

10563401

MR/SL/

**L'AN DEUX MILLE ONZE ,
LE VINGT DEUX SEPTEMBRE**

A BORDEAUX (Gironde) 26 Allées de Tourny, en l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Michel ROUZET, Notaire, Membre de la Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BORDEAUX, 26, Allées de Tourny, soussigné ,

Avec la participation de :

Maître Daniel MARCADIE Notaire à JARNAC (16200), assistant le VENDEUR.

Maître Philippe YAIGRE Notaire à BORDEAUX, assistant la BANQUE.

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

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

al

Q.

FA P

PARTIE NORMALISEEIDENTIFICATION DES PARTIESVENDEUR

[REDACTED]

ACQUEREUR

Monsieur Franck **HOURCADE**, Docteur en Chirurgie Dentaire, époux de Madame Béatrice Florence **CHARRIAUT**, demeurant à BORDEAUX (33000), 338 cours de la Somme,

Né à PERIGUEUX (24000) le 24 janvier 1957,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Michel **ROUZET**, Notaire à BORDEAUX, le 7 juillet 1988, préalable à son union célébrée à la mairie de BORDEAUX (33000), le 30 juillet 1988.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Franck **HOURCADE** acquiert la pleine propriété.

PRETEUR

La Société dénommée **CREDIT COMMERCIAL DU SUD OUEST**, Société Anonyme au capital de 12.078.000 EUR, dont le siège est à MERIGNAC (33700), 17, allée James Watt, Parc Chemin Long, identifiée au SIREN sous le numéro 342836665 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

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

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

al

Q.

FM

7

. Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

. Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

. Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

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

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

Pour l'exécution du prêt ci-après relaté, la **BANQUE** élit domicile en son siège.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

~~Le [nom] est représenté à l'acte par [nom] en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur [nom] Directeur Général de ladite Société, suivant substitution de pouvoirs reçue par Maître [nom] notaire associé à Bordeaux, le 06 avril 2009 Monsieur [nom] ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 10 mai 2005 dont un extrait certifié conforme du procès-verbal a été déposée au rang des minutes de Maître [nom] notaire à Bordeaux, le 13 octobre 2005, pouvoirs confirmés aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 26 août 2008 dont un extrait du procès-verbal a été déposé au rang des minutes de Maître [nom] notaire associé à Bordeaux, le 06 avril 2009.~~

- Monsieur Franck HOURCADE est présent à l'acte.

- La Société dénommée CREDIT COMMERCIAL DU SUD OUEST est représentée à l'acte par Mademoiselle Anne-Laure MAUVENU, employée de notaire, domiciliée ès-qualité à BORDEAUX (33000) 26, allées de Tourny En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Matthieu HERLAUT, Directeur Adjoint du Crédit de ladite société, aux termes d'une procuration sous signature privée en date à Mérignac du 18 août 2011, demeurée ci-annexée après mention. Monsieur HERLAUT agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Bernard FRANCISOU, Directeur Général de ladite Société, suivant substitution de pouvoirs reçue par Maître Philippe YAIGRE, notaire associé à Bordeaux, le 06 avril 2009 Monsieur FRANCISOU ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 10 mai 2005 dont un extrait certifié conforme du procès-verbal a été déposée au rang des minutes de Maître YAIGRE, notaire à Bordeaux, le 13 octobre 2005, pouvoirs confirmés aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 26 août 2008 dont un extrait du procès-verbal a été déposé au rang des minutes de Maître Philippe YAIGRE, notaire associé à Bordeaux, le 06 avril 2009 .

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

ah

Q.

FR

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

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

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

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

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

VENTE

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

DESIGNATION

A BORDEAUX (GIRONDE) 33800 4 Allée Vignolles,

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, WC, deux chambres (une avec salle d'eau et l'autre avec salle de bains), séjour, cuisine,

- au premier étage : palier, et deux chambres.

Cave. Garage.

Jardin.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
CH	4	4 ALLEE VIGNOLLES	00 ha 02 a 95 ca

Absence de meubles et objets mobiliers

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

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné.

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

Alh

Q.

