

100919802
RSS/RSS/

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LE VINGT DEUX MARS
A BORDEAUX (Gironde), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Romain SAINT-SAENS, soussigné, Notaire associé de la Société
Civile Professionnelle «Catherine DUMAREAU et Jean-Marie SANMARTIN»,
titulaire d'un Office Notarial à BORDEAUX, 20 Cours du Maréchal Foch. ,**

**Avec la participation de Maître François DEGOS, notaire à LIBOURNE,
assistant le VENDEUR.**

Ici présent

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

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

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

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée [REDACTED] Société civile immobilière au capital de 1000,00 €, dont le siège est [REDACTED] identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED]

ACQUEREUR

La Société dénommée **ROSS AND ROSS**, société à responsabilité limitée au capital de 200000 €, dont le siège est à BORDEAUX (33800), 15, rue Georges Rioux, identifiée au SIREN sous le numéro 418609558 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

QUOTITES ACQUISES

ROSS AND ROSS acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRETEUR

La Société dénommée **BNP PARIBAS**, Société Anonyme au capital de 2 499 597 122 €, dont le siège est à PARIS (75009), 16, Boulevard des Italiens, identifiée au SIREN sous le numéro 662042449 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 9ème arrondissement.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée [REDACTED] est représentée à l'acte par Monsieur [REDACTED] demeurant à [REDACTED] agissant en sa qualité de gérant de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts.

- La Société dénommée ROSS AND ROSS est représentée à l'acte par Monsieur [REDACTED] demeurant à [REDACTED], agissant en sa qualité de gérant de la société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts.

- La Société dénommée BNP PARIBAS est représentée à l'acte par Madame [REDACTED], notaire assistant, demeurant en cette qualité à BORDEAUX (33000), 20, cours du Maréchal Foch, ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes de Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] aux termes d'une procuration sous-seing privé en date à MERIGNAC (33700), du 19 mars 2019.

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 :

- 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 ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le VENDEUR :

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

Concernant l'ACQUEREUR :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, 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.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "prêteur" 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 les biens de nature immobilière objet des présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN**DESIGNATION****A FRONSAC (GIRONDE) 33126 Lieudit Daugey,**

Une maison individuelle à usage d'habitation comprenant:

-Au rez-de-chaussée:

*Appartement 1: un appartement de type 1 comprenant un séjour-cuisine, une salle d'eau, un wc;

*Appartement 2: un appartement de type 1 comprenant un séjour-cuisine, une salle d'eau, un wc;

-Au premier étage:

*Appartement 3: un appartement de type 1 comprenant un séjour-cuisine, une salle d'eau, un wc;

*Appartement 4: un appartement de type 1 comprenant un séjour-cuisine, une salle d'eau, un wc;

*Appartement 5: un appartement de type 1 comprenant un séjour-cuisine, une salle d'eau, un wc;

*Appartement 6: un appartement de type 1 comprenant un séjour-cuisine, une salle d'eau, un wc;

-Au deuxième étage:

*Appartement 7: un appartement de type 1bis comprenant un séjour, une cuisine, une salle d'eau, un wc, un accès aux combles;

-Dans la longère:

*Appartement 8: un appartement de type 2 comprenant un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau, un wc;

*Appartement 9: un appartement duplex de type 3 comprenant un séjour-cuisine, une chambre, un bureau, une salle d'eau, un wc;

*Appartement 10: un appartement duplex de type 4 comprenant un séjour-cuisine, deux chambres, un bureau, une salle d'eau, un wc.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	266	DAUGEY	00 ha 11 a 53 ca
A	359	POINSONNET	00 ha 01 a 99 ca
A	360	POINSONNET	00 ha 00 a 74 ca
A	433	POINSONNET	00 ha 26 a 50 ca
A	435	POINSONNET	00 ha 01 a 91 ca

Total surface : 00 ha 42 a 67 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de matrice cadastrale est annexé.

Etant précisé que c'est à tort et par erreur que la désignation du titre de propriété ci-après relaté était la suivante :

« Une maison individuelle à usage d'habitation consistant en:
 « -Une maison d'habitation élevée sur terre-plein d'un rez-de-chaussée
 « composé de huit pièces, d'un premier étage composé de quatre chambres, et d'un
 « second étage composé d'une chambre,
 « -Dépendances attenantes au midi à usage de hangar et de chai,
 « -Jardin et pré. »

Le **VENDEUR** déclare que le bien objet des présentes avait déjà fait l'objet d'une division en appartement le jour de ladite acquisition.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître François DEGOS, notaire à LIBOURNE le 12 novembre 2008 publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE 1, le 8 janvier 2009 volume 2009P, numéro 64.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en a la jouissance :

- **En ce qui concerne la partie libre de toute location ou occupation, soit les appartements un (1), deux (2), huit (8) et dix (10), à compter du même jour par la prise de possession réelle,**
- **En ce qui concerne la partie louée, par la perception des loyers.**

Concernant l'appartement numéro trois (3) :

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur [REDACTED] pour un usage d'habitation, aux termes d'un bail sous-seing privé établi conformément à la loi du 6 juillet 1989, en date à LIBOURNE, du 1^{er} mars 2017, dont une copie est annexée aux présentes.

Ledit bail a été conclu pour une durée de trois années ayant commencé à courir le 1^{er} mars 2017 pour se terminer le 29 février 2020, moyennant un loyer mensuel de quatre cent soixante-cinq euros (465,00 eur).

Précision étant ici faite que toutes les charges courantes sont incluses dans le montant du loyer indiqué ci-dessus soit l'eau, l'électricité, le chauffage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'entretien de l'espace commun.

Le loyer mensuel charges et taxes comprises est actuellement de quatre cent soixante-dix-huit euros et huit centimes (478,08 eur).

Le loyer est convenu payable d'avance.

