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné et celle du Notaire participant.

L'ACQUEREUR déclare que la somme qu'il vient de payer lui provient, savoir :

▪ A concurrence de TROIS CENT SOIXANTE HUIT MILLE CINQ CENTS Euros (368500 Eur.) au moyen du prêt n° 08652648 - PRET RIV'IMMO MODULATION.

Etant précisé que le prêt ci-dessus stipulé a été consenti par la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS aux présentes.

Le VENDEUR reconnaît ce paiement et en consent bonne et valable quittance à l'ACQUEREUR.

**DONT QUITTANCE**

**PRIVILEGES**

En ce qui concerne la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS :

8  
7  
E6 m  
M

### PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Par suite des stipulations et déclarations contenues dans le présent prêt et la quittance figurant au présent acte, la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS se trouve investi par la loi, sur l'immeuble vendu du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit la somme énoncée ci-après, les intérêts dont elle est productive, et ses accessoires, soit :

▪ A concurrence de TROIS CENT SOIXANTE HUIT MILLE CINQ CENTS Euros (368.500,00 Eur.) formant la totalité du prêt n° 08652648 - PRET RIV'IMMO MODULATION.

Le privilège dont bénéficie la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS sera, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise au service de la publicité foncière compétent, dans les deux mois à compter de ce jour.

### DUREE DE L'INSCRIPTION

La BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS requiert le Notaire soussigné de prendre l'inscription réservée à son profit pour le prêt ci-dessus consenti pour la durée ci-après énoncée.

▪ Pour le prêt n° 08652648 - PRET RIV'IMMO MODULATION :

- Une inscription de Privilège de prêteur de deniers expirant :
  - un an au delà de la date de dernière échéance fixée au présent acte,
  - soit jusqu'à la date du 5 juin 2034.

Cette inscription sera prise pour sûreté de la somme en principal de TROIS CENT SOIXANTE HUIT MILLE CINQ CENTS Euros (368 500,00 Eur) sur le montant principal du prêt et de ses accessoires évalués à 20,000 %, soit 73 700,00 Euros, soit pour un montant total à inscrire 442 200,00 Euros.

Taux effectif global : 4,200 %.

### DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

### DECLARATIONS NECESSAIRES A LA LIQUIDATION, A L'ASSIETTE OU AU CONTROLE DE TOUS IMPOTS, DROITS, TAXES ET DE LA CONTRIBUTION PREVUE A L'ARTICLE 879 DU CODE GENERAL DES IMPOTS.

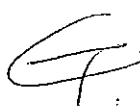
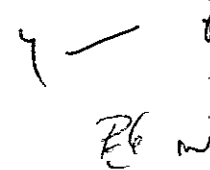

#### IMPOT SUR LA PLUS VALUE

#### DECLARATION DE PLUS-VALUE de la société dénommée SCI TIBRE :

Le notaire soussigné, rédacteur des présentes, a informé le représentant de la société dénommée SCI TIBRE des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts relatifs au régime d'imposition des plus-values immobilières.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- que le siège social de la société venderesse est en France à l'adresse indiquée en tête du présent acte ;
- que le service des impôts dont elle dépend est PARIS V 18, rue Geoffroy Saint-Hilaire 75005 PARIS ;

Concernant l'immeuble sis à PARIS (75005), 76 rue Claude Bernard :

Que le prix de cession convenu aux présentes est de CINQ CENT CINQUANTE MILLE Euros (550 000,00 Eur),

Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe "EFFET RELATIF" savoir, suite à l'acquisition réalisée suivant acte reçu par Maître Philippe JANNIN, Notaire à PARIS, le 19 Juin 2006 et qu'il avait alors une valeur de quatre cent vingt six mille huit cent cinquante six euros (426.856,00 EUR) avec d'autres lots.

A cet égard, le représentant de la société venderesse déclare :

- que le siège social de la société venderesse est en France à l'adresse indiquée en tête du présent acte ;

- que le service des impôts dont elle dépend est PARIS V 18, rue Geoffroy Saint-Hilaire 75005 PARIS ;

- que les associés de la société venderesse, personnes physiques, ont leur adresse fiscale, savoir :

- Pour Monsieur Philippe MARTEL-BLUMENTHAL : PARIS V 18, rue Geoffroy Saint-Hilaire 75005 PARIS.

- Pour Monsieur Thibault MARTEL-BLUMENTHAL : CHAMBERY, 51 avenue de Bassens 73018 Chambéry cedex,

En conséquence :

La plus-value réalisée est passible de l'impôt sur le revenu tel que le prévoit l'article 150 U du Code général des impôts.

Le présent acte sera déposé au service de la publicité foncière du lieu de situation de l'IMMEUBLE, par les soins du notaire soussigné, conformément aux dispositions de l'article 150 VG du Code général des impôts, dûment accompagné de la déclaration établie sur imprimé n° 2048 IMM, laquelle retrace les éléments servant à la liquidation de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value et détermine le montant de l'impôt dû au titre de la cession réalisée.

L'impôt dû sera versé par le notaire soussigné lors de l'exécution de la formalité fusionnée, comme le prévoient les dispositions de l'article 150 VH, II du Code général des impôts.

Le VENDEUR mandate expressément par les présentes le Notaire soussigné, qui l'accepte, à l'effet d'établir et de déposer la déclaration 2048 IMM et de verser l'impôt correspondant à celle-ci. Le VENDEUR reconnaît en outre qu'il demeurera personnellement responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle, conformément aux dispositions de l'article 74 SH-II de l'Annexe II du Code général des impôts.

**DECLARATION DE REVENUS**

Le montant net imposable des plus-values immobilières réalisées au cours d'une année devra désormais être mentionné sur la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042.

En effet, l'article 2 de la loi de finances pour 2012 complète les dispositions de l'article 170, 1 du Code général des impôts en prévoyant expressément que les plus-values immobilières imposées au taux proportionnel de 19% (hors prélèvements sociaux) devront être indiquées sur la déclaration d'impôt sur le revenu n°2042.

Cette obligation concerne notamment la fraction de plus-value imposable résultant de l'application de l'article 150 U II 1°bis dudit Code relatif à l'exonération portant sur la première cession d'un logement autre que la résidence principale.

4 5  
[Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Cette mesure s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er janvier 2011.

Dans cette hypothèse, le notaire remet au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048 IMM déposée.

Par ailleurs, l'article 5 de ladite loi de finances complétant le même article du Code général des impôts prévoit que le montant net de la plus-value exonérée au titre de l'application de l'article 150 U II 1<sup>er</sup> bis susvisé doit également être porté dans la déclaration des revenus n°2042.

Tout manquement à ces obligations donne lieu à l'application de l'amende prévue à l'article 1760 du Code général des impôts.

#### BASE D'IMPOSITION ✓

L'assiette des droits est calculée sur la base de CINQ CENT CINQUANTE MILLE Euros

Ci 550 000,00 Eur.

La base d'imposition des présentes s'élève 550 000,00 Eur. ✓

#### CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts : CINQ CENT CINQUANTE Euros (550,00 Eur).

#### IMPOT SUR LA MUTATION ✓

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

-qu'il n'est pas assujetti à la TVA ;

-que le bien vendu est achevé depuis plus de cinq ans et n'entre pas dans le champ d'application de la TVA, conformément à l'article 261 5 alinéa 2 du Code général des impôts.

L'ACQUEREUR déclare qu'il n'est pas assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

En conséquence la présente vente est soumise à l'impôt sur les mutations à titre onéreux au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts. ✓

#### PROJET DE LIQUIDATION DES DROITS

(Art 255 annexe III du CGI)

Taxe	Taux	Assiette (en Euro)	Euros
Taxe départementale : .....	3,8 % x	550 000,00	20 900,00
Droit de recouvrement : .....	2,37 % x	20 900,00	495,00
Taxe communale : .....	1,2 % x	550 000,00	6 600,00
Total des droits : .....			27 995,00

G

Et m

ph

**MENTION DE CLOTURE**

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte est rédigée sur DOUZE (12) pages et contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

9 m 8

GF

Pl

ph



## DEUXIEME PARTIE

### PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

*(Articles L.271-1 et L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation)*

Cette vente a été précédée d'une vente conditionnelle en date du 8 janvier 2013.

L'ACQUEREUR reconnaît que cet acte lui a été notifié par lettre recommandée par lettre recommandée avec accusé de réception qui lui a été présentée pour la première fois par le préposé de la Poste le 15 janvier 2013,

- avoir bénéficié du délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation,

- ne pas avoir exercé sa faculté de rétractation,

- requérir le Notaire soussigné de régulariser la vente.

En conséquence, les dispositions protectrices de l'Acquéreur ont bien été respectées, conformément à l'article L.271-1 dernier alinéa du Code de la construction et de l'habitation.

Une copie de la lettre de notification est demeurée ci-jointe et annexée après mention

### NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il a été délivré concernant ledit IMMEUBLE, par la Mairie de PARIS, à la date du 10 avril 2013, une note de renseignements d'urbanisme concernant la mutation d'un immeuble bâti sans modification de son état dont la teneur est ci-après littéralement transcrite :

Ministère de l'urbanisme du logement et des transports :

La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour, par l'autorité indiquée ci-contre. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Les renseignements relatifs à l'alignement ne concernent que la voirie

A - Droit de préemption :

Droit de Préemption Urbain Simple

B - Zone

Zone Urbaine Générale

C - Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Plan Local d'Urbanisme de PARIS

D - Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

Périmètre de site inscrit

Périmètre de protection des Monuments Historiques

Zone d'anciennes carrières

E - Opérations concernant l'immeuble :

Néant

CF

Fl

m

du

F - Observations et prescriptions particulières :  
Zone de surveillance et de lutte contre les termites  
Zone à risque d'exposition au plomb  
Zone de déficit en logement social  
Mise en valeur du végétal

Fait à PARIS

Signé : Le Maire de PARIS

L'original de cette note de renseignements demeurera ci-annexé après mention.

#### CERTIFICATS DIVERS

Après avoir été visé par l'ACQUEREUR, il a été annexé aux présentes :  
Un plan de situation ;  
Un certificat des carrières

#### IMMEUBLE SITUE AUX ABORDS D'UN PERIMETRE DE PROTECTION

L'immeuble objet des présentes est situé aux abords et dans le champ de visibilité d'un monument historique, classé ou inscrit au sens de l'article L.621-30-1 du Code du patrimoine, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.

L'ACQUEREUR déclare être informé par le Notaire rédacteur qu'à l'occasion de réalisation de travaux sur l'immeuble, l'autorisation préalable sera délivrée par le Préfet de région si l'immeuble est classé, ou par l'architecte des Bâtiments de France s'il ne l'est pas. Dans ce dernier cas, la décision administrative autorisant les travaux vaut autorisation préalable.

#### ABSENCE DE TRAVAUX

Le VENDEUR déclare qu'il n'a réalisé aucuns travaux susceptibles d'entrer dans le cadre des dispositions de la loi du 4 janvier 1978 dans l'immeuble objet des présentes depuis dix ans.

#### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE vendu est situé à l'intérieur d'une zone dans laquelle existe un droit de préemption urbain.

Toutefois, la présente aliénation ne donne pas ouverture à l'exercice de ce droit.

En effet, l'IMMEUBLE vendu :

- constitue un seul local à usage d'habitation et/ou professionnel et/ou ses locaux accessoires compris dans un immeuble soumis au régime de la copropriété à la suite de l'établissement d'un règlement publié depuis plus de dix ans,
- n'est pas inclus dans un secteur faisant l'objet de la délibération prévue à l'article L211-4 du Code de l'urbanisme.

CF

RE

m

du

### ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à la société dénommée SCI TIBRE pour les avoir acquis, avec d'autres biens, de

Monsieur Philippe TERENCE MARTEL, appelé aussi BLUMENTHAL-MARTEL, cadre commercial, époux de Madame Isabelle Dominique FATOUX, demeurant à TRESSERVE (73100) 56 chemin des Mollières

Né à NEW YORK (Etats-Unis d'Amérique), le 15 juin 1963

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître BONNEAU, Notaire à PARIS, le 3 juillet 1990 préalable à son union célébrée à la mairie de LUMBRES (Pas-de-Calais) le 7 juillet 1990. Ledit régime n'ayant subi aucune modification judiciaire ou conventionnelle

De nationalité américaine

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre DEIS, Notaire à PARIS, en date du 19 juin 2006.

Cette acquisition a été consentie moyennant un prix principal de QUATRE CENT VINGT SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE SIX EUROS (426.856,00 EUR), payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS II, le 06 juillet 2006, volume 2006P, numéro 4311.

L'état sur formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

### RAPPEL DE SERVITUDES

A cet égard, le VENDEUR déclare que l'immeuble dont partie est présentement vendue n'est, à sa connaissance, grevé d'aucune servitude et que personnellement il n'en a créé ni laissé acquérir aucune.

### CHARGES ET CONDITIONS

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes, que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter :

#### Garantie d'éviction :

Le VENDEUR n'est tenu que du seul trouble d'éviction.

#### Etat de l'immeuble - Contenance :

Les biens vendus sont délivrés dans l'état où ils seront au jour de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

Certains d'entre eux sont concernés par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'il est dit ci-dessus ; leur superficie est indiquée dans la désignation.

F

76

m

am

Si la superficie réelle de ces lots est inférieure de plus d'un vingtième à celle indiquée dans la vente, le **VENDEUR** supportera, à la demande de l'**ACQUEREUR**, une diminution de prix proportionnelle ; si elle est supérieure, le prix ne variera pas.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter de la date des présentes.

Pour les biens non concernés par le texte précité, la vente a lieu sans garantie de la contenance, toute différence entre la contenance pouvant être indiquée et celle réelle, même si elle est supérieure à un vingtième, devant faire, selon le cas, le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**.

En outre, le **VENDEUR** n'est pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à raison, notamment :

- de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient intervenir,
- des vices de construction, qu'ils soient apparents ou cachés,
- des mitoyennetés,
- de l'état parasitaire du bien vendu, notamment concernant les termites et autres insectes xylophages sauf ce qui peut être précisé le cas échéant ci-après.

Le tout sauf le cas où le **VENDEUR** est un professionnel de l'immobilier.

#### Passif existant :

Le **VENDEUR** s'engage à régler l'ensemble des sommes dues à des créanciers bénéficiant d'inscriptions sur l'immeuble vendu et à supporter éventuellement les frais de purge et de radiation des inscriptions de manière à ce que le bien soit libre de toutes inscriptions.

#### Servitudes :

L'**ACQUEREUR** profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens vendus.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non, pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le **VENDEUR**, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le **VENDEUR** déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens vendus, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour, du règlement de copropriété, des énonciations des titres de propriété et de celles qui pourraient être relatées ou constituées ci-dessus.

#### Assurance contre l'incendie :

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques, contractés par le **VENDEUR**.

Il reconnaît être informé des dispositions de l'article L.121-10 du Code des assurances qui dispose qu'en cas de vente, l'assurance continue de plein droit au profit de l'**ACQUEREUR**, ce dernier étant toutefois libre de résilier le contrat.

Il est ici précisé que les parties communes de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus sont garantis contre l'incendie par une police d'assurance souscrite par le syndic de l'immeuble.

#### Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens vendus sont ou pourront être assujettis.

En ce qui concerne la taxe d'habitation, elle sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier.

Concernant la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères, les parties ont convenu qu'elles seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Ainsi, l'**ACQUEREUR** rembourse ce jour au **VENDEUR** en dehors de la comptabilité du notaire soussigné le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, en prenant pour base de calcul l'avis d'imposition de l'année en cours ou à défaut de parution, celui de l'année précédente.

Toutefois, cette répartition n'étant pas prise en compte par l'Administration fiscale, celle-ci adressera au **VENDEUR**, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères.

**Abonnements :**

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la continuation ou du renouvellement des contrats et abonnements pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, de manière à ce que le **VENDEUR** ne soit jamais inquiété.

Par conséquent, l'**ACQUEREUR** sera subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard de ces sociétés.

**Absence de contrat d'affichage :**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de contrat d'affichage sur les biens vendus.

**DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique fourni par le **VENDEUR** se trouve annexé au présent acte.

Les différents documents composant ce dossier de diagnostic technique ont été réalisés par le Cabinet ABEL sis à PUTEAUX (92800) 73 boulevard Richard Wallace

Compte tenu de la nature de l'immeuble vendu, le dossier de diagnostic technique comprend :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L 125-5 du Code de l'environnement ;
- le diagnostic de l'installation d'assainissement individuel prévu au L 1331-11-1 du Code de la Santé Publique.

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de l'ensemble des conclusions des diagnostics ci-après visés, sans recours contre le **VENDEUR**.

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au **VENDEUR** l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6







du Code susvisé.

Copie de cette attestation est ci-annexée

### 1. Déclaration sur l'amiante

#### Rappel des textes

Les parties reconnaissent être parfaitement informées des dispositions des différents textes, les décrets et circulaires, relatifs à l'amiante et plus particulièrement des dispositions des articles L.1334-13 et R.1334-14 à R.1334-29 du Code de la santé publique et du décret n° 96.97 du 7 février 1996, modifié successivement par les décrets n° 97.855 du 12 septembre 1997, n° 2001.840 du 13 septembre 2001, n° 2002.839 du 3 mai 2002, n°2004-802 du 29 juillet 2004, n°2006-676 du 8 juin 2006, n°2006-1099 du 31 août 2006, n°2011-629 du 3 juin 2011 et de l'arrêté du 12 décembre 2012

Ces dispositions prévoient notamment à la charge des propriétaires, les obligations suivantes :

- l'obligation pour les propriétaires des immeubles bâtis, à l'exception des immeubles d'habitation comportant un seul logement, de rechercher la présence de flocage contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1980, la présence de calorifugeage contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 29 juillet 1996 et la présence de faux plafonds contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 (ci-après l'obligation de recherche), conformément aux dispositions de l'article R.1334-15 du Code de la santé publique.

- l'obligation par tous les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 d'annexer à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de ces immeubles, un état mentionnant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante (ci-après l'état amiante), conformément aux dispositions de l'article R.1334-13 et R.1334-24 du Code de la santé publique.

- l'obligation de constituer un dossier technique " amiante " (ci-après le Dossier Technique Amiante) défini à l'article R.1334-26 avant les dates limites suivantes :

- le 31 décembre 2003 pour les immeubles de grande hauteur visés à l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation et les établissements recevant du public définis à l'article R.123-2 du même Code, classés de la première à la quatrième catégorie, à l'exception des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation,

- et avant le 31 décembre 2005 pour les immeubles de bureaux, les établissements recevant du public classés en cinquième catégorie, les immeubles destinés à une activité industrielle ou agricole, locaux de travail et les parties communes des immeubles d'habitation.

Les parties reconnaissent en outre, qu'avant toute démolition un repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante devra être effectué et les résultats transmis à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser des travaux et ce conformément aux dispositions de l'article R.1334-27 du Code de la santé publique.

Les parties reconnaissent être parfaitement informées que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R.111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

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

Le **VENDEUR** déclare :

Que les biens et droits immobiliers vendus par lui, dépendent d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997

Et qu'il entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L.1334-13 du Code de la santé publique.

**En ce qui concerne les parties communes :**

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'un dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes a été établi par le Cabinet DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT PREVENTION sise à NEUILLY PLAISANCE (93360) 9 rue Edmond Michelet le 8 avril 2005, à l'initiative du syndicat des copropriétaires, dont la copie est demeurée ci-jointe et annexée.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : Présence

- de conduits en fibro-ciment situé dans la chaufferie collective au niveau -1 en bon état de conservation,
- d'une toiture en fibro-ciment située dans la cour en bon état de conservation,
- d'une toiture en fibro-ciment située dans le local poubelles au rez-de-chaussée en bon état de conservation,
- de panneau en fibro-ciment située dans le local poubelles au rez-de-chaussée en bon état de conservation

Ce dossier technique ne porte pas sur les points visés par le décret numéro 2011-629 du 3 juin 2011 et de l'arrêté du 12 décembre 2012

L'**ACQUEREUR** est averti que l'obligation de faire effectuer les recherches prescrites par le décret numéro 2011-629 du 3 juin 2011 et de l'arrêté du 12 décembre 2012 incombe au syndicat des copropriétaires, et déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours ultérieur contre le **VENDEUR**

**En ce qui concerne les parties privatives :**

Un diagnostic élargi pour les parties privatives conforme aux dispositions du décret du 3 mai 2002 concernant les matériaux visés à l'annexe de ce décret a été établi par le Cabinet ABEL sis à PUTEAUX (92800) 73 boulevard Richard Wallace le 14 mai 2013, duquel il résulte notamment que : " Il n'y a pas de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante dans les parties privatives visibles de la liste A & B désignées ci-dessus"

Une copie de ce diagnostic demeurera jointe et annexée aux présentes après mention

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de la teneur de ces deux diagnostics amiante et de toutes les conséquences en résultant, notamment quant aux frais relatifs aux contrôles, surveillances ou travaux éventuels, qui devront être effectués, sans aucun recours contre le **VENDEUR**.

**2. Lutte contre le saturnisme**

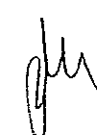
En application des articles L.1334-5 et suivants du Code de la santé publique, le vendeur fait les déclarations suivantes :

Aux termes de l'article L.1334-8 du Code de la santé publique, les parties communes de tout immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949 doivent avoir fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb. -









**En ce qui concerne les parties communes :**

Un état des risques d'accessibilité au plomb effectué par la société dénommée "DEP", sise à NEUILLY-PLAISANCE (93360) 9 rue Edmond Michelet, le 20 novembre 2001 dans les parties communes a révélé la présence de revêtements contenant du plomb pour une concentration supérieure au seuil toléré avec et sans dégradations. Ce constat est demeuré ci-joint et annexé après mention.