Fil

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître MARCADIE, Notaire à BORDEAUX le 8 octobre 1997 dont une copie authentique a été publiée au 2EME Bureau des Hypothèques de BORDEAUX, le 5 décembre 1997 volume 1997P, numéro 10187.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

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

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

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

Impôts et contributions

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310.000,00 EUR),

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

PRET PAR LE CREDIT COMMERCIAL DU SUD-OUEST

Le Crédit Commercial du Sud-Ouest consent à Monsieur HOURCADE un PRET EQUIPEMENT AMORTISSABLE d'un montant de TROIS CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (375.000,00 EUR) productif d'intérêts au taux de 5,50 % l'an, remboursable en 180 échéances mensuelles de 3.229,69 EUR chacune ; le taux effectif global est de 6,498155 % l'an.

Durée : 180 mois

- première échéance : 19 octobre 2011

- dernière échéance : 19 septembre 2026

Date de péremption de l'inscription : DIX NEUF SEPTEMBRE DEUX MIL VINGT SEPT

alr

Q.

FH

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers :
TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310.000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle :
SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (65.000,00 EUR)

PROMESSE D'EMPLOI

PROMESSE D'EMPLOI : L'acquéreur promet d'employer la somme de TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310.000,00 EUR) sur celle de 375.000 euros prêtée au paiement du prix des biens présentement acquis.

Il s'oblige à déclarer dans la quittance que le paiement a été fait avec des deniers fournis à cet effet par la banque ; le tout de façon à ce que la banque se trouve investie par la loi sur les biens dont l'acquisition est financée, du privilège de prêteur de deniers prévu par l'article 2374 du Code Civil.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'acquéreur déclare que la somme de 310.000 euros qu'il vient de payer lui provient en totalité de deniers provenant du prêt consenti par le Crédit Commercial du Sud-Ouest ci-dessus relaté.

PRIVILEGE

Par suite de la promesse d'emploi, de la déclaration d'origine de deniers et de la quittance qui précèdent, le CREDIT COMMERCIAL DU SUD-OUEST se trouve investi du privilège institué par l'article 2374 du Code Civil, à hauteur de TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310.000,00 EUR) en principal, lequel garantit sur les biens immobiliers acquis, le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

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

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

En application de l'article 2423 du Code Civil et à la garantie du remboursement de la somme de SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (65.000,00 EUR), en principal, non garantie par l'inscription de privilège de prêteur de deniers ci-dessus, de tous intérêts, frais et accessoires y afférents, et généralement à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant des présentes pour l'EMPRUNTEUR, celui-ci hypothèque au profit de la BANQUE ce qui est accepté pour elle par son représentant, les biens immobiliers objets de la présente acquisition à concurrence de la somme de SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (65.000,00 EUR).

al

Q.

RH Jy

DUREE DE(S) INSCRIPTION(S)

Conformément aux dispositions de l'article 2434 nouveau du Code Civil, les inscriptions à prendre en vertu des présentes auront effet jusqu'à l'expiration d'un délai d'une année à compter de l'échéance finale du prêt.

Soit pour la CREDIT COMMERCIAL DU SUD OUEST :

- jusqu'au 19 septembre 2027, en ce qui concerne le prêt d'un montant de TROIS CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (375.000,00 EUR).

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 2EME bureau des hypothèques de BORDEAUX.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

Qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration de plus-values doit être déposée lors de la publication du présent acte au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value. A cet égard le représentant de la société donne au Notaire soussigné l'autorisation de prélever sur le prix lui revenant la somme nécessaire au paiement de l'impôt.

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître MARCADIE, Notaire à BORDEAUX le 8 octobre 1997 pour une valeur de six cent mille francs (600.000,00 frs).

Acte publié au 2EME bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 5 décembre 1997 volume 1997P, numéro 10187

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare que la société qu'il représente a effectivement son siège à l'adresse sus-indiquée, qu'elle dépend actuellement du centre des impôts de BORDEAUX-AMONT Cité Administrative Rue Jules Ferry 33090 BORDEAUX CEDEX où elle est identifiée sous le numéro 413520545, et qu'il s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** ne sont pas assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le **BIEN** vendu étant achevé depuis plus de cinq ans.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

al

Q.