Le dépôt de garantie versé s'élève à quatre cent soixante-cinq euros (465,00 eur).

Concernant l'appartement numéro quatre (4) :

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur [REDACTED] pour un usage d'habitation, aux termes d'un bail sous-seing privé établi conformément à la loi du 6 juillet 1989, en date à LIBOURNE, du 1^{er} mars 2010, dont une copie est annexée aux présentes.

Ledit bail a été conclu pour une durée de trois années ayant commencé à courir le 1^{er} avril 2010 pour se terminer le 31 mars 2013, tacitement reconduit depuis, moyennant un loyer mensuel de quatre cent quarante euros (440,00 eur).

Précision étant ici faite que toutes les charges courantes sont incluses dans le montant du loyer indiqué ci-dessus soit l'eau, l'électricité, le chauffage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'entretien de l'espace commun.

Le loyer mensuel charges et taxes comprises est actuellement de quatre cent soixante-quatre euros et cinquante-neuf centimes (464,59 eur).

Le loyer est convenu payable d'avance.

Le dépôt de garantie versé s'élève à quatre cent quarante euros (440,00 eur).

Concernant l'appartement numéro cinq (5) :

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur [REDACTED], pour un usage d'habitation, aux termes d'un bail sous-seing privé établi conformément à la loi du 6 juillet 1989, en date à LIBOURNE, du 3 avril 2017, dont une copie est annexée aux présentes.

Ledit bail a été conclu pour une durée de trois années ayant commencé à courir le 3 avril 2017 pour se terminer le 2 avril 2020, moyennant un loyer mensuel de quatre cent soixante-dix euros (470,00 eur).

Précision étant ici faite que toutes les charges courantes sont incluses dans le montant du loyer indiqué ci-dessus soit l'eau, l'électricité, le chauffage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'entretien de l'espace commun.

Le loyer mensuel charges et taxes comprises est actuellement de quatre cent soixante-quatorze euros et quatre-vingt-quatorze centimes (474,94 eur).

Le loyer est convenu payable d'avance.

Le dépôt de garantie versé s'élève à quatre cent soixante-dix euros (470,00 eur).

Concernant l'appartement numéro six (6) :

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur [REDACTED], pour un usage d'habitation, aux termes d'un bail sous-seing privé établi conformément à la loi du 6 juillet 1989, en date à LIBOURNE, du 29 mai 2017, dont une copie est annexée aux présentes.

Ledit bail a été conclu pour une durée de six années ayant commencé à courir le 29 mai 2017 pour se terminer le 28 mai 2023, moyennant un loyer mensuel de trois cent quatre-vingt euros (380,00 eur).

Précision étant ici faite que toutes les charges courantes sont incluses dans le montant du loyer indiqué ci-dessus soit l'eau, l'électricité, le chauffage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'entretien de l'espace commun.

Le loyer mensuel charges et taxes comprises est actuellement de trois cent quatre-vingt-trois euros et quatre-vingt-dix-huit centimes (383,98 eur).

Le loyer est convenu payable d'avance.

Le dépôt de garantie versé s'élève à trois cent quatre-vingt euros (380,00 eur).

Concernant l'appartement numéro sept (7) :

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur [REDACTED], pour un usage d'habitation, aux termes d'un bail sous-seing privé établi conformément à la loi du 6 juillet 1989, en date à LIBOURNE, du 24 septembre 2013, dont une copie est annexée aux présentes.

Ledit bail a été conclu pour une durée de trois années ayant commencé à courir le 24 septembre 2013 pour se terminer le 23 septembre 2016, tacitement reconduit depuis, moyennant un loyer mensuel de quatre cent quarante euros (440,00 eur).

Précision étant ici faite que toutes les charges courantes sont incluses dans le montant du loyer indiqué ci-dessus soit l'eau, l'électricité, le chauffage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'entretien de l'espace commun.

Le loyer mensuel charges et taxes comprises est actuellement de quatre cent cinquante et un euros et soixante-dix-sept centimes (451,77 eur).

Le loyer est convenu payable d'avance.

Le dépôt de garantie versé s'élève à quatre cent quarante euros (440,00 eur).

Concernant l'appartement numéro neuf (9) :

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur [REDACTED] et Madame Sabrina BACHELET, pour un usage d'habitation, aux termes d'un bail sous-seing privé établi conformément à la loi du 6 juillet 1989, en date à LIBOURNE, du 27 octobre 2015, dont une copie est annexée aux présentes.

Ledit bail a été conclu pour une durée de trois années ayant commencé à courir le 1er novembre 2015 pour se terminer le 31 octobre 2018, tacitement reconduit depuis, moyennant un loyer mensuel de cinq cent soixante dix euros (570,00 eur).

Précision étant ici faite que toutes les charges courantes sont incluses dans le montant du loyer indiqué ci-dessus soit l'eau, l'électricité, le chauffage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'entretien de l'espace commun.

Le loyer mensuel charges et taxes comprises est actuellement de cinq cent quatre-vingt-quatre euros et cinquante-deux centimes (584,52 eur).

Le loyer est convenu payable d'avance.

Le dépôt de garantie versé s'élève à cinq cent soixante dix euros (570,00 eur).

Les parties font leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de loyers, remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie et de tous comptes de charges.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec son locataire.

L'**ACQUEREUR** a reçu dès avant ce jour du **VENDEUR** chaque contrat de location et dispense le notaire soussigné de relater aux présentes les charges et conditions de ces baux.