**Exonération de la garantie des vices cachés**

Il est expressément convenu que le **VENDEUR** ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de l'**ACQUEREUR**, qui l'accepte expressément, à raison des vices cachés qui pourraient affecter l'immeuble objet du présent acte, du fait de la présence de plomb dans les peintures.

- le syndicat des copropriétaires devra procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants,
- une copie du constat sera transmise au préfet en application de l'article L. 1.334-10 du Code de la santé publique.

**En ce qui concerne les parties privatives :**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes a été construit avant le 1er janvier 1949 et est affecté en tout ou partie à l'habitation.

Un constat des risques d'exposition au plomb a été délivré par le Cabinet ABEL sis à PUTEAUX (92800) 73 boulevard Richard Wallace le 26 septembre 2012 duquel il résulte notamment que :

« Lors de la mission, 84 unités de diagnostic ont été contrôlées.

Les unités de diagnostics sont classées en fonction de la concentration en plomb mesurée et de la nature des dégradations, conformément au tableau suivant :

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
Inférieur aux seuils		0
Supérieur aux seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

Le classement des unités de diagnostics est le suivant :

Unité de diagnostic de classe 0 : 23,00 %

Unité de diagnostic de classe 1 : 40,00 %

Unité de diagnostic de classe 2 : 15,00 %

Unité de diagnostic de classe 3 : 14,00 %

Unité de diagnostic non mesurée : 8,00 %

Une copie de ce constat d'exposition demeurera jointe et annexée aux présentes après mention

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui incombe de communiquer aux occupants du bien dont il s'agit, et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans ledit bien, le diagnostic sus-visé.

En matière de contrôle du saturnisme le professionnel doit avoir contracté une assurance professionnelle et être un contrôleur technique agréé ou un technicien de la construction qualifié, ce qu'il a justifié au rédacteur des présentes, et être indépendant d'une entreprise d'entretien ou de réparation du logement concerné par l'état ou le diagnostic.

Dûment informées de la teneur de ce rapport et de cette réglementation et des obligations qu'elle engendre, les parties ont pris les conventions suivantes en ce qui concerne la charge des travaux.

L'article L 1334-6 du Code de la santé publique dispose que le **VENDEUR** ne peut s'exonérer, dans cette hypothèse, de la garantie des vices cachés à raison des vices constitués par la présence d'un risque d'accessibilité au plomb dans les éléments de construction.

*(Signature)*

*(Signature)*

*(Signature)*

*(Signature)*



**Convention des parties quant à la charge des travaux :**

L'acquéreur s'engage à prendre en charge tous les travaux ainsi que l'ensemble des frais pouvant résulter de la présence de plomb accessible et / ou de facteurs de dégradations du bâti tel que défini par l'annexe 4 de l'arrêté du 25 avril 2006 ( le coût d'un éventuel hébergement provisoire des occupants de l'immeuble pendant la réalisation des travaux ainsi que tous les inconvénients, notamment de jouissance, liés à ce risque ).

L'acquéreur renonce à tout recours ultérieur de ce chef à l'encontre du vendeur. Les accords qui précèdent sont conclus indépendamment de tous travaux supplémentaires pouvant être exigés par le Préfet, s'il met en œuvre la procédure prévue par les articles L. 1334-1 à L. 1334-4 du code de la santé publique. En ce cas lesdits travaux seront également intégralement supportés par l'acquéreur.

L'article L 1334-6 du Code de la santé publique dispose que le **VENDEUR** ne peut s'exonérer, dans cette hypothèse, de la garantie des vices cachés à raison des vices constitués par la présence d'un risque d'accessibilité au plomb dans les éléments de construction.

**3. Etat parasitaire**

**Protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages** - En vertu des articles L133-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation et des dispositions réglementaires des articles R133-1 et suivants du Code de la Construction et de l'urbanisme il a été prévu pour le **VENDEUR** d'un immeuble bâti situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme délimitée par arrêté préfectoral, une impossibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés résultant de la présence de termites (à l'exclusion des autres insectes xylophages) sauf pour lui à remettre (à ses frais) à l'**ACQUEREUR** un état parasitaire de moins de six mois devant être annexé à l'acte constatant la réalisation de la vente.

En tout état de cause, au cas où le **VENDEUR** serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer.

- Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont dépendent les biens objet des présentes est situé dans un secteur délimité par le conseil municipal en application de l'article L 133-1 du Code de la construction et de l'habitation (secteur d'intervention dans lequel le maire peut enjoindre aux propriétaires de procéder à la recherche de termites ainsi qu'à des travaux préventifs ou d'éradication).

**En ce qui concerne les parties communes :**

Le **VENDEUR** déclare ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état parasitaire. Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour.

Il est ici précisé que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'**ACQUEREUR** déclare en avoir été informé.

**En ce qui concerne les parties privatives :**

Un état parasitaire conforme à la réglementation, dont les frais restent à la charge du **VENDEUR**, a été délivré le 14 mai 2013 par le Cabinet ABEL sis à PUTEAUX (92800) 73 boulevard Richard Wallace

Il en résulte notamment : "Des termites n'ont pas été détectés dans les locaux privatifs désignés"

- L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé de la situation et en faire son affaire personnelle sans recours ultérieur contre le **VENDEUR**

Une copie de cet état parasitaire est demeurée ci-annexée et visée par les parties









#### 4. Etat des risques technologiques et naturels

Les parties reconnaissent avoir été informées que les articles L 125-5 à L 125-26 du code de l'environnement (instaurés par la loi n° 2004-1643 du 9 décembre 2004) prévoient, à compter du 1er juin 2006, l'obligation pour le **VENDEUR** de biens et droits immobiliers, de fournir à l'**ACQUEREUR**, un état des risques naturels et technologiques daté de moins de six mois, si l'immeuble est situé dans un plan de prévention des risques arrêté par le Préfet.

Une copie de l'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R 125-26 du Code de l'environnement, établi le 14 mai 2013, est demeurée ci-annexée

Il en résulte :

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) :

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit : non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation : non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé : oui

Risque pris en compte: Anciennes carrières

\* Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt) :

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques technologiques approuvé ou prescrit.

\* Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :

L'immeuble est situé en zone de sismicité très faible (zone 1)

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les biens objets des présentes n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

#### Plan de prévention des risques technologiques

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

#### 5. Etat de l'installation intérieure de gaz

Les dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables, les biens objet des présentes ne comportant pas d'installation de gaz

#### 6. Etat de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte par un diagnostiqueur certifié. A défaut le **VENDEUR** ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble objet du contrat comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Un diagnostic de cette installation a été établi par le Cabinet ABEL sis à PUTEAUX

4 f  
G E m dm

(92800) 73 boulevard Richard Wallace le 26 septembre 2012

Il résulte de cet état que l'installation intérieure d'électricité présente des risques de nature à porter atteinte à la sécurité des personnes

La conclusion est la suivante : l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

Les anomalies constatées concernent :

- La prise de terre et l'installation de mise à la terre,
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit,

- Des matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage,

- Des conducteurs non protégés mécaniquement

Constatations générales :

- Revoir entièrement l'installation électrique,

- Faire appel à un installateur électricien qualifié

Une copie de ce diagnostic demeurera annexée aux présentes après mention

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle des travaux nécessités pour la mise en conformité de l'installation. Il s'interdit d'exercer un recours quelconque contre le VENDEUR à ce sujet

Les parties reconnaissent que le VENDEUR ne sera pas tenu de la garantie des vices cachés relative à l'installation électrique.

#### 7. Diagnostic de performance énergétique

Les parties reconnaissent avoir été informées que les articles L 134-1 à L 134-5 du code de la construction et de l'habitation (instaurés par la loi n° 2004-1643 du 9 décembre 2004) prévoient, à compter du 1er juillet 2006, l'obligation pour le VENDEUR de biens et droits immobiliers, de fournir à l'ACQUEREUR, un diagnostic de performance énergétique réalisé il y a moins de dix ans.

Ledit diagnostic a une valeur purement informative et doit être annexé à tout avant-contrat ou, à défaut, à l'acte authentique de vente.

Ce diagnostic établi par le Cabinet ABEL sis à PUTEAUX (92800) 73 boulevard Richard Wallace le 26 septembre 2012 est demeuré ci-annexé. L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle de ces conclusions.

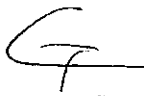
Une copie de ce diagnostic demeurera annexée aux présentes après mention

L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens objet des présentes sont en catégorie "E" (299,50 kWh/m².an).

L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens objet des présentes sont en catégorie "F" (65,60 kgCO<sub>2</sub>/m².an).

Il est ici précisé que les travaux indiqués dans ce diagnostic ne sont que des préconisations et ne sont en aucun cas obligatoires.

L'ACQUEREUR reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra pas s'en prévaloir à l'encontre du VENDEUR









### 8. Diagnostic d'assainissement

Le Notaire soussigné a donné connaissance aux parties des dispositions suivantes, savoir :

#### \* En matière d'assainissement des eaux usées

Aux termes de l'article L.1331-1 du Code de la santé publique, lorsqu'un immeuble est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et les caractéristiques, a l'obligation de se raccorder au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf dérogation accordée par la commune. Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, le propriétaire peut être astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payé si son immeuble avait été raccordé (article L. 1331-8 du Code de la santé publique). Faute pour le propriétaire de s'exécuter, la commune peut après mise en demeure, procéder d'office aux travaux, aux frais du propriétaire, en appliquant une majoration à la taxe de raccordement qu'il aurait dû acquitter (article L. 1331-6 et L. 1331-7 du Code de la santé publique).

Lorsque l'immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être « *doté d'un assainissement autonome dont les installations sont maintenues en bon état de fonctionnement* » (article L. 1331-1 du Code de la santé publique).

Les frais de raccordement ou de mise en conformité d'une installation peuvent être élevés et leur montant ne peut être objectivement évalué que par une entreprise spécialisée.

#### \* En matière d'évacuation des eaux pluviales

Aux termes de l'article 681 du Code Civil, « *tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin* ».

Le régime de l'évacuation des eaux pluviales est fixé par un règlement sanitaire départemental.

Il est notamment prévu que les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales doivent être maintenues en bon état de fonctionnement et d'étanchéité et qu'il est interdit d'y jeter détritux et autres immondices. Le système d'évacuation des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assuré en permanence et le maire a la possibilité de réglementer les rejets sur la voie publique dans le cadre de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre les accidents, les inondations et la pollution

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble présentement vendu est raccordé au réseau public d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité aux normes actuellement en vigueur, des installations de l'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS**.

### PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER

#### OFFRE DE PRET

Pour l'application des dispositions de l'article L.312-16 du Code de la consommation l'**ACQUEREUR** déclare que le financement du prix de la présente acquisition a été assuré à concurrence des sommes suivantes, au moyen des prêts ci-dessous :

*G.F.*

*Pl*

*m*

*ph*

Pour la **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS** :

▪ **Prêt n° 08652648 - PRET RIV'IMMO MODULATION :**

Montant : TROIS CENT SOIXANTE HUIT MILLE CINQ CENTS Euros  
(368500 Eur.)