FM

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310.000,00 EUR),

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
310.000,00	x 3,80 %	=	11.780,00
<i>Taxe communale</i>			
310.000,00	x 1,20 %	=	3.720,00
<i>Frais d'assiette</i>			
11.780,00	x 2,37 %	=	279,00
TOTAL			15.779,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

ah

so.

FH

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

EXPOSE

Avant-contrat sous signatures privées et non-exercice de la faculté de rétractation.

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à BORDEAUX du 7 février 2011, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, sont convenus de la vente du **BIEN** objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

En outre, en vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** dont il s'agit étant destiné à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 11 février 2011 et la première présentation a eu lieu le 15 février 2011. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de la première présentation.

Les diverses conditions étant aujourd'hui levées et la faculté de rétractation non exercée, il est passé à la constatation authentique de la réalisation de la vente.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

ARTICLE 1 - CARACTERISTIQUES DU PRET

La Banque consent à l'Emprunteur un prêt dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montant : 375.000,00 EUR

Durée : 180 mois

Prise d'effet : Jour de la signature de l'acte

Amortissable en 180 mensualités de 3.229,69 euros chacune en capital, intérêts,

assurance-vie en sus, conformément au tableau d'amortissement qui sera remis par la Banque à l'Emprunteur.

Assurance décès-invalidité : assurance décès perte totale irréversible autonomie (I.T. exclue) souscrite auprès de la Compagnie d'Assurances Abp, à hauteur de 100 % sur la tête de M. Franck HOURCADE

Date première échéance : 19 octobre 2011

Date dernière échéance : 19 septembre 2026

ARTICLE 2 - CONDITIONS FINANCIERES

Le prêt donnera lieu au profit de la Banque à des intérêts calculés sur le montant mis à disposition au taux de 5,50 % l'an.

Si une franchise d'amortissement du capital est prévue, les intérêts pendant cette période seront payables à terme échu au taux et suivant la périodicité indiqués au présent acte.

Si une franchise totale est prévue, les intérêts s'amortiront linéairement pendant la durée de vie du prêt et viendront augmenter le montant du capital restant dû.

ARTICLE 3 - TAUX EFFECTIF GLOBAL

En conformité des dispositions de l'article L 313-2 du Code de la Consommation et du décret d'application n° 85.944 du 4 septembre 1985, le taux effectif global annuel du crédit, compte tenu des intérêts, frais et accessoires y compris les frais d'acte et de garantie est de 6,498155 % l'an.

Pour satisfaire aux prescriptions du décret susvisé, le taux de période auquel le prêt est conclu s'établit à 0,541512 % pour une période unitaire de TRENTE (30) jours.

Article 4 - DESTINATION DU PRET

Conformément au programme indiqué par l'Emprunteur à l'appui de sa demande, le prêt a pour objet exclusif le financement de l'achat d'un immeuble et de travaux d'aménagement.

GENERAL

Ce prêt a lieu tant sous les stipulations particulières contenues dans le présent acte que sous celles contenues dans les conditions générales établies par la Banque qui demeureront annexées aux présentes.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de ce document dont un exemplaire leur a été remis avant les présentes.

Les parties s'obligent solidairement à exécuter les clauses des conditions générales, et notamment, conformément aux stipulations qu'il contient, à rembourser immédiatement :

- toutes sommes devenues exigibles par suite de survenance de l'une des causes d'exigibilité anticipée du prêt,
- toutes, sommes avancées qui s'ajouteraient aux sommes dues et qui seraient productives d'intérêts au taux majoré, du jour où elles auront été déboursées jusqu'à la date de leur remboursement, outre le paiement desdits intérêts.

DELIVRANCE DE COPIE EXECUTOIRE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire transmissible par voie d'endos.

Conformément aux dispositions de la loi 76.519 du 15 juin 1976, la créance résultant des présentes pourra être transmise par voie d'endossement de la copie exécutoire à ordre obligatoirement constaté par acte notarié et porté sur la copie exécutoire elle-même, copie qui sera délivrée à la Banque.