La transmission de chaque bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

S'agissant d'un bail d'habitation ressortant de la loi du 6 juillet 1989, l'**ACQUEREUR** est averti que :

- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours.
- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours.
- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de deux ans après la date d'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **CINQ CENT VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (522 500,00 EUR)**,

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

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt dont les clauses sont retranscrites littéralement en seconde partie de l'acte.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

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

Caractéristiques du prêt

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : prêt professionnel

Montant du prêt en principal : QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX EUROS (483 370,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX EUROS (483 370,00 EUR)

Durée : 23 mois et 23 jours

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 22 mars 2019

- dernière échéance au plus tard le : 14 février 2021

Date de péremption de l'inscription : QUATORZE FÉVRIER DEUX MIL VINGT-DEUX

Taux, hors assurance, de taux de l'EURIBOR 3 mois moyen mensuel, majoré de la marge de 2,30 % l'an

Le taux effectif global ressort à 4,008 % l'an à partir d'un taux actuariel trimestriel de 1,002 %.

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX EUROS (483 370,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** paie le prix comptant, avec le concours des fonds empruntés, à l'instant même au **VENDEUR** par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de ce paiement.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare que ce paiement est effectué :



- à concurrence de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX EUROS (483 370,00 EUR) au moyen des fonds empruntés comme il est dit ci-dessus,
- à concurrence du surplus, soit de trente-neuf mille cent trente euros (39 130,00 eur) au moyen de fonds propres, sommes disponibles à sa libre et entière disposition.

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

PRIVILEGE

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

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

DUREE DE L' INSCRIPTION

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la BNP PARIBAS, jusqu'au 14 février 2022, en ce qui concerne le prêt d'un montant de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX EUROS (483 370,00 EUR).

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Monsieur [REDACTED], gérant de société, demeurant à [REDACTED]
[REDACTED]
Né à [REDACTED].
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture qui lui en a été faite, déclare :

- Se rendre et se constituer volontairement caution solidaire de l'**EMPRUNTEUR**, ce qui est accepté par le représentant du **PRETEUR**, pour le paiement de toutes les sommes qui seront dues au **PRETEUR** par l'**EMPRUNTEUR** en vertu des présentes. S'obliger en conséquence, solidairement avec l'**EMPRUNTEUR** sans bénéfice de division et de discussion, tant au remboursement du montant du prêt qu'au paiement de tous intérêts, frais et accessoires qui y seront afférents, le tout aux époques et de la manière qui ont été ci-dessus stipulées, l'ensemble d'un montant global de **cinq cent cinquante-cinq mille huit cent soixante-seize euros (555 876,00 eur)** déterminé conformément aux dispositions de l'article L 341-5 du Code de la consommation ci-après littéralement rapportées : « *Les stipulations de solidarité et de renonciation au bénéfice de discussion figurant dans un contrat de cautionnement consenti par une personne physique au bénéfice d'un créancier professionnel sont réputées non écrites si l'engagement de la caution n'est pas limité à un montant global, et contractuellement déterminé, incluant le principal, les intérêts, les frais et accessoires.* »

- Renoncer à se prévaloir du bénéfice du terme stipulé pour le remboursement du prêt, dans le cas où l'emprunteur en serait déchu, notamment par application de l'une des clauses des présentes.
- Dispenser le **PRETEUR** de les tenir informés, tant des éventuelles prorogations de délai qu'il pourrait accorder à l'emprunteur que du paiement ou du non-paiement des sommes dues par ce dernier en vertu des présentes.
- Entendre et vouloir, sans réserve aucune, que leur présent engagement reste valable jusqu'au remboursement total et définitif du prêt consenti par le **PRETEUR** à l'emprunteur et au parfait paiement de tous intérêts et accessoires qui y seront afférents.
- Vouloir étendre ladite obligation, en cas de décès, avant l'extinction de l'intégralité de la créance en capital, intérêts, frais et accessoires, à leurs héritiers et représentants afin qu'ils assument solidairement en leur lieu et place la totalité des engagements ci-dessus énoncés.
- Savoir qu'aux termes de l'article 1305-5 du Code civil la déchéance du terme encourue par le débiteur est inopposable à la caution solidaire.

Le notaire rappelle les dispositions de l'article L 333-1 du Code de la consommation aux termes desquelles le créancier professionnel a l'obligation d'informer la caution personne physique de la défaillance du débiteur dès le premier incident de paiement non régularisé dans le mois de l'exigibilité de ce paiement. En cas de non respect de l'obligation d'information, l'article L 343-5 du même Code prévoit que la caution ne pourra être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard échus entre la date de ce premier incident et celle à laquelle elle en a été informée, étant précisé que la jurisprudence de la Cour de cassation admet actuellement que l'indemnité forfaitaire pouvant être prévue au contrat constitue une pénalité au sens second du texte.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions de l'article 1347-6 du Code civil la caution peut opposer au créancier la compensation intervenue entre ce dernier et le débiteur principal.

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître François DEGOS, notaire à LIBOURNE le 12 novembre 2008.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE 1, le 8 janvier 2009 volume 2009P, numéro 64.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement transparente,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : LIBOURNE,
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, 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.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

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, et s'engage à signaler tout changement d'adresse.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

IMPOT SUR LA MUTATION

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

(Sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée les personnes qui effectuent de manière indépendante une activité économique par l'adoption d'un comportement actif sur la durée)

Engagement de revente

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

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989).
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de BORDEAUX Cité administrative, rue Jules Ferry à BORDEAUX, où le redevable est identifié sous le numéro 418609558.
- Que son numéro SIREN est le 418609558.
- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu à l'article 1594D du Code Général des Impôts, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être

motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

Etant précisé que l'**ACQUEREUR** d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

L'assiette des droits est de CINQ CENT VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (522 500,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x	0,70 %	=	3 658,00
522 500,00				
<i>Taxe communale</i>				
522 500,00	x	0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i>				
3 658,00	x	2,14 %	=	78,00
TOTAL				3 736,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	522 500,00	0,10%	523,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

FINANCEMENT

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

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

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées ci-dessous.