A la date du 2 mai 2013, le **PRETEUR** a fait une offre de prêt à l'**EMPRUNTEUR** valable pour une durée de 30 jours francs à compter dès sa réception par l'Emprunteur.

L'**EMPRUNTEUR** a accusé réception de cette offre, le 3 mai 2013

A la date du 14 mai 2013, l'**EMPRUNTEUR** a accepté ces offres.

Ces diverses formalités ont été effectuées par voie postale.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir accepté ces offres, après avoir attendu un délai de plus de dix jours après réception, et en justifie par la production des récépissés, qui lui ont été remis par les établissements prêteurs, et qui demeureront ci-annexés après mention.

En conséquence, il n'y a pas lieu de stipuler que la présente vente a lieu sous la condition suspensive de l'octroi d'un prêt, cette condition ayant été réalisée, ainsi qu'il résulte des faits qui viennent d'être analysés.

Sont demeurées ci-jointes et annexées les copies :

- de l'offre de prêt,
- du récépissé de réception et de l'acceptation de cette offre, dûment signés par l'**EMPRUNTEUR**,
- du tableau d'amortissement

#### **CONDITIONS GENERALES DU PRET CONSENTI PAR LA BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS**

Le présent prêt a eu lieu sous les stipulations qui précèdent, sous le bénéfice des privilèges immobiliers ci-dessus et, en outre, sous les clauses et conditions générales établies par le **PRETEUR** intégralement reprises dans l'offre de prêt, dont il est parlé ci-dessus.

Le **PRETEUR** et l'**EMPRUNTEUR** sont convenus du prêt sous les conditions générales et particulières figurant dans le contrat de prêt en date du 2 mai 2013, demeuré ci-annexés aux présentes après mention auquel les parties déclarent vouloir se référer et qui ne forme qu'un tout avec le présent acte, qu'elles s'engagent de part et d'autre à exécuter et à respecter.

#### **CLAUSES PARTICULIERES**

##### **Clause hors Regroupement Crédits Immobiliers**

L'emprunteur déclare avoir indiqué au prêteur, suite à sa demande, que le crédit sollicité n'a pas pour objet une opération de regroupement de crédit.

##### **Devoir de mise en garde – Emprunteur**

L'emprunteur (le co-emprunteur) reconnaît avoir reçu de la Banque :

- en sa (leur) qualité d'emprunteur(s);- toutes les informations utiles concernant les caractéristiques de l'opération objet du financement, ainsi qu'une mise en garde quant aux conséquences financières et risques d'endettement pouvant résulter du remboursement du crédit accordé.

*GF*

*P. G. m*

*ph*

**Remboursement anticipé :**

Exonération des pénalités en cas de remboursement anticipé (partiel ou total) du prêt, sauf rachat par un organisme extérieur.

**Conditions de report d'échéance de prêt :**

L'emprunteur peut, sous certaines conditions, demander le report d'une ou plusieurs échéances au cours de la vie du prêt.

Le report peut être initié qu'après déblocage total du prêt et 24 mois après le règlement de la première échéance, sous réserve de ne pas être en période de franchise, de différé ou de palier. De même, la demande de report est subordonnée à l'absence d'impayé sur le prêt.

Sur toute la durée du prêt, il sera accepté au maximum deux reports par prêt. Il est possible de reporter jusqu'à trois échéances consécutives.

La ou les échéances sont reportées systématiquement en fin de prêt et viennent prolonger l'échéance finale du prêt d'autant de mensualités reportées sans que la durée totale de ce dernier ne puisse dépasser 360 mois. On entend par « mensualité » la part de capital amortie et les intérêts dus au moment de la demande de report d'échéance. La prime d'assurance liée à l'échéance reportée ne bénéficie pas du report. Pour les mensualités relatives à un prêt immobilier à taux révisable, les intérêts de l'échéance reportée seront calculée selon :

- le taux moyen de l'Euribor 1 an appliqué lors de la dernière révision annuelle anniversaire précédent le règlement de l'échéance reportée,
- la marge complémentaire mentionnée dans les conditions particulières initiales de l'offre de prêt.

Toute demande de report doit être transmise à la Banque Populaire Rives de Paris dans un délai de 30 jours minimum précédant la date de mise en place de l'échéance reportée. Elle sera facturée selon tarification en vigueur à la date de mise place du report.

La Banque Populaire Rives de Paris se réserve le droit de demander tout document complémentaire nécessaire au traitement de la demande de report et/ou de refuser ladite demande.

**GARANTIES**

Privilège de Prêteur de Deniers en Premier rang à hauteur de 368.500,00 Eur sur l'immeuble objet du prêt sis 76 rue Claude Bernard 75005 PARIS, LOTS RCP NUMEROS 13 ET 27, CADASTRE SECTION AY NUMERO 5

Cette garantie est recueillie pour sûreté du prêt ci-dessous :

- RIV'IMMO MODULATION N° 08652648 : 368.500,00 EUR sur 240 mois garanti à hauteur de 368.500,00 EUR sur une durée limitée à 252 mois.

**ASSURANCES**

Assurance groupe « Abp Vie », souscrite par Mademoiselle Christiana THIVAIU en couverture des risques Assurance Groupe Décès Perte totale et irréversible d'Autonomie et Incapacité de Travail à hauteur de 20,00 % (taux de cotisation : 0,360 % sur le capital initial).

Cette assurance est souscrite en couverture de :

- RIV'IMMO MODULATION N° 08652648 : 368.500,00 EUR sur 240 mois

**NOTICE D'INFORMATION ASSURANCE :**

L'emprunteur reconnaît avoir reçu un exemplaire de la notice sur le contrat n° 0901.

Délégation au profit de la Banque du bénéfice de l'assurance SMA Décès Perte totale et Irréversible d'Autonomie et Incapacité Temporaire souscrite par Monsieur Pierre GUERIN à hauteur de 80,00 % auprès de CBP SWISS LIFE.

Monsieur Pierre GUERIN reconnaît ne pas vouloir être assuré dans le cadre de la Convention d'assurance groupe souscrite par la Banque pour couvrir les risques de décès, invalidité et incapacité de travail des emprunteurs et que son attention a été attirée sur les conséquences de cette décision en cas de sinistre.

Cette assurance est souscrite en couverture de :

- RIV'IMMO MODULATION N° 08652648 : 368.500,00 EUR sur 240 mois

**Assurance groupe facultative :**

L'emprunteur a également la faculté de déléguer en lieu et place de l'assurance groupe ci-dessus, une police d'assurance couvrant les mêmes risques, souscrite auprès d'une compagnie d'assurance de son choix, notoirement solvable.

-Les intervenants qui n'auraient pas adhéré à une assurance dans le cadre d'une Convention d'assurance groupe souscrite par la Banque reconnaissent ne pas vouloir être assuré pour la couverture des risques de décès, perte totale et irréversible d'autonomie et incapacité de travail des emprunteurs et que leur attention a été attiré sur les conséquences de cette décision en cas de sinistre.

**CONDITIONS GENERALES DU PRET**

**CONCLUSION DU CONTRAT**

**VALIDITE DE L'OFFRE**

La présente offre est faite pour une durée de 30 jours francs à compter dès sa réception par l'Emprunteur.

**ACCEPTATION DE L'OFFRE**

L'Emprunteur et la caution éventuelle ne peuvent accepter l'offre que dix jours après réception en y apposant leur signature au bas de la formule d'acceptation dûment remplie. L'Emprunteur et la caution éventuelle retourneront l'offre, après acceptation, par voie postale à la Banque.

**CONDITIONS AFFECTANT LE CONTRAT**

La présente offre une fois acceptée vaudra contrat. Celui-ci deviendra définitif dès réalisation des conditions suspensives et défaillance de la condition résolutoire ci-après :

**1 - Conditions suspensives**

a) La Banque subordonne la conclusion du contrat à la réalisation de toutes les conditions assurances et garanties prévues aux Conditions Particulières.

b) Si l'Emprunteur a précisé à la Banque (cf Conditions Particulières) qu'il entend recourir à plusieurs prêts pour la même opération, le prêt est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de chacun des autres prêts. Cette disposition ne s'applique



toutefois qu'aux prêts dont le montant est supérieur à 10% du crédit total.

c) Le contrat deviendra caduc en cas de non réalisation des conditions suspensives dans un délai de 4 mois à compter de l'acceptation de l'offre par l'Emprunteur et la Caution éventuelle.

## **2 - Condition résolutoire**

L'offre est acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion dans un délai de quatre mois, à compter de son acceptation par l'Emprunteur, du contrat pour lequel le prêt est demandé.

Toutefois ce délai pourra être prorogé, sur demande de l'Emprunteur et après accord de la Banque.

NOTA : Jusqu'à l'acceptation de l'offre, l'Emprunteur ne peut, au titre de la présente opération, faire aucun versement, dépôt, ni signer aucun chèque. Si une autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal est signée par l'Emprunteur, sa validité et sa prise d'effet sont subordonnées à celles du contrat de prêt. Pendant toute la durée du prêt, il ne peut souscrire ni avaliser aucun effet de commerce à l'occasion de la présente opération.

## **OBJET - MONTANT - DUREE DU PRET**

La Banque consent à l'Emprunteur un prêt dont la nature, l'objet, le montant, la durée, l'amortissement, les garanties et les conditions financières sont reprises dans les conditions particulières du présent acte. En cas de pluralité d'Emprunteurs, il est précisé que les Emprunteurs seront solidaires entre eux.

## **CONDITIONS FINANCIERES**

Les intérêts seront calculés sur le montant du capital restant dû, au taux fixé aux Conditions Particulières sur la base d'une année bancaire de 360 jours, d'un semestre de 180 jours, d'un trimestre de 90 jours et d'un mois de 30 jours.

## **GARANTIES**

En garantie du paiement de toutes sommes dues en capital, intérêts, commissions, frais et accessoires en vertu du présent crédit, l'Emprunteur confère à la Banque les garanties prévues dans les conditions particulières du présent acte. Ces garanties seront accordées soit par actes complémentaires, soit par insertion dans le corps du présent contrat, soit même en utilisant ces deux possibilités.

Dans l'éventualité de la présence d'un contrat d'assurance-vie en garantie, l'emprunteur reconnaît avoir été informé par la banque du risque d'insuffisance de la valeur acquise du contrat d'assurance vie adossé au prêt et affecté à sa garantie, pour assurer le remboursement du prêt à son terme. Il en assure l'entière responsabilité.

Il s'engage en conséquence à disposer en temps opportun sur son compte des fonds nécessaires au règlement de la dernière échéance du prêt telle que prévue au tableau d'amortissement.

## **TAUX EFFECTIF GLOBAL**

Le taux effectif global du prêt, déterminé conformément aux dispositions de l'article L 313.1 et suivants du code de la consommation, est précisé dans les conditions particulières du présent acte.