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

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

La banque déclare que cette opération entre dans la champs d'application de l'article 16 n 69.1263 du 31 Décembre 1969, modifié par les articles 12 et 13 de la Loi n 85.695 du 11 juillet 1985, relative à la mise à disposition des titres des créances au profit des porteurs de billets de mobilisation.

Assurance incendie

L'emprunteur déclare que l'immeuble présentement donné en garantie est assuré contre l'incendie

Tant que l'emprunteur sera débiteur en vertu des présentes, l'immeuble devra rester assuré pour un montant au moins égal au montant des sommes dues, de façon à ce qu'il soit assuré pour sa valeur de reconstruction ou, au moins, pour sa valeur de remplacement.

Ce montant devra être augmenté si la banque le demande, notamment pour éviter les inconvénients pouvant résulter de l'application de la règle proportionnelle.

A toute demande de la banque, l'emprunteur devra justifier des assurances et du paiement des primes.

Faute d'exécution de ces divers engagements, la banque pourra, soit :

- exiger que l'emprunteur souscrive, dans un délai de quinze jours, une police d'assurance contre l'incendie de façon à ce que l'immeuble soit assuré pour sa valeur de reconstruction ou, au moins, pour sa valeur de remplacement,
- assurer elle-même ledit immeuble jusqu'au montant ci-dessus prévu à une ou plusieurs compagnies de son choix, aux frais de l'emprunteur,
- exiger le remboursement anticipé des sommes qui lui sont dues.

En cas de sinistre, les sommes dues par la Compagnie devront être versées à la banque, sans le concours et hors la présence de l'emprunteur, et ce, jusqu'à concurrence de la créance de la banque, en principal, intérêts et accessoires, d'après l'évaluation présentée par elle. Bien entendu, si la banque a trop perçu, l'emprunteur aura un recours contre elle mais il ne pourra en exercer aucun contre les compagnies qui seront valablement déchargées par les versements faits dans les conditions ci-dessus prévues.

Les présentes seront notifiées à la Compagnie d'assurance.

DECLARATIONS

Par l'emprunteur

L'emprunteur déclare :

- qu'il est de nationalité française et réside habituellement en France ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été tuteur de mineurs ou d'interdits comptables ou caution de comptables de deniers publics ;
- qu'il n'a jamais été en état de liquidation des biens, de règlement amiable ou judiciaire, ou de cessation de paiement
- qu'il n'est pas touché par des dispositions de la loi sur la protection des incapables majeurs ;
- qu'il est à jour dans le règlement des impôts directs ou indirects et dans le paiement des cotisations à la Sécurité Sociale ou aux Allocations Familiales.

Sur l'immeuble donné en garantie

De plus, l'emprunteur déclare :

- que l'immeuble ci-dessous hypothéqué ne fait pas l'objet de mesures tendant à son expropriation ;
- que ledit immeuble n'est grevé, de son chef, d'aucun privilège, ni d'aucune inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale et ne souffre d'aucune servitude administrative ou autre.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

al

Q.

FH

CONDITIONS GENERALES

A/ A la charge du VENDEUR

Le VENDEUR :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le BIEN et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Informera de la présente aliénation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'assureur du BIEN afin d'être libéré du contrat.
- S'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.
- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'ACQUEREUR s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou s'il s'était comporté comme tel sans en avoir les compétences requises.

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :
 - Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.
 - Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.
 - Soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu concernant les termites dans la mesure où les prescriptions légales sont respectées.
 - Soit même de la surface du BIEN vendu ou de celle du terrain sur lequel il est édifié, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR, sans aucun recours contre le VENDEUR à ce sujet.
- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.
- Sera subrogé dans tous les droits et actions du VENDEUR relativement au BIEN, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

- Ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

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

Sur l'état :

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

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

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

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

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

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

Sur les servitudes :

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

Sur l'absence de contrat d'affichage :

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

Sur la situation locative :

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**Enonciation des documents obtenus****Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est ci-annexé a été délivré le 16 décembre 2010, sous le numéro CU 033 063 10 Z5912.