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

ARTICLE 1 – DEFINITIONS

Pour l'application de la présente convention, les termes et expressions suivants auront la signification qui est portée au regard de chacun d'eux.

CONVENTION : désigne la présente Convention, ses Annexes, tout acte sous seing privé qui s'y rattacherait, ainsi que tout avenant, ces différents éléments faisant partie intégrante de ladite Convention.

COMPTE DE FONCTIONNEMENT : désigne le compte courant de l'Emprunteur ouvert sous le [REDACTED] dans les livres de la Banque en son agence de BORDEAUX - [REDACTED], ou tout compte qui s'y substituerait.

COMPTE DE PRET : désigne le compte qui retracera les écritures relatives au Prêt, à ouvrir au nom de l'Emprunteur dans les livres de la Banque sous le numéro [REDACTED]

DATE DE PAIEMENT DES INTERETS : désigne le dernier jour calendaire d'une Période d'Intérêt.

DATE D'ECHEANCE FINALE : désigne la date à laquelle toutes les sommes dues par l'Emprunteur au titre de la Convention doivent être payées et/ou remboursées. Il est ici précisé que la Date d'Echéance Finale est fixée au 14/02/2021.

EONIA : désigne le taux moyen pondéré calculé par la Banque Centrale Européenne sur la base de toutes les transactions au jour le jour des prêts non garantis exécutés sur le marché interbancaire de la zone euro et déclarées par l'échantillon des banques de référence participant au calcul de l'EONIA. Ce taux annuel est publié par la Fédération Bancaire de l'Union Européenne à la page 247 du serveur Bridge / Telerate (ou toute autre page qui s'y substituerait).

L'**Euribor 3 mois moyen mensuel** désigne la moyenne arithmétique mensuelle des taux "Euribor 3 mois" établie le dernier jour ouvré de chaque mois civil.

Il est précisé que si dans le calcul de cette moyenne l'un de ces taux Euribor 3 mois (ou tout autre taux qui s'y substituerait conformément aux termes des présentes) est inférieur à zéro (0) pour un jour donné, il sera considéré comme égal à zéro (0).

L'Indice retenu par la Banque sera le taux tronqué à 3 décimales après la virgule.

L'**"Euribor"** (Euro Interbank Offered Rate) désigne le taux interbancaire offert en euros pour une échéance donnée, exprimée sous forme de taux annuel, administré par l'Institut Européen des Marchés Monétaires (ou toute personne qui prend en charge l'administration de ce taux). Ce taux est notamment diffusé sur la page EURIBOR 01 de l'écran Thomson Reuter (ou toute autre page qui s'y substituerait). Il est diffusé à 11 heures, heure de Bruxelles. Il est précisé que si ce taux (ou tout taux qui s'y substituerait conformément aux termes des présentes) est inférieur à zéro (0), il sera considéré comme égal à zéro (0). Cette règle de plancher à zéro de l'Euribor s'applique pour le calcul de l'Indice.

GARANTIES : désigne collectivement les garanties dont bénéficie la Banque en garantie des obligations de l'Emprunteur au titre du Prêt, savoir :

- l'inscription du privilège de prêteur de deniers,
- le cautionnement solidaire de MONSIEUR VIDAL ERIC,

ainsi que toute autre garantie réelle ou personnelle qui serait le cas échéant accordée à la Banque à tout moment pour garantir les obligations de l'Emprunteur au titre du Prêt.

JOUR OUVRE : désigne tout jour où les banques sont ouvertes pour la journée entière à Paris, à l'exception du samedi, du dimanche et des jours fériés.

JOUR TARGET : désigne un jour où le système TARGET (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System) est ouvert.

MARGE : désigne le taux de 2,30 % l'an venant s'ajouter au taux de l'EURIBOR 3 mois moyen mensuel ou tout autre indice retenu conformément aux dispositions de l'article 6.

PERIODE D'INTERET : désigne chaque période trimestrielle débutant le premier jour calendaire d'un trimestre civil et se terminant le dernier jour calendaire dudit trimestre civil.

PRET : désigne le prêt décrit à l'article 2, mis à disposition de l'Emprunteur dans les conditions de la Convention.

SOMME A AFFECTER AU REMBOURSEMENT : désigne 100 % du produit de chacune des ventes à intervenir des lots de copropriété issus de la division de l'Immeuble projetée par l'Emprunteur, qui sera affecté au remboursement du Prêt, conformément aux dispositions de l'article 8.

ARTICLE 2 – CARACTERISTIQUES DU PRET

La Banque consent à l'Emprunteur un prêt de 483 370 euros, remboursable le 14/02/2021, destiné à financer partiellement l'acquisition de l'Immeuble.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DU PRET

La mise à disposition du Prêt était subordonnée à la constitution des garanties visées à l'article 5, ainsi qu'à :

- a) la justification des dépenses effectivement réalisées sur fonds propres à hauteur de 39 130 euros ;
- b) la constitution du privilège de prêteur de deniers constatée au présent acte ;

La Banque reconnaît que les conditions préalables à l'utilisation du Prêt ci-dessus visées sont toutes réalisées, les garanties étant constituées ce jour.

ARTICLE 4 – REALISATION DU PRET

La Banque ayant constaté que les conditions de mise à disposition du Prêt sont réalisées et que les garanties sont bien constituées ce jour, verse ce jour le montant du Prêt, soit 483 370 euros, par chèque à l'ordre du Notaire, montant affecté au règlement partiel de l'acquisition de l'Immeuble.

Les opérations relatives au Prêt sont exclues de tout compte courant que l'Emprunteur peut ou pourra avoir sur les livres de la Banque.