7



### EXECUTION DU CONTRAT - UTILISATION DU PRET

L'Emprunteur s'engage à justifier à première demande de la Banque l'apport personnel prévu aux Conditions Particulières. Le prêt sera utilisé en une ou plusieurs fois sous réserve que le contrat soit devenu définitif et au plus tard, quatre mois après la date d'acceptation de l'offre. Passé ce dernier délai, la Banque se réserve le droit de ne pas donner suite au contrat ou d'en réviser les conditions.

Il est convenu que la Banque débloquent le montant du prêt au fur et à mesure des besoins de l'Emprunteur sur présentation de justificatifs et par tranches de 100,00E au minimum, si le prêt doit être utilisé en plusieurs fois. Si elle le juge utile, la Banque pourra à sa convenance :

- verser les fonds directement à l'Emprunteur par chèque ou par virement à son compte bancaire.
- régler elle-même les dépenses exposées par l'Emprunteur et dûment acceptées par lui.
- verser les fonds au notaire en cas de réitération du contrat de prêt ou au vendeur en cas de prêt sous seing privé. L'Emprunteur s'engage à fournir à première demande de la Banque les justificatifs de la réalisation de l'objet du prêt et notamment les factures acquittées.

Le premier remboursement est fixé, en accord avec l'Emprunteur, à une date qui suit la première mise à disposition totale ou partielle des fonds.

Les frais et accessoires dus par l'Emprunteur à la Banque au titre des présentes seront prélevés sur le compte de l'Emprunteur lors du 1er déblocage.

### MODALITES DE REMBOURSEMENT

- intérêts intercalaires : lorsque l'écart entre la date de valeur de mise à disposition des fonds et la date de première échéance est supérieur à une périodicité (confère Conditions Particulières), des intérêts intercalaires seront calculés et ajoutés à la première échéance

- le montant maximum de chaque échéance comprend les sommes nécessaires à l'amortissement du capital, au paiement des intérêts calculés sur le capital restant dû et éventuellement au paiement des cotisations d'Assurance Groupe, calculées sur le montant initial du prêt ou sur le capital restant dû comme prévu aux conditions particulières et des éventuelles commissions de la Société de Caution Mutuelle

- prêts à déblocages successifs : en fonction des sommes effectivement décaissées, le montant des premières échéances comprendra : l'amortissement du capital, la prime d'assurance calculée sur le montant nominal du prêt en cas d'adhésion à l'assurance groupe (éventuellement la commission de la société de caution mutuelle) et les intérêts calculés au taux du prêt sur les sommes mises à disposition

- prêt avec franchise : le montant de chaque échéance comprend :

#### a) Pendant la période de franchise :

- de capital : les intérêts courus, les primes d'assurance et la commission de caution de la société de caution mutuelle.
- de capital + intérêts : les primes d'assurances et la commission de caution de la société de caution mutuelle. Les intérêts sont capitalisés annuellement et en fin de période de franchise.

#### b) après la période de franchise :

- les intérêts capitalisés, l'amortissement du capital, les intérêts courus, la prime d'assurance et la commission de caution de la société de caution mutuelle.

Les échéances sont payables à terme échu et à date fixe par prélèvement sur le compte de l'Emprunteur ou éventuellement sur le compte d'un seul des co-obligés, ouvert sur les livres de la Banque, ce que l'Emprunteur accepte et autorise expressément.

La Banque pourra débiter ce compte de façon permanente, du montant des sommes

4

P.G. m

ph

exigibles. Elle pourra pareillement débiter ce compte, de plein droit et sans intervention de l'Emprunteur, du montant de toutes sommes qui, étant échues en capital et intérêts, seraient devenues impayées, ainsi que de toutes indemnités. L'Emprunteur dispense expressément la Banque de lui adresser un avis de débit.

Toute demande de changement de domiciliation devra être formulée par l'Emprunteur un mois au moins avant une date d'échéance; les frais afférents à cette modification seront à sa charge.

### ENGAGEMENT DE L'EMPRUNTEUR

L'Emprunteur s'engage pendant toute la durée du prêt :

- à ne pas amoindrir, de quelque manière que ce soit, la valeur des biens immobiliers objets du prêt, sans l'accord écrit préalable de la Banque.
- à ne pas hypothéquer ni aliéner le bien objet du crédit sans l'accord écrit préalable de la Banque et à l'hypothéquer à première réquisition de la Banque, en cas de non respect des clauses du contrat si cette garantie n'est pas exigée préalablement à la mise en place du prêt.
- à aviser la Banque sans délai de tous faits ou événements susceptibles d'affecter sa situation économique, juridique ou financière, à lui remettre, pareillement tous documents jugés utiles par elle, notamment attestation d'absence de passif auprès des administrations fiscales, sociales ou autres.
- à souscrire une assurance relative à la construction conformément à l'obligation qui est faite à l'Emprunteur par la Loi 78-12 du 4 janvier 1978, si un contrat global n'a pas été souscrit notamment dans le cadre d'une copropriété, et à produire justification de cette assurance.
- à ne pas changer, sauf accord préalable et écrit de la Banque, la destination de l'immeuble financé prévu aux Conditions Particulières.
- à consentir une hypothèque à la première demande de la Banque sur l'immeuble objet du crédit, si cette garantie n'est pas exigée préalablement à la mise en place du prêt.

### ASSURANCE DECES, PERTE TOTALE ET IRRÉVERSIBLE D'AUTONOMIE OU INCAPACITE TEMPORAIRE

L'adhésion à l'assurance groupe est facultative. L'Emprunteur ou la caution ont le choix d'adhérer à cette assurance ou d'y renoncer.

Si les conditions d'octroi du prêt figurant au paragraphe "Assurances" le prévoient, l'Emprunteur sollicitera son adhésion pour un capital égal au présent prêt et pour la durée de celui-ci à l'assurance groupe décès - perte totale et irréversible d'autonomie ou incapacité temporaire contractée par la Banque.

L'adhésion de l'Emprunteur aura lieu aux conditions générales et particulières de la convention d'assurance de groupe. Elle sera acceptée par l'assurance avec les réserves et surcharges éventuelles figurant sur la lettre d'acceptation de la compagnie d'assurance.

Conformément à l'article L312-9 du code de la consommation est annexée à l'offre une notice énumérant les conditions générales et particulières et les modalités de mise en jeu de l'assurance.

L'Emprunteur déclare avoir pris connaissance du contenu du dépliant d'information de la convention visant à améliorer l'accès à l'assurance des personnes présentant un risque de santé aggravé.

Il appartient à l'Emprunteur de prendre tout avis sur les incidences fiscales de cette assurance auprès de son conseil fiscal habituel.

L'Emprunteur prendra à sa charge le paiement de la prime afférente à cette assurance ainsi que les frais s'y rapportant et en remboursera le montant à l'établissement prêteur en sus du remboursement des sommes dues au titre du présent acte en principal et intérêts.

4

76

m

plu

L'assurance vient à expiration, prêt par prêt, à la date à laquelle chaque prêt, auquel son ou ses adhérents se rapportent, cesse d'être en cours de validité quel qu'en soit le motif. Le prêt cesse d'être en cours de validité, au sens du régime,

- à la date de son terme contractuel,
- lors de son remboursement anticipé total

et dans tous les cas de déchéance du terme prévus au contrat de prêt et ce dès la date d'effet de la déchéance et de l'exigibilité du remboursement du prêt. L'assurance prend fin également, au plus tard et pour tous les prêts, lorsque l'assuré atteint l'âge défini dans la notice d'assurance incluse dans l'offre et ce quel que soient l'âge à l'adhésion et la durée restant éventuellement à courir jusqu'au terme du prêt.

De convention expresse, la couverture du risque par la Compagnie d'Assurance ne pourra intervenir qu'après acceptation de sa part.

En ce qui concerne l'assurance de l'Emprunteur contre les risques de décès, les obligations des héritiers ne cesseront qu'à partir du jour du versement effectif de l'indemnité, et sous réserve que celle-ci couvre toutes les sommes dues à la Banque, en capital, intérêts, frais et accessoires.

Il est convenu qu'en cas de sinistre, le compte de l'Emprunteur devra présenter une provision suffisante pour satisfaire au paiement des échéances du (des) prêt(s) dans l'attente du remboursement éventuel par la Compagnie d'Assurance, lequel n'interviendra qu'après production des justificatifs.

L'Emprunteur ou la Caution ont toutefois la faculté de déléguer aux lieu et place de l'assurance groupe ci-dessus une police d'assurance couvrant les mêmes risques souscrite auprès d'une compagnie de leur choix notoirement solvable.

#### **ASSURANCE PERTE D'EMPLOI - DECLARATION DE L'EMPRUNTEUR**

L'Emprunteur reconnaît avoir pris connaissance des conditions et garanties de l'assurance groupe Perte d'Emploi, proposée par la Banque, et prendre l'entière responsabilité d'adhérer ou de ne pas adhérer à ladite convention.

#### **ASSURANCE DOMMAGES**


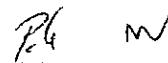
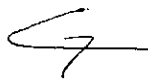
Sauf dans les cas où une assurance est rendue obligatoire par la réglementation, la Banque recommande à l'Emprunteur de souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable, une assurance le garantissant de tous dommages. Dans l'hypothèse où l'Emprunteur souscrirait une telle assurance, la Banque sera subrogée dans les droits de l'Emprunteur au titre de l'indemnité d'assurance. Dans l'hypothèse où l'Emprunteur ne souscrirait pas à une telle assurance, la Banque attire son attention sur les conséquences pouvant exister pour lui à raison de ce défaut d'assurance.

#### **DROIT DE VISITE**

La Banque pourra obtenir, selon des modalités convenues avec l'Emprunteur, d'accéder à la propriété afin de vérifier la bonne exécution de l'objet du prêt et le bon entretien ou le cas échéant, la restauration de l'immeuble affecté en garantie.

#### **DEFAILLANCE ET EXIGIBILITE DES SOMMES DUES**

En cas de défaillance de l'Emprunteur et si la Banque exige le remboursement immédiat du capital restant dû et des intérêts échus, les sommes restant dues jusqu'à la date du règlement effectif produisent des intérêts de retard à un taux égal à celui du (des) prêt(s). En outre, sauf dans les cas de décès ou d'incendie, stipulés ci-après, la Banque peut demander une



indemnité dont le montant est fixé à 7 % des sommes dues au titre du capital restant dû, des intérêts échus et non versés et, le cas échéant, des intérêts de retard.