Le contenu de ce certificat est ci-après littéralement rapporté par extrait :

Cadre 2 Terrain de la demande

« Superficie du terrain de la demande : 295 m² »

Cadre 3 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

« a- demande en vue de connaître les dispositions d'urbanisme applicables au terrain (art L 410-1-1^{er} alinéa du Code de l'urbanisme) »

Cadre 4 Réponse à la demande de certificat d'urbanisme

« Simple Information (L 410-1a) »

Cadre 5 Accords nécessaires

« Néant »

Cadre 6 Droit de préemption et bénéficiaire du droit

« Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé (DPU) de la Communauté Urbaine de BORDEAUX »

Cadre 7 Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain

«PMI : Plan d'exposition aux risques naturels

- PTI : Protection des transmissions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques

Cadre 8 Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

« Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 21/07/2006.

Vu les délibérations du Conseil Communautaire en date du 18 janvier 2008 N 2008/0029 et N 2008/0030, approuvant la 1^{ère} et la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 29 mai 2009 N 2009/0323, approuvant la 3^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la délibération N 2009/0790 du Conseil Communautaire en date du 27 novembre 2009, portant approbation de la 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme.

Zone : #UR1 »

ah

Q.

FH 5/

Cadre 9 Contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

« Règlement de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme consultable en Mairie et sur le site internet de la Communauté Urbaine de Bordeaux <http://www.bordeaux-metropoles.com/comurb/default.asp> (rubrique PLU) »

Cadre 10 Dispositions relatives à la densité (en m²)

Non renseigné

Cadre 11 Equipements publics

Non renseigné

Cadre 12 Taxes et contributions

« Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont par conséquent, qu'un caractère indicatif.

Fiscalité applicables aux constructions à la date de délivrance du certificat :

Taxe locale d'équipement, taux 2,80%

Taxe départementale d'espaces naturels sensibles : taux 1%

Taxe départementale pour le financement des C.A.U.E. taux 0,3%

Redevance d'archéologie préventive (L.2001-44)

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

Participation pour le raccordement à l'égoût article L.332-6-1-2-a du Code d'Urbanisme et L.1331-7 du Code de la Santé Publique. Une participation pour Raccordement à l'égoût sera perçus (cf délibération communautaire n°2006/0575 du 27/10/2006). Le taux de base actuel de la participation sera celui de la zone U : soit 1022,41 €.

Le taux sera actualisé au moment de l'exécution des travaux en fonction des indices de référence TP 10.a de janvier 2009 et de juillet 2010.

Participation pour la non réalisation d'aires de stationnement, s'il existe un déficit de x places le demandeur est autorisé à le résorber en s'acquittant de la participation prévue à l'article L.332-6-1.2°b du code de l'urbanisme. Le montant de la participation est de 16.210,73 € par place manquante.

Redevance d'Archéologie Préventive :

Loi n°2003-707 du 01 août 2003, modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et en application de l'article 17 de la loi n°2004-804 du 09 août 2004.

Il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter une construction égale ou supérieure à 1000 mètres carrés de surface hors œuvre nette.

Le fait générateur de la redevance d'archéologie préventive est :

a) Pour les travaux soumis à autorisation ou à déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme, la délivrance de cette autorisation ou la non-opposition au travaux.

b) Pour les autres travaux que ceux mentionnés au a et donnant lieu à une étude d'impact, l'acte qui décide, éventuellement après enquête publique, la réalisation du projet et en détermine l'emprise.

c) Pour les autres types d'affouillement, le dépôt de la déclaration administrative préalable.

al

Q.

FH

57

Dans la cas où l'aménageur souhaite que le diagnostic soit réalisé avant la délivrance de l'autorisation préalable ou la non-opposition aux travaux visée au a, ou avant l'édiction de l'acte visé au b, le fait générateur de la redevance est le dépôt de la demande de réalisation du diagnostic.

Pour un lotissement ou une zone d'aménagement concerté, la personne publique ou privée qui réalise ou fait réaliser le projet d'aménagement est débitrice, pour l'ensemble du projet d'aménagement, de la redevance d'archéologie préventive. Elle bénéficie des exonérations prévues à l'article 9-1 pour les logements à usage locatif construits ou améliorés avec le concours de l'Etat.