ARTICLE 5 - GARANTIES

5.1 Privilège de prêteur de deniers, en premier rang (déclaration d'origine des deniers)

A la sûreté et garantie du remboursement du présent Prêt, en principal, majoré de tous intérêts, frais, commissions, intérêts de retard, pénalités, indemnités pour contentieux, et accessoires, tels que prévus à la présente Convention, ainsi qu'à la sûreté de l'exécution de toutes les dispositions résultant du Prêt, l'Emprunteur déclare employer la somme de quatre cent quatre vingt trois mille trois cent soixante dix Euros (483 370 €), au paiement de partie du prix d'acquisition de l'Immeuble.

L'Emprunteur déclare que ce paiement est fait au moyen de deniers provenant du Prêt consenti au présent acte, le tout de façon à ce que la Banque se trouve investie par la loi, sur l'Immeuble dont l'acquisition est financée, du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code Civil.

Cette inscription de privilège de prêteur de deniers est prise pour sûreté :

- de la somme de EUROS	483 370
- des intérêts et commissions dont la loi conserve le rang qui seront portés pour.....	Mémoire
- des accessoires et indemnités de toute nature évalués forfaitairement à 20 % du principal, soit la somme de EUROS	96 674
TOTAL A INSCRIRE SAUF MEMOIRE EUROS	580 044

- L'inscription de privilège de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la Date d'échéance Finale, soit jusqu'au 14/02/2022.

Cette inscription prise au profit de la Banque vient en premier rang.

5.2 Cautionnement solidaire et indivisible de MONSIEUR VIDAL ERIC

La personne désignée ci-dessus sous l'intitulé "la Caution" se constitue, envers la Banque, caution solidaire avec l'Emprunteur avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion, du remboursement dans les mêmes conditions d'exigibilité normale ou anticipée du Prêt, objet des présentes, en principal, intérêts et le cas échéant pénalités ou intérêts de retard.

La Caution renonce à tout concours du chef de cet engagement, à toute subrogation tant que la Banque ne sera pas remboursée, et à se prévaloir d'une utilisation du Prêt par l'Emprunteur à des fins non conformes à ses engagements.

La Caution ne fait pas de la situation de l'Emprunteur la condition déterminante de son cautionnement, de même la modification ou la disparition des liens de fait ou de droit susceptible d'exister entre la Caution et l'Emprunteur n'emporte pas libération de la Caution qui ne peut révoquer son engagement.

Tant qu'elle restera tenue au titre de son engagement, il appartient à la Caution de suivre personnellement la situation de l'Emprunteur, la Banque n'ayant à ce sujet pas d'obligation d'information de la Caution. La Caution déclare avoir disposé d'éléments d'information suffisants pour apprécier la situation de l'Emprunteur préalablement à la conclusion des présentes.

En cas de non-paiement d'une somme quelconque à bonne date, comme en cas de défaillance quelconque du cautionné, en cas notamment d'admission de ce dernier au bénéfice de toute procédure collective telle que liquidation judiciaire ou en cas de cessation d'exploitation, la Caution renonce à se prévaloir du bénéfice du terme et à exciper de toute disposition légale en faveur du cautionné relativement à l'époque du paiement et s'engage irrévocablement à rembourser immédiatement à la Banque, à première réquisition de cette dernière, le montant intégral des sommes qui lui sont dues, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire.

Conformément aux dispositions légales la Banque s'engage à faire connaître, chaque année, à la Caution, le montant et le terme du présent cautionnement, ce qui est accepté et expressément autorisé par l'Emprunteur. La Caution et la Banque conviennent que la production par la Banque, d'une copie de la lettre d'information

annuelle adressée par la Banque à la Caution, fera foi, entre elles de cette information. Afin de permettre à la Banque d'assurer cette obligation, la Caution s'engage à informer la Banque de tout changement d'adresse.

La créance susceptible de résulter de l'exécution du présent cautionnement est stipulée indivisible et pourra être réclamée à chacun des héritiers ou ayants-droit de la Caution, conformément à l'article 1320 du Code Civil. Lesdits héritiers et ayants-droit seront tenus solidairement de supporter le coût des significations qui leur seront faites, en application de l'article 877 du Code Civil.

Le présent cautionnement sera limité à concurrence d'un montant maximum de 555 876 euros (cinq cent cinquante cinq mille huit cent soixante seize euros), comprenant le paiement du principal ainsi que les intérêts, commissions éventuelles, cotisations d'assurance s'il y a, frais et accessoires, ainsi que le cas échéant pénalités ou intérêts de retard.

5.3 Délégation Contrat Cardif Garantie

Délégation au profit de la Banque à due concurrence du montant du Prêt, de la créance d'indemnité à provenir du contrat d'assurance "**Cardif Garantie**" numéro 020324622, souscrit par la société ROSS & ROSS sur la tête de MONSIEUR VIDAL ERIC, le 12/02/2019 auprès des Compagnies d'assurances CARDIF Assurance Vie et CARDIF Assurances Risques Divers.

ARTICLE 6 – CONDITIONS FINANCIERES

6.1 INTERETS

Le Prêt sera productif d'intérêts calculés pour chaque Période d'Intérêt au taux de l'EURIBOR 3 mois moyen mensuel, majoré de la Marge.

Ces intérêts seront décomptés sur la base du nombre exact de jours calendaires écoulés et d'une année de 360 jours, et seront réglés par l'Emprunteur à chaque Date de Paiement des Intérêts. L'Emprunteur autorise la Banque à prélever le montant de tous intérêts dus sur le Compte de Fonctionnement.

A l'échéance d'une Période d'Intérêt, la Banque adressera à l'Emprunteur un décompte d'intérêts au titre de la Période d'Intérêt écoulée.

Compte tenu de l'Indice connu et publié au titre du mois civil précédant la date des présentes, et après prise en compte, le cas échéant, de la règle visée aux présentes de plancher à zéro de l'Euribor, le Taux d'Intérêt Variable s'élève actuellement à 2,30 pour cent l'an.