Si la Banque n'exige pas le remboursement immédiat du capital restant dû, elle peut majorer de trois (3) points le taux du(des) prêt(s) indiqué dans les conditions particulières, jusqu'à ce que l'Emprunteur ait repris le cours normal de ses échéances contractuelles. Aucune somme, autre que celle mentionnée ci-dessus, ne pourra être réclamée à l'Emprunteur à l'exception cependant, en cas de défaillance de celui-ci, des frais justifiés entraînés par cette défaillance, ainsi que des sommes allouées par le tribunal au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Par ailleurs, la totalité des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires au titre du(des) prêt(s) objet(s) d'une même offre deviendra de plein droit immédiatement exigible sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable et aucun autre déblocage de fonds ne pourra être sollicité par l'Emprunteur :

- en cas de non respect des engagements de l'Emprunteur ;
- en cas de fausse déclaration ou de déclaration inexacte de l'Emprunteur ou de la ou des cautions, dans les questionnaires remis à l'appui de la présente demande de prêt ou dans les documents justificatifs prévus à la présente offre, quant à leur identité ou éléments de solvabilité (revenus, charges) et de nature à affecter celle-ci ;
- en cas de fausse déclaration ou de déclaration inexacte de l'Emprunteur ou de la ou des cautions à la compagnie d'assurances en vue de leur adhésion à l'assurance ;
- en cas de décès de la (ou des) personnes(s) adhérente(s) à l'assurance mais seulement à concurrence de (ou des) montants pour lequel (lesquels) elle(s) est (sont) assurée(s).

La Banque pourra également, si elle en a convenance, exiger le paiement immédiat de toutes les sommes, dues au titre du prêt, tant en principal qu'en intérêts, frais et accessoire, huit jours après une lettre recommandée, avec accusé de réception, dans l'un ou l'autre des cas suivants, le contrat étant alors résilié :

- en cas de cession, d'apport en société, d'expropriation, de mutation entre vifs, de quelque façon que ce soit, d'incendie ou de destruction totale ou partielle de l'un quelconque des biens immobiliers objet du présent contrat et, d'une manière générale, en cas de diminution, pour quelque cause que ce soit de l'une quelconque des sûretés affectées à la garantie du (des) présent(s) prêt(s) ;
- en cas de saisie immobilière, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou de procédure de rétablissement personnel ;
- si les biens financés n'étaient plus destinés à l'habitation ou s'ils n'étaient plus occupés conformément aux déclarations effectuées par l'Emprunteur ;
- et d'une manière générale, en cas de non respect de la réglementation afférente aux prêts conventionnés, d'inexécution de l'un des engagements contractés par l'Emprunteur ou d'inexactitudes de ses déclarations ;
- en cas de refus d'attribution par le Crédit Foncier de France, de la prime d'épargne logement ou de la répétition de cette prime à la suite, notamment du défaut de production des pièces justificatives exigées par les textes en vigueur, d'inobservation de l'une quelconque des règles de fonctionnement du régime de l'épargne logement.

Enfin, en cas de défaillance de l'Emprunteur, la Banque l'inscrira sur le Fichier national des Incidents de remboursements des Crédits aux Particuliers (F.I.C.P.).

#### DECES DE L'EMPRUNTEUR

En cas de décès de l'Emprunteur ou de la caution, la créance de la Banque en principal, intérêts et tous accessoires, est stipulée indivisible et solidaire de telle sorte qu'elle pourra être réclamée à chacun des héritiers conformément à l'article 1221 du Code Civil; les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil auront lieu aux frais de ceux à qui elles seront faites. Si

L'Emprunteur ou la caution décédé avait demandé à adhérer à l'Assurance Groupe souscrite par la Banque et si la Compagnie avait accepté l'adhésion, les obligations des héritiers ne cesseront qu'à partir du jour du versement effectif de l'indemnité, et sous réserve que celle-ci couvre toutes les sommes encore dues à la Banque en capital, frais et accessoires. Au cas de pluralité d'assurés, les sommes dues au titre du prêt seraient exigibles par anticipation à hauteur du montant de l'assurance souscrite sur la tête du défunt.

### **REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION**

L'Emprunteur pourra lors de chaque échéance, rembourser par anticipation les prêts du présent dossier, en totalité ou pour un montant supérieur à 10 pour cent du montant initial du prêt, sous réserve d'en prévenir la Banque au moins trois mois à l'avance.

Si le remboursement anticipé est partiel, l'amortissement du prêt soit se poursuivra sur la même durée (le montant de chaque échéance étant réduit à due concurrence), soit se fera sur une durée inférieure à celle prévue initialement (le montant de chaque échéance étant inchangé).

Un nouveau tableau d'amortissement sera envoyé et facturé à l'Emprunteur.

Lors de tout remboursement anticipé la Banque percevra alors une indemnité dont le montant sera au plus égal à six mois d'intérêts sur le montant du capital remboursé par anticipation au taux moyen du prêt ; cette indemnité est toutefois plafonnée à 3% du capital restant dû avant le remboursement.

Cette indemnité ne sera pas perçue dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'un prêt relais,
- . s'il s'agit d'un prêt à zéro plus,
- . si l'Emprunteur justifie d'une délocalisation professionnelle, d'une véritable mutation géographique, l'affectant lui-même ou son conjoint, rendant impossible la conservation du bien immobilier à titre de résidence principale,
- . en cas de décès de l'Emprunteur ou de son conjoint,
- . s'il justifie d'une véritable cessation forcée de son activité professionnelle ou de celle de son conjoint, le départ en retraite ne constituant en aucun cas une cessation forcée.

L'Emprunteur reconnaît être informé qu'en cas d'incident de remboursement à l'occasion du prêt, la constatation de cet incident de paiement caractérisé au sens du règlement n° 2004.01 du 15 janvier 2004 du Comité de la réglementation bancaire donnera lieu à une déclaration à la Banque de France pour inscription des renseignements le concernant, faute de régularisation de la situation à l'expiration du délai d'un mois à compter de la lettre de mise en demeure que la Banque lui fera parvenir.

### **TRANSFERT DE PRET A UNE TIERCE PERSONNE**

La présente offre de prêt est faite à l'Emprunteur en considération de sa personne. En conséquence, le prêt ne pourra être transféré à une tierce personne sans le consentement express préalable et écrit de la Banque qui n'aura pas à justifier ou à expliciter sa décision. S'il s'agit d'un prêt Epargne Logement, Prêt Conventionné ou prêt à taux zéro plus, en raison de leur nature, le prêt ne peut faire l'objet d'aucun transfert.

### **REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE ET TRANSMISSION DE LA CREANCE**

Si le prêt est garanti par une sûreté réelle immobilière, la présente offre sera réitérée par acte authentique et les dispositions suivantes relatives à la transmission de la créance s'appliqueront : la transmission de la créance sera soumise aux dispositions de la loi n°76-519 du 15 juin 1976. Les parties requièrent en conséquence le notaire de délivrer à la Banque une

7 8  
G M 26 pu

copie exécutoire à ordre dont la création et la transmission par endossement seront régies par les dispositions de ladite loi, l'endossement de la copie exécutoire à ordre emportera donc transfert de la créance et des accessoires, à moins qu'il ne soit stipulé qu'il est fait à titre de procuration ou de nantissement. Cet endossement devra obligatoirement être constaté par acte notarié, à moins qu'il ait lieu au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial. Il est précisé que le débiteur ne peut opposer au titulaire de la copie exécutoire les exceptions fondées sur ses rapports personnels avec les créanciers antérieurs et que, de son côté le créancier n'a pas de recours en cas d'insolvabilité du débiteur contre les créanciers précédemment titulaires de la copie à ordre.

Au cas où le présent prêt serait éligible au marché hypothécaire ou ferait l'objet d'une procédure de titrisation, la Banque aurait la possibilité de confier le recouvrement des échéances à un tiers.

#### **FRAIS D'ETUDE DU DOSSIER**

Le prêteur peut demander à l'Emprunteur des frais d'étude, lorsque le contrat en vue duquel le prêt a été demandé n'est pas conclu, selon tarification en vigueur au moment de l'abandon du dossier. L'Emprunteur autorise la Banque à prélever ces différents frais sur son compte.

#### **FRAIS ET TAXES**

Tous les frais et droits éventuels (enregistrement, inscription, renouvellement, mainlevée ou radiation des garanties) ainsi que ceux qui sont la suite ou la conséquence des présentes seront supportés par l'Emprunteur qui s'engage à en rembourser la Banque sur justificatifs si celle-ci en fait l'avance.

#### **INFORMATIQUE ET LIBERTE**

Les informations enregistrées par la Banque sont indispensables pour l'octroi du présent prêt et pour sa gestion. Le client autorise expressément la Banque à traiter en mémoire informatisée les données le concernant conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978, et à les communiquer à ses sous-traitants, ainsi qu'à des entités du Groupe Banque Populaire ou à ses partenaires, à des fins de prospection commerciale. Il peut, pour des motifs légitimes, s'opposer à ce que ces données fassent l'objet d'un traitement, notamment à des fins de prospection commerciale. Pour exercer ses droits d'accès, de rectification ou d'opposition, le client doit s'adresser par écrit à la Direction Juridique de la Banque à son Siège Social.

#### **TRANSMISSION DE LA CREANCE**

Les parties requièrent le Notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire à l'ordre de la Banque pour la somme de 368.500,00 EUR (montant nominal du prêt), conformément aux dispositions des articles 3 et suivantes de la Loi n° 76-519 du 15 juin 1976.

En application des articles 5 et 11 de cette Loi, la copie exécutoire devra mentionner:

- la dénomination "COPIE EXECUTOIRE A ORDRE"
- le montant de la somme due ou restant due à concurrence de laquelle la copie vaut titre exécutoire
- la mention "COPIE EXECUTOIRE UNIQUE" ou l'indication de son numéro en cas de pluralité de copies exécutoires
- la référence complète à l'inscription de la sûreté et la date extrême d'effet de cette inscription.

4.

7  
m

26

plu

## DECLARATIONS GENERALES

### CONCERNANT LE VENDEUR :

Le représentant de la société venderesse déclare :

- que la société VENDERESSE a la pleine capacité de s'obliger et d'aliéner.
- qu'elle n'est en contravention avec aucune disposition légale concernant les sociétés.
- qu'elle est constituée en France sous le régime de la Législation française, a son siège social en France et a la qualité de résidente en France au sens de la réglementation des relations financières avec l'Etranger actuellement en vigueur.
- qu'elle n'a depuis sa constitution, fait l'objet d'aucun changement de dénomination, de forme juridique ou de siège social.
- qu'elle n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, la faillite personnelle, les banqueroutes, et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'elle n'est pas en état de cessation de paiements,
- qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de l'immeuble objet de la présente vente, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.

### CONCERNANT L'ACQUEREUR :

L'ACQUEREUR déclare :

- que ses date et lieu de naissance, sa situation matrimoniale, sa nationalité et sa résidence sont bien tels qu'ils figurent en tête des présentes.
- qu'il a la pleine capacité de s'obliger et notamment :
- qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 janvier 1968 modifiée par la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 portant réforme du régime des personnes incapables,
- qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, la faillite personnelle, les banqueroutes, et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'il n'est pas en état de cessation de paiements.

### CONCERNANT L'IMMEUBLE :

Le VENDEUR déclare :

- a) Que l'IMMEUBLE objet des présentes :
  - ne fait actuellement l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention motivée par l'état de péril, tel qu'il est prévu par les articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,
  - ne fait actuellement l'objet d'aucune intervention ou procédure motivée par l'insalubrité, prévue par les dispositions des articles L.1331-26 et suivants du Code de la santé publique,
  - n'a jamais bénéficié de subventions de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, ni antérieurement à l'institution de cet organisme du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat,
  - n'a pas fait l'objet de travaux modifiant son aspect extérieur ou les parties communes, qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires.
- b) Que la consistance l'IMMEUBLE n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

G

Y

m

PL

plu

### SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 14 mai 2013 et certifié à la date du 13 mai 2013, du chef du BIEN ne révèle aucune inscription.