Cette redevance ne peut être perçue qu'une seule fois pour un même terrain d'assiette. Elle n'est pas due lorsque celui-ci a déjà fait l'objet d'une opération visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, effectuée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'état.

I- Lorsqu'elle est perçue sur des travaux visés aux a son montant est de 0,3% de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée conformément à l'article 1585D du code général des impôts.

II- Lorsqu'elle est perçue sur des travaux visés aux b et c de l'article L.524-2 son montant est égal à 0,50 € par mètre carré. Ce montant est indexé sur l'indice du coût de la construction. »

Cadre 13 Observations et prescriptions particulières :

« La loi N°99-471 du 08 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, ses décrets d'application ainsi que l'arrêté préfectoral du 12 février 2001 et l'arrêté municipal N°03/5328 du 25 juin 2003 doivent être strictement respectés. Pour toute information complémentaire vous pouvez vous adresser au service Communal d'Hygiène et de Santé au 05 56 10 24 33.

Tout aménagement nouveau de voirie (branchement, dépressions charretières, ponceaux, busages...), ainsi que l'alignement, le nivellement, le niveau de la cote de seuil des accès, seront demandés à Monsieur le Chef de la 8^{ème} circonscription de la voirie C.U.B. préalablement à toute intervention concernant le domaine public. Le pétitionnaire aura à sa charge les frais de branchement sur la voirie publique. Dans le cas où les accès existants ne seraient pas utilisés, ils seront réalisés par la cub aux frais du pétitionnaire.

Le demandeur aura à sa charge les frais de branchement sur la voirie publique.

Toute dégradation du domaine public commise pendant la durée des travaux sera réfectionnée par la CUB aux frais du bénéficiaire du permis. Un constat des lieux contradictoire pourra être effectué à sa demande avant l'ouverture de chantier.

En l'absence de constat, les lieux sont réputés en bon état d'entretien.

Terrain situé en zone de bruit, l'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'une isolation acoustique devra être réalisée (arti R.111-4 du code de la Construction et de l'Habitation).

Cette parcelle comprend un espace paysager, un élément ou ensemble bâti protégé au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme prévoyant des dispositions particulières pour la protection du patrimoine bâti et paysager (cf chapitre 7 du PLU)

Risque de retrait gonflement des argiles : la ville de Bordeaux est concernée par ce risque. Pour toute information sur les zones et les mesures techniques à prendre, vous devez consulter les sites www.argiles.fr et www.prim.net. »

ah

Q.

FH

FH

Les parties :

- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement demeuré ci-annexé après mention a été délivré par l'autorité compétente à la date du 13 décembre 2010. Il résulte de cet arrêté que l'immeuble dont il s'agit conserve son alignement.

Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 6 décembre 2010. Il résulte de ce certificat que le BIEN objet des présentes est situé 4 ALLE VIGNOLLES.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

DECLARATION SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 14 février 2011.

Par lettre en date du 22 mars 2011 le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

CONTROLE DE L'INSTALLATION DE GAZ

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

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic de cette installation par la société SUD-OUEST EXPERTISES IMMOBILIERES 6, rue René Martrenchar 33150 CENON répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 6 novembre 2010 qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ce diagnostic révèle que :

« -L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

-L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais ».

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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

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

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par la société SUD-OUEST EXPERTISES IMMOBILIERES 6, rue René Martrenchar 33150 CENON répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 6 novembre 2010, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

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

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

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

L'**ACQUEREUR**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

ah

Q.

#H

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

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

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

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

Un état établi par la société SUD-OUEST EXPERTISES IMMOBILIERES 6, rue René Martrenchar 33150 CENON, le 6 novembre 2010, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

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

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société SUD-OUEST EXPERTISES IMMOBILIERES 6, rue René Martrenchar 33150 CENON le 6 novembre 2010 a révélé la présence de revêtements non dégradés contenant du plomb pour une concentration supérieure au seuil toléré. Ce constat est demeuré annexé.