Modification ou suppression de l'Indice

En cas de modification affectant la composition et/ou la définition du taux ou de l'Indice auquel il est fait référence dans le présent acte, de même qu'en cas de disparition de ce taux ou de cet Indice et de substitution d'un taux ou d'un indice de même nature ou équivalent, ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme le publiant ou les modalités de publication, le taux ou l'indice issu de cette modification ou de cette substitution s'appliquera de plein droit. En cas de disparition du taux ou de l'Indice, et en l'absence d'un indice ou d'un taux de substitution, la Banque en avisera l'Emprunteur et les parties se consulteront en vue de déterminer d'un commun accord un nouvel indice ou un nouveau taux.

Si aucun accord n'a pu être trouvé dans les quinze (15) jours calendaires suivant la date de l'avis adressé à l'Emprunteur, le Prêt sera passible d'intérêts à un taux fixe égal au dernier taux ou indice publié la veille ouvrée de la disparition du taux ou de l'indice ou de la cessation de sa publication, majoré de 3 pour cent l'an, et de la marge

contractuellement prévue à l'origine. En toute hypothèse, l'application de tout nouveau taux ou indice sera rétroactive au jour de la modification, de la disparition ou de la cessation de la publication de l'Indice ou du taux.

6 2 - INTERETS DE RETARD

Dans le cas où une somme quelconque en principal, intérêts, commissions, frais ou accessoires due par l'Emprunteur aux termes de la Convention, ne serait pas payée à son échéance normale ou anticipée, l'Emprunteur sera tenu de plein droit et sans mise en demeure préalable, de verser à la Banque des intérêts de retard calculés à partir de la date d'exigibilité jusqu'à celle du paiement effectif sur la base de l'EONIA pris jour après jour sur les sommes dues augmentées de la Marge et majorés de 3 % l'an.

Il en sera de même pour tous frais et débours qui seraient avancés par la Banque pour quelque cause que ce soit.

Ces intérêts de retard seront décomptés sur la base du nombre exact de jours calendaires écoulés et d'une année de 360 jours, et seront payables par l'Emprunteur sur présentation du décompte d'intérêts établi par la Banque à cet effet.

En cas de disparition de l'EONIA et en l'absence d'un taux de substitution, les intérêts de retard seront décomptés à taux fixe égal au dernier taux EONIA publié un jour Target avant la disparition de l'EONIA ou de la cessation de sa publication, augmenté de la Marge et majoré de 3 % l'an.

Les intérêts seront capitalisés, s'ils sont dus, pour une année entière, conformément à l'article 1154 du Code Civil.

Cette stipulation d'intérêts de retard ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, valoir accord de délai de règlement, ou constituer une renonciation pour la Banque à invoquer un droit quelconque découlant de la Convention.

6 3 - FRAIS D'ETUDE ET DE MISE EN PLACE

L'Emprunteur est redevable envers la Banque au titre des frais d'étude et de mise en place d'une somme de 4 880 Euros, payable à la date des présentes.

ARTICLE 7- TAUX EFFECTIF GLOBAL

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article L 313-4 du Code Monétaire et Financier et des articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la Consommation, il est précisé à titre indicatif qu'en fonction d'une utilisation totale du Prêt jusqu'à sa date d'expiration contractuelle, de l'ensemble des intérêts, frais et commissions qui seront dus à la Banque, des frais d'acte (et de ceux afférents à la constitution des sûretés) le taux effectif global du Prêt calculé selon la méthode légale actuellement en vigueur, s'élève à ce jour à 4,008 % l'an à partir d'un taux actuariel trimestriel de 1,002 %.

ARTICLE 8 - REMBOURSEMENT

8.1 Remboursement du Prêt

Sans préjudice des modalités d'amortissement du Prêt définies à l'article 8.2, des cas de remboursement anticipé prévus à l'article 8.3 et des cas d'exigibilité anticipée prévus à l'article 12, toutes sommes dues au titre de la Convention devront être remboursées par l'Emprunteur au plus tard à la Date d'échéance Finale.

8.2 Amortissement du Prêt – Délégation des Acquéreurs

Le Prêt sera remboursé au fur et à mesure des ventes des lots de copropriété issus de la division de l'Immeuble.

L'Emprunteur et la Banque conviennent que 100 % du produit de chacune des ventes sera affecté au remboursement du Prêt (« la Somme à Affecter au Remboursement »).

A cet effet, l'Emprunteur délègue, dès à présent, à la Banque, chaque acquéreur à hauteur de la Somme à Affecter au Remboursement, l'Emprunteur s'obligeant à obtenir de chaque acquéreur son accord à ladite délégation.

Il est entendu que cette délégation n'entraîne pas décharge de l'Emprunteur à l'égard de la Banque.

L'Emprunteur s'oblige à faire reproduire l'intégralité du présent article 8.2 « Amortissement du Prêt – Délégation des Acquéreurs » dans tous les actes de vente. Lesdits actes devront comporter l'acceptation expresse de la délégation et de ses conditions par chaque acquéreur.

Au titre de cette délégation, l'acquéreur devra régler à la Banque en son agence de BORDEAUX - BARRIERE JUDAÏQUE dont l'adresse est à 77 BOULEVARD DU PRESIDENT WILSON 33200 BORDEAUX, la Somme à Affecter au Remboursement, montant qui sera porté au crédit du Compte de Prêt, le solde du prix de vente étant réglé à l'Emprunteur selon les modalités qui seront fixées dans chaque acte de vente. Tout autre mode de paiement sera réputé non libératoire.

La Banque s'engage irrévocablement à donner mainlevée de l'inscription lui profitant sur les lots vendus dès lors que la Somme à Affecter au Remboursement lui aura été intégralement versée et effectivement perçue par elle.