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

### CONDITIONS SPECIALES RELATIVES A LA COPROPRIETE

#### Obligations résultant du règlement de copropriété :

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance, par la remise qui lui en a été faite ce jour, du règlement de copropriété.

La vente est consentie sous les charges et conditions dudit règlement.

L'ACQUEREUR s'engage d'ores et déjà à en respecter toutes les charges et conditions de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR.

### SYNDIC

Le syndic est dénommé Cabinet DOMUS ROME sis à PARIS (75008) 38 rue de Constantinople

### CONDITIONS SPECIFIQUES SUR LA COPROPRIETE

Les biens et droits immobiliers sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'ACQUEREUR devient de plein droit membre du syndicat des copropriétaires, à compter de ce jour, et s'oblige à respecter le statut de la copropriété résultant de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que le règlement de copropriété, et ses éventuels modificatifs, régissant l'ensemble immobilier.

Le syndic a délivré un état en date du 3 mai 2013 préalablement au présent acte, qui demeurera ci-joint et annexé après mention. Les parties reconnaissent en avoir pris connaissance tant par eux-mêmes que par la lecture qui leur en a été donnée.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné du contenu des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967, lesquels prévoient notamment les dispositions suivantes :

#### Dépenses incluses dans le budget prévisionnel (Charges) :

- qu'un budget prévisionnel est voté chaque année par le syndicat des copropriétaires pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble,

- et qu'à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel au jour de l'acte (trimestre en cours) incombe au VENDEUR.

Toutefois, les parties ont convenu aux termes de l'avant-contrat que l'ACQUEREUR supporterait les charges de copropriété à compter de la date de son entrée en jouissance dans le bien et rembourserait à première demande au VENDEUR, la quote-part prorata temporis de la provision sur charges du trimestre en cours, soit la somme de

Les parties effectueront directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

Il est ici rappelé aux parties que cette convention n'a d'effet qu'entre elles et ne peut pas être opposée au syndicat des copropriétaires. En conséquence, le VENDEUR reste seul et entièrement responsable du paiement de la provision en cause à l'égard du syndicat des copropriétaires.





**Dépenses hors budget prévisionnel (Travaux) :**

- que les dépenses hors budget prévisionnel comprennent les dépenses pour études techniques et celles pour travaux autres que ceux de maintenance,
- et qu'à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune dépense hors budget prévisionnel concernant des travaux votés, exécutés ou non, dont la provision est exigible à ce jour ou susceptible de l'être postérieurement aux présentes, ainsi que le confirme l'état du syndic sus-visé.

Le VENDEUR s'engage à supporter à titre définitif toute provision sur dépense hors budget prévisionnel votés avant le transfert de propriété et l'ACQUEREUR s'engage quant à lui à supporter à titre définitif toute provision sur dépenses hors budget prévisionnel qui seraient votés à compter du transfert de propriété

**Absence d'assemblée générale des copropriétaires :**

Le VENDEUR déclare :

- qu'aucune assemblée générale des copropriétaires ne s'est tenue depuis la signature de l'avant-contrat,
- et qu'il n'a pas connaissance de l'imminence de la réunion d'une telle assemblée générale.

**Régularisation de compte :**

Que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes et que toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Ces dispositions sont acceptées par les parties, qui ne jugent pas utile d'y déroger par une convention particulière.

**Absence de procédures :**

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune procédure en cours à laquelle le syndicat soit partie, tant en qualité de demandeur qu'en qualité de défendeur.

Toutefois, dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires serait partie à une procédure quelconque, les parties conviennent ce qui suit :

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle tant à son profit qu'à sa perte, des litiges et procédures en cours et à naître, et ce sans recours contre le VENDEUR quand bien même ils trouveraient leur origine dans une cause antérieure aux présentes.

Par conséquent, toutes incidences financières de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette ou à une créance, seront supportées par l'ACQUEREUR ou lui resteront définitivement acquises, celui-ci étant subrogé tant activement que passivement dans les droits du VENDEUR.

**Fonds de roulement - Avance de trésorerie :**

Le VENDEUR déclare qu'il existe un fonds de roulement de quatre cent quarante trois euros et soixante sept cents (443,67 EUR) lequel lui est remboursé par l'ACQUEREUR selon les modalités qui sont précisées par le syndic dans l'état daté que ce dernier a délivré préalablement aux présentes. Ledit état indique en outre qu'il n'existe pas de fonds de réserve.

5

7

8

9

**Consistance des biens et droits immobiliers – Absence de modifications ou de travaux :**

Le VENDEUR déclare que la consistance du bien vendu n'a fait l'objet d'aucune modification de son fait, ni par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes, ni par une modification de la destination des parties privatives ou par des travaux non autorisés.

**Carnet d'entretien :**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la possibilité qu'il a de prendre connaissance, à sa demande, du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic de copropriété.

**Notification au syndic :**

Notification des présentes sera faite au syndic de copropriété par les soins du notaire soussigné, en application de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

**Certificat de l'article 20 :**

En application de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de quinze jours à compter du transfert de propriété, au syndic de l'immeuble dont dépendent les parties objet des présentes, afin que ce dernier puisse, le cas échéant, former opposition par acte extrajudiciaire, au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le VENDEUR.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'à ce jour le certificat de l'article 20 n'a pas été délivré par le syndic et qu'il ne peut donc pas délivrer, même partiellement, le prix tant qu'un tel certificat, ayant moins d'un mois de date, attestant que le VENDEUR est libre de toute obligation à l'égard du syndicat ne lui aura pas été présenté ou tant que ce dernier ne lui aura pas donné l'ordre de régler l'opposition que pourra faire le syndic.

Pour l'opposition éventuelle du syndic de copropriété, domicile est élu en l'Etude de Maître Elodie FREMONT, Notaire à PARIS (75006) 66 boulevard Raspail, représentant le VENDEUR

**Destination des biens et droits immobiliers :**

L'ACQUEREUR déclare qu'il destine les biens et droits immobiliers objet des présentes à un usage principal d'habitation.

Le VENDEUR déclare que cet usage est compatible avec la destination de l'immeuble et celle du bien vendu, laquelle est conforme aux dispositions du règlement de copropriété et à ses éventuels modificatifs.

**NOTIFICATION A LA COMPAGNIE D'ASSURANCES**

Notification des présentes, avec opposition au paiement de l'indemnité, sera faite à la compagnie assurant l'IMMEUBLE vendu contre l'incendie.

**RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION**

Les ACQUEREURS reconnaissent que le Notaire soussigné les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

G

Y

M

P.E.

M

Pour compléter l'information des **ACQUEREURS**, sont rappelés, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-14, 815-16 et 815-18 du Code civil :

**Article 815**

*« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. »*

**Article 815-14**

*« L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.*

*Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.*

*En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.*

*Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.*

*Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable. »*

**Article 815-16**

*« Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers. »*

**Article 815-18**

*« Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.*

*Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propiétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propiété que si aucun nu-propiétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-propiétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur. »*

**QUOTITE D'ACQUISITION DES ACQUEREURS**

Les **ACQUEREURS** déclarent que les quotités indivises d'acquisition ont été calculées au vu des éléments financiers suivants :

**PLAN DE FINANCEMENT :**

**A financer :**

- Prix de vente :	550.000,00 €
- Provision sur frais d'acte :	37.700,00 €
<b>TOTAL A FINANCER :</b>	<b>587.700,00 €</b>

✶

7

m

G

26

ph

TABLEAU DE REPARTITION :

	Madame THIVAIU	Monsieur GUERIN
Prêt BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS consenti à Madame THIVAIU et Monsieur GUERIN de 368.500,00 €	184.250,00 € (50%)	184.250,00 € (50%)
Apport personnel	néant	219.200,00 €
Total : 587.700,00 €	184.250,00 €	403.450,00 €
Quotes-parts d'acquisition	31,35 %	68,65 %

Les acquéreurs reconnaissent avoir été avertis par le notaire soussigné que les proportions convenues entre eux pour le remboursement de l'emprunt sont inopposables à la banque envers laquelle leur engagement est solidaire.

NOMINATION D'UN MANDATAIRE COMMUN

Conformément aux dispositions de l'article 23, deuxième alinéa, de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, les coindivisaires nomment parmi eux comme mandataire commun :

- Monsieur Pierre GUERIN

Cette nomination sera communiquée sans délai au syndic de la copropriété par les soins du Notaire soussigné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Par suite, toutes les convocations aux assemblées seront régulièrement faites pour le compte de l'indivision au seul mandataire commun ainsi choisi.

Tout changement de mandataire commun devra être immédiatement porté à la connaissance du syndic pour lui être valablement opposable, et ce dans la même forme que ci-dessus.

Les pouvoirs du mandataire commun seront fixés pour chaque assemblée par tous les coindivisaires.

FACULTE D'ACQUISITION OU D'ATTRIBUTION  
DES DROITS INDIVIS DU PREMOURANT

Il est expressément convenu entre les acquéreurs que le survivant d'entre eux, conformément aux dispositions de l'article 1873-13 du Code civil, pourra soit acquérir soit se faire attribuer les droits indivis du défunt dans le ou les biens objet des présentes, à charge d'en tenir compte à la succession du prédécédé d'après la valeur du ou desdits droits à l'époque où cette faculté sera exercée le cas échéant.

Le Notaire soussigné informe les acquéreurs des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1873-14 du Code civil ci-après relatées :

« La faculté d'acquisition ou d'attribution est caduque si son bénéficiaire ne l'a pas exercée par une notification faite aux indivisaires survivants et aux héritiers du prédécédé dans le délai d'un mois à compter du jour où il aura été mis en demeure de prendre parti. Cette mise en demeure ne peut elle-même avoir lieu avant l'expiration du délai prévu au titre " Des successions " pour faire inventaire et délibérer. »

Le délai sus-indiqué est celui prévu par l'article 771 du Code civil : quatre mois à compter du jour du décès.

La caducité de la faculté fait que les droits indivis appartenant à la personne décédée se trouvent appartenir à ses ayants-droit.

cf

7

m

cf

P6

plu

La valeur des droits sera déterminée soit conventionnellement soit, en cas de contestation, par un expert désigné par les parties sur une liste établie par la Cour d'Appel, soit en cas de désaccord sur cette nomination par le président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à titre définitif saisi alors par la partie la plus diligente.

L'acte de cession devra être établi dans les trois mois soit de l'accord amiable sur le prix soit de la production de l'expertise.

Le prix si acquisition ou la soulte éventuelle si attribution est payable comptant sauf accord des parties sur une autre modalité de paiement.

#### REMISE DE TITRES

Le **VENDEUR** ne sera tenu à la remise d'aucun ancien titre de propriété, mais l'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin et concernant les biens vendus.

#### FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis, par les soins du notaire soussigné, à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière, au service de la publicité foncière de PARIS II, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2379, 2380 et 2382 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'IMMEUBLE vendu du chef du **VENDEUR** ou des précédents propriétaires, le **VENDEUR** sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais dans les six mois des présentes.

#### POUVOIRS

Les parties donnent pouvoirs à tout clerc ou employé de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de procéder ou de faire procéder à toutes rectifications ou modifications d'état civil, cadastrales ou hypothécaires et généralement faire le nécessaire, le tout afin de permettre la réalisation de toutes les formalités postérieures aux présentes.

#### FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés par l'**ACQUEREUR**, ainsi qu'il s'y oblige.

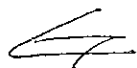
#### NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'Agence DOMUS ROME SAS sis à PARIS (75008) 38 rue de Constantinople, suivant mandat qui lui a été donné par le **VENDEUR**.

En conséquence, le **VENDEUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de **DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR)** taxe sur la valeur ajoutée incluse.

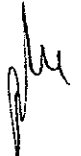
Cette rémunération a été réglée par la comptabilité du notaire participant ce jour.

7









### AFFIRMATION DE SINCERITE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; ils reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est ni contredit ni modifié par aucune contre lettre contenant une augmentation de prix.

### LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX – ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier, récemment modifiées par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009.

En application de ces dispositions, il déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-I premier alinéa) ;
- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 premier alinéa).

### CERTIFICAT D'IDENTITE

Le Notaire soussigné, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, nous vous informons que la communication de données à caractère personnel est obligatoire dans le cadre de la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités du notariat, notamment les conservations des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et également d'alimentation de leurs traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données aura pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la loi du fait des actes de vente. Cette communication est donc rendue obligatoire.

Par ailleurs, nous vous informons que certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agréats ou de statistiques.

Conformément au chapitre V (section 2) de la loi précitée, vous disposez d'un droit d'accès aux données vous concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial de SCP DELESALLE, DEPOND, ARSEQUEL-MEUNIER et DELESALLE ADRESSE : AVENUE DE L OPERA 26, 75001, PARIS - Tél : 0144553322 - Fax : 0144553161 - Courriel :




Y

PL

m

8



formalites.75022@paris.notaires.fr ou via le Correspondant " Informatique et Libertés " désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr.

Nous vous informons que l'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes. Les données à caractère personnel qui seront collectées ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

**DONT ACTE sur quarante trois pages**

Dont DOUZE (12) pages pour la partie normalisée

Fait et passé en l'Etude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Marjorie VINOLAS, habilitée à cet effet, et assermentée, qui a également signé.

Et le notaire a signé le même jour.

Ledit acte comprenant :

- mots rayés nuls : *néant*
- chiffres rayés nuls : *néant*
- lignes rayées nulles : *néant*
- barres tirées dans les blancs : *néant*

- et ☐ renvois dans la partie normalisée et ☐ renvois dans la deuxième partie qui sont spécialement approuvés par les requérants et intervenants dont il y a lieu de réincorporer le texte dans le corps du présent acte et qui forment un tout avec ledit acte.

*Handwritten notes and signatures in the right margin:*  
y  
2.5  
nu 8  
[Signature]

**LE VENDEUR**

*[Signature of the Seller]*

**L'ACQUEREUR**

*[Signature of the Buyer]*

**LE PRETEUR**

*[Signature of the Lender]*

**LE CLERC HABILITE**

*[Signature of the Notary Clerk]*

**LE NOTAIRE**

*[Signature of the Notary]*

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Maître Thierry DELESALLE, notaire à PARIS (75001) 26 avenue de l'Opéra, atteste qu'il y a lieu d'apporter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

- Page 9 au paragraphe DECLARATION DE PLUS-VALUE de la société dénommée SCI TIBRE

Au lieu de lire :

Le notaire soussigné, rédacteur des présentes, a informé le représentant de la société dénommée SCI TIBRE des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts relatifs au régime d'imposition des plus-values immobilières.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- que le siège social de la société venderesse est en France à l'adresse indiquée en tête du présent acte ;
- que le service des impôts dont elle dépend est PARIS V 18, rue Geoffroy Saint-Hilaire 75005 PARIS ;

Concernant l'immeuble sis à PARIS (75005), 76 rue Claude Bernard :

Que le prix de cession convenu aux présentes est de CINQ CENT CINQUANTE MILLE Euros (550 000,00 Eur),

Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe "EFFET RELATIF" savoir, suite à l'acquisition réalisée suivant acte reçu par Maître Philippe JANNIN, Notaire à PARIS, le 19 Juin 2006 et qu'il avait alors une valeur de quatre cent vingt six mille huit cent cinquante six euros (426.856,00 EUR) avec d'autres lots.

A cet égard, le représentant de la société venderesse déclare :

- que le siège social de la société venderesse est en France à l'adresse indiquée en tête du présent acte ;
- que le service des impôts dont elle dépend est PARIS V 18, rue Geoffroy Saint-Hilaire 75005 PARIS ;
- que les associés de la société venderesse, personnes physiques, ont leur adresse fiscale, savoir :
  - Pour Monsieur Philippe MARTEL-BLUMENTHAL : PARIS V 18, rue Geoffroy Saint-Hilaire 75005 PARIS.
  - Pour Monsieur Thibault MARTEL-BLUMENTHAL : CHAMBERY, 51 avenue de Bassens 73018 Chambéry cedex,

En conséquence :

La plus-value réalisée est passible de l'impôt sur le revenu tel que le prévoit l'article 150 U du Code général des impôts.

Le présent acte sera déposé au service de la publicité foncière du lieu de situation de l'IMMEUBLE, par les soins du notaire soussigné, conformément aux dispositions de l'article 150 VG du Code général des impôts, dûment accompagné de la déclaration établie sur imprimé n° 2048 IMM, laquelle retrace les éléments servant à la liquidation de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value et détermine le montant de l'impôt dû au titre de la cession réalisée.

L'impôt dû sera versé par le notaire soussigné lors de l'exécution de la formalité fusionnée, comme le prévoient les dispositions de l'article 150 VH, II du Code général des impôts.





Le VENDEUR mandate expressément par les présentes le Notaire soussigné, qui l'accepte, à l'effet d'établir et de déposer la déclaration 2048 IMM et de verser l'impôt correspondant à celle-ci. Le VENDEUR reconnaît en outre qu'il demeurera personnellement responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle, conformément aux dispositions de l'article 74 SH-II de l'Annexe II du Code général des impôts.

Il y a lieu de lire :

Le notaire soussigné, rédacteur des présentes, a informé le représentant de la société dénommée SCI TIBRE des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts relatifs au régime d'imposition des plus-values immobilières.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- que le siège social de la société venderesse est en France à l'adresse indiquée en tête du présent acte ;
- que le service des impôts dont elle dépend est PARIS V 18, rue Geoffroy Saint-Hilaire 75005 PARIS ;

Concernant l'immeuble sis à PARIS (75005), 76 rue Claude Bernard :

Que le prix de cession convenu aux présentes est de CINQ CENT CINQUANTE MILLE Euros (550 000,00 Eur),

Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe "EFFET RELATIF" savoir, suite à l'acquisition réalisée suivant acte reçu par Maître Philippe JANNIN, Notaire à PARIS, le 19 Juin 2006 et qu'il avait alors une valeur de quatre cent vingt six mille huit cent cinquante six euros (426.856,00 EUR) avec d'autres lots.

Il résulte d'un courrier délivré par le Direction Générale des finances en date du 23 septembre 2009 ce qui suit littéralement rapporté :

*« J'envisage, pour tenir compte de la valeur vénale réelle des biens, de rectifier le prix exprimé dans l'acte de vente du 19 juin 2006 (publié le 06/07/2006 au 2<sup>ème</sup> bureau de la Conservation des Hypothèques de Paris volume 2006P n°4311) des biens et droits immobiliers formant les lots n°7, 13, 24, 27 dans un ensemble immobilier situé 76 rue Claude Bernard à Paris 5<sup>ème</sup> (...) ». Le bien objet des présentes a été évalué à la somme de trois cent vingt mille euros (320.000,00 EUR)*

Il résulte d'un courrier délivré par le Direction Générale des finances en date du 8 décembre 2010 ce qui suit littéralement rapporté :

*« Vous avez présenté une demande en vue d'obtenir, à titre gracieux, une atténuation de l'imposition ou de la pénalité visés ci-dessus.*

*Malgré un examen attentif de votre dossier, il ne m'a pas paru possible de réserver un accueil favorable à votre demande (...) »*

A cet égard, le représentant de la société venderesse déclare :

- que le siège social de la société venderesse est en France à l'adresse indiquée en tête du présent acte ;
- que le service des impôts dont elle dépend est PARIS V 18, rue Geoffroy Saint-Hilaire 75005 PARIS ;
- que les associés de la société venderesse, personnes physiques, ont leur adresse fiscale, savoir :
  - Pour Monsieur Philippe MARTEL-BLUMENTHAL : PARIS V 18, rue Geoffroy Saint-Hilaire 75005 PARIS.
  - Pour Monsieur Thibault MARTEL-BLUMENTHAL : CHAMBERY, 51 avenue de Bassens 73018 Chambéry cedex,

En conséquence :

La plus-value réalisée est passible de l'impôt sur le revenu tel que le prévoit l'article 150 U du Code général des impôts.

Le présent acte sera déposé au service de la publicité foncière du lieu de situation de l'IMMEUBLE, par les soins du notaire soussigné, conformément aux dispositions de l'article 150 VG du Code général des impôts, dûment accompagné de la déclaration établie sur imprimé n° 2048 IMM, laquelle retrace les éléments servant à la liquidation de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value et détermine le montant de l'impôt dû au titre de la cession réalisée.

L'impôt dû sera versé par le notaire soussigné lors de l'exécution de la formalité fusionnée, comme le prévoient les dispositions de l'article 150 VH, II du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** mandate expressément par les présentes le Notaire soussigné, qui l'accepte, à l'effet d'établir et de déposer la déclaration 2048 IMM et de verser l'impôt correspondant à celle-ci. Le **VENDEUR** reconnaît en outre qu'il demeurera personnellement responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle, conformément aux dispositions de l'article 74 SH-II de l'Annexe II du Code général des impôts.

Fait à PARIS  
Le 13 juin 2013

47

Le soussigné, Maître Thierry DELESALLE, notaire associé à PARIS (1<sup>er</sup>), 26 Avenue de l'Opéra, **certifie** :

1°) **que l'identité complète des parties** dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom **lui a été régulièrement justifiée.**

2°) **que le document hypothécaire** est établi sur *quarante-sept* pages et comprend en tête une partie normalisée sur *douze* pages, et qu'il **est conforme à la minute** et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité ;

**Il approuve** en outre le décompte ci-dessus reproduit en fin d'acte des renvois, des mots, chiffres, lignes entières rayées nulles, et des barres tirées dans les blancs.