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

TERMITES

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Cet arrêté préfectoral est en date du 12 février 2001

En conséquence, un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites du **BIEN** objet des présentes a été délivré par la société SUD-OUEST EXPERTISES IMMOBILIERES 6, rue René Martrenchar 33150 CENON en date du 19 septembre 2011 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions dont l'**ACQUEREUR** déclare avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sont les suivantes : *«Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites »*.

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

als

Q-

F-11

17

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société SUD-OUEST EXPERTISES IMMOBILIERES 6, rue René Martrenchar 33150 CENON le 6 novembre 2010, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

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

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

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

La valeur isolante du bien immobilier.

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

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

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

"Consommations énergétiques pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement : 226KwhEP/M2.an (niveau D sur une échelle de A à G)

"Emission de gaz à effet de serre pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement : 38kgéqCO2/M2.an. (niveau E sur une échelle de A à G).."

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

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

ah

ba

ca

ca

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Catastrophes naturelles et état des risques naturels et technologiques

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu est situé dans une commune visée par l'arrêté préfectoral fixant la liste des communes soumises à des risques naturels et technologiques.

Un état des risques naturels et technologiques établi, le 22 septembre 2011 est annexé aux présentes après mention, en application des articles L. 125-5 I du Code de l'environnement et R. 125-26 du même code.

De cet état, il résulte notamment ce qui suit

* Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de 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

Les risques naturels pris en compte sont : INONDATION

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

- l'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt approuvé NON

- l'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit : NON

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : ZONE FAIBLE

Une copie de la carte de zonage réglementaire en Aquitaine demeure annexée aux présentes après mention.

Déclarations relatives aux sinistres (C.env art L 125-5 IV)

En application de l'article L 125-5IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Le VENDEUR déclare en outre, que l'immeuble vendu n'a pas subi de catastrophes naturelles telles que : inondation, sécheresse, tempête, glissements de terrain.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

al

3.

FH

57

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 1er décembre 2010 et certifié à la date du 29 novembre 2010 ne révèle aucune inscription, ni la prorogation dudit renseignement délivrée le 30 mars 2011 et certifiée à la date du 28 mars 2011, ni la prorogation délivrée le 8 septembre 2011 et certifiée à la date du 6 septembre 2011.

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.

al

Q.

57

FH

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'ACQUEREUR a réglé ce jour au VENDEUR qui le reconnaît, en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de taxe foncière et de taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant, arrêté sur le montant de la dernière imposition.

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

NOTION DE LOGEMENT DECENT

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

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

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

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les biens objet des présentes.

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

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

NEGOCIATION

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

al

Q.

87

FH

2

CHANGEMENT D'AFFECTATION - D'USAGE OU DE DESTINATION - INFORMATION

Dans la mesure où l'**ACQUEREUR** entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du **BIEN** objet des présentes actuellement à usage d'habitation à un usage professionnel, le Notaire soussigné l'avertit, ce qu'il reconnaît, du contenu des dispositions de l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte, dans la mesure de son applicabilité, ainsi que du respect des normes dont relève l'activité envisagée.

Il est précisé que la notion de local professionnel telle qu'analysée par la Cour de Cassation s'entend du local où s'exerce régulièrement une profession, que celle-ci soit civile ou commerciale, et que le changement de nature de l'activité professionnelle n'entraîne pas changement d'usage au sens de l'article L 631-7 sus-visé.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

OBLIGATION DE VIGILANCE A L'EGARD DE LA CLIENTELE

Le Notaire doit, dans le cadre de la préparation ou de la réalisation d'une transaction, identifier son client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés, et vérifier si nécessaire ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant.

al

Q.

F

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Michel ROUZET et Isabelle BREHANT, Notaires associés à BORDEAUX (Gironde), 26, Allées de Tourny. Téléphone : 05.56.44.00.60 Télécopie : 05.56.79.28.36 Courriel : tourny@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, et en ce qui concerne la personne morale dénommée VIGNOLLES au vu d'un extrait de son inscription au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

DONT ACTE sur vingt-six pages

Comprenant

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

Paraphes

Q. JHI 

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.