8.3 Remboursement anticipé

L'Emprunteur pourra rembourser par anticipation la totalité du Prêt à condition d'en avoir donné préavis irrévocable d'au moins quinze (15) Jours Ouvrés à la Banque, par lettre recommandée avec accusé de réception, ce remboursement anticipé devant intervenir à une Date de Paiement d'Intérêts.

Tout remboursement anticipé aura un caractère définitif et irrévocable, de sorte que l'Emprunteur ne pourra plus requérir de nouvelle mise à disposition du Prêt.

ARTICLE 9- RENONCIATION ANTICIPEE AU PRET

L'Emprunteur pourra renoncer définitivement par anticipation à tout ou partie du montant non utilisé du Prêt, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Banque. La renonciation prendra effet à la fin du trimestre civil en cours lors de la réception de cette renonciation, à condition que cette notification intervienne 10 jours calendaires au moins avant la fin dudit trimestre. Toute renonciation notifiée moins de 10 jours calendaires avant la fin d'un trimestre civil, prendra effet à la fin du trimestre civil suivant la notification.

Toute renonciation sera irrévocable et définitive. La fraction du montant non utilisé du Prêt faisant l'objet de la renonciation ne pourra être réutilisée.

ARTICLE 10- DECLARATIONS ET GARANTIES

10-1 DECLARATIONS ET GARANTIES GENERALES

A la date de signature de la Convention, l'Emprunteur souscrit, à l'égard de la Banque, les déclarations et garanties figurant ci-après et convient que ces déclarations et garanties seront réputées valables pendant toute la durée du Prêt :

a. Constitution - Capacité

il est une société A RESPONSABILITE LIMITEE A ASSOCIE UNIQUE de droit français, valablement constituée, existant valablement et ayant pleine capacité pour jouir de ses droits et les exercer, pour posséder ses actifs, de même que pour mener les activités qu'elle exerce actuellement ;

il a la capacité de remplir les obligations qui découlent pour lui de la Convention;

b. Validité et efficacité de ses engagements

la signature de la Convention a été dûment autorisée par ses organes sociaux compétents et ne requiert aucune autre autorisation d'aucune autorité compétente qui n'ait été obtenue pour sa signature et son exécution;

c. Exactitude des informations

tous les documents (et notamment ceux contenant des informations comptables et financières) remis à la Banque sont complets et aucun document remis à la Banque ne contient, à la date où il a été remis et à sa connaissance, d'information inexacte ;

d. Documents comptables

tous les documents comptables le concernant remis à la Banque sont réguliers et sincères, sont préparés selon les principes comptables admis en France et décrivent sincèrement et fidèlement sa situation comptable et financière et ses résultats;

e Procédures collectives

il n'est pas en situation de cessation des paiements au sens de l'Article L. 631-1 du Code de commerce ;

il ne fait pas l'objet, que ce soit à son initiative ou à celle d'un tiers, (i) d'une liquidation amiable ou d'une dissolution, (ii) d'une procédure de conciliation au sens de l'Article L. 611-4 du Code de commerce ou d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc en application du Titre I du Livre VI du Code de commerce, (iii) d'une procédure de sauvegarde en application du Titre II du Livre VI du Code de commerce, (iv) d'un jugement de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire en application des Titres III et IV du Livre VI du Code de commerce ou d'un plan de cession totale ou partielle en vertu des mêmes textes, ou (v) d'une procédure d'alerte au sens des articles L.234-1, L.234-2 ou L.612-3 du Code de Commerce ;

il n'est informé d'aucune action, démarche ou procédure ayant pour objet l'ouverture d'une procédure collective à son encontre, le terme procédure collective incluant également toute procédure de sauvegarde ou de conciliation ou toute procédure ayant des effets équivalents aux termes des Titres II, III et IV du Livre VI du Code de Commerce ;

f Absence d'instance ou procédure

aucune instance, action, procès ou procédure administrative n'est en cours ou, à sa connaissance, n'est sur le point d'être engagée pour interdire ou empêcher la signature ou l'exécution de la Convention ou qui pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur son activité ou sur sa situation financière ;

g. Impôts et droits

il s'est acquitté, dans les délais impartis, de tous les impôts, taxes, droits fiscaux et redevances dont il est redevable ;

h Respect des lois et réglementations

il se conforme à toutes les lois et réglementations qui lui sont applicables (et en particulier en matière de droit du travail, d'urbanisme, de construction, d'environnement, d'hygiène et de sécurité et notamment, le cas échéant d'obligations en matière d'amiante);

i. Assurances

il souscrira les assurances suivantes : une police d'assurance de responsabilité civile professionnelle,

j Cas d'exigibilité anticipée

il n'existe pas de fait de nature à constituer un cas d'exigibilité anticipée au titre de la Convention.

10-2 DECLARATIONS ET GARANTIES SPECIFIQUES CONCERNANT L'IMMEUBLE

a. absence de sûretés ou de saisies sur l'Immeuble

l'Immeuble ne fait l'objet d'aucune action, mesure de séquestre, confiscation ou empêchement quelconque, et il est libre, du chef de l'Emprunteur et du chef des propriétaires antérieurs, de tout privilège, toute saisie, toute mention de jugement prononçant une résolution, une nullité ou une rescision,

l'Immeuble n'est grevé d'aucune promesse d'affectation hypothécaire ou pacte de préférence consenti par l'Emprunteur en faveur d'un tiers ;

aucun droit aux produits ou aux profits de l'Immeuble n'a été consenti à un tiers et aucun tiers n'a le droit de disposer de l'Immeuble, de ses revenus, de l'un quelconques des droits y afférents, ni de le grever de quelques sûretés que ce soit ;

b. Servitudes

aucune servitude ne grève l'Immeuble et, par voie de conséquence, n'est de nature à affecter de manière significative et défavorable le projet immobilier envisagé;

toutes les servitudes éventuellement nécessaires à l'opération objet du présent Prêt ont été valablement constituées et dûment publiées ;

c. Autorisations Administratives

l'Immeuble a été régulièrement édifié, [(le cas échéant) et a fait l'objet de travaux autorisés] en vertu d'autorisations administratives définitives ;

l'Immeuble [le cas échéant respecte la réglementation en vigueur en matière d'affectation au sens de l'article L. 631-7 du CCH et] a fait l'objet de l'ensemble des diagnostics légaux jugés satisfaisants par l'Emprunteur ;

l'Immeuble dans son état actuel a donné lieu à la délivrance d'une attestation de non contestation de conformité ;

d. Environnement - Santé publique

à la connaissance de l'Emprunteur, l'Immeuble n'est pas contaminé ni pollué, ni susceptible, du fait de l'état du sol et/ou du sous-sol, de constituer un danger pour les tiers, ou plus généralement pour l'environnement ou la santé publique, conduisant à une obligation de décontamination de quelque nature que ce soit (au sens de la réglementation en vigueur à la date à laquelle la présente déclaration est faite ou réitérée) et/ou limitant la libre utilisation ou la libre disposition de l'Immeuble.

ARTICLE 11 – ENGAGEMENTS

1) L'Emprunteur s'engage :

a) à remettre à la Banque à sa première demande les copies certifiées conformes de ses bilans annuels, comptes d'exploitation, comptes de profits et pertes et documents annexes, ainsi que les procès-verbaux de ses assemblées ordinaires et extraordinaires ;

b) (le cas échéant) à remettre à la banque l'état descriptif de division, le règlement de copropriété, ainsi que [si travaux] le contrat de maîtrise d'œuvre, les procès-verbaux de réception et la déclaration d'achèvement des travaux ;

c) à avertir la Banque, dès qu'il en aura connaissance, de tous les faits qui pourraient, immédiatement ou à terme, avoir un effet défavorable sur sa situation financière ou juridique ou sa capacité à satisfaire ses obligations au titre de la Convention ;

d) à avertir la Banque, dès qu'il en aura connaissance, de toute procédure intentée ou sur le point d'être engagée par ou à l'encontre de l'Emprunteur ;

e) à informer la Banque de tout sinistre sur l'Immeuble et à effectuer toutes les démarches nécessaires auprès de la compagnie d'assurances garantissant l'Immeuble, notamment procéder à la déclaration de sinistre dans les délais impartis ;

f) à avertir immédiatement la Banque de tout changement dans la composition de ses organes sociaux ;

g) à informer la Banque des contacts pris avec les éventuels acquéreurs de tout ou partie de l'Immeuble et à lui communiquer trimestriellement les états relatifs :

- (i) à la commercialisation de l'Immeuble,
- (ii) au montant des ventes encaissées ;
- (iii) aux dépenses engagées et réglées ;

h) à informer la Banque de la situation locative de l'Immeuble et de son évolution ;

i) à avertir la Banque, dès qu'il en aura connaissance, de l'inscription par un tiers de tout privilège, hypothèque ou sûreté, sur l'Immeuble ;

2) De même, l'Emprunteur s'engage, sauf accord préalable et écrit de la Banque:

- à ne procéder à aucun remboursement des avances en compte courant au bénéfice de ses associés [ou actionnaires] tant qu'il sera susceptible d'être redevable d'une quelconque somme envers la Banque au titre du Prêt ;

- à ne conférer aucune sûreté sur l'Immeuble ;

- à ne pas vendre l'Immeuble à un prix inférieur au prix de revient visé au § III de l'Exposé, étant ici précisé que la Banque aura la faculté de s'opposer à tout projet de mutation que l'Emprunteur se proposerait de consentir à un prix ou selon des termes et conditions que la Banque jugerait de nature à rendre incertain le remboursement de la créance dont elle serait bénéficiaire au titre du présent Prêt;

- à ne pas participer à une opération de fusion, scission, ni procéder à une modification statutaire ou à une modification importante de son patrimoine.

ARTICLE 12- EXIGIBILITE ANTICIPEE

1) La totalité des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires, au titre des présentes, deviendra immédiatement exigible par anticipation sans formalité judiciaire, en cas de comportement gravement répréhensible ou situation irrémédiablement compromise de l'Emprunteur au sens de l'article L. 313-12 du Code monétaire et financier, en cas de liquidation judiciaire, de cessation d'activité de l'Emprunteur, ou encore de cession de la totalité des parts sociales de l'Emprunteur dans le cadre d'une procédure collective, ainsi que dans tous les cas de déchéance du terme prévus par la loi.

2) De même, la Banque pourra rendre le Prêt exigible par anticipation sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire dans l'un quelconque des cas suivants :

- défaut de paiement par l'Emprunteur d'une somme quelconque due à la Banque au titre de la Convention,
- défaut d'exécution d'un seul des engagements pris par l'Emprunteur et/ou les associés [ou actionnaires] de l'Emprunteur dans le cadre de la Convention,
- inexactitude ou caractère incomplet d'une seule des déclarations faites à la Convention,
- inexactitude ou caractère incomplet de toute information ou déclaration contenue dans un document remis par l'Emprunteur au titre de la Convention,
- défaut de paiement à bonne date, par l'Emprunteur, d'une somme due à quiconque et notamment de ses contributions, taxes, cotisations sociales et autres (sauf si ledit paiement est contesté de bonne foi ainsi que l'Emprunteur devra en justifier à la Banque),
- incident de paiement de l'Emprunteur non régularisé déclaré à la Banque de France, comme en cas d'exclusion par la Banque de France de la signature de l'Emprunteur.

Si l'une de ces hypothèses se réalise, la Banque adressera une lettre recommandée valant mise en demeure à l'Emprunteur de remédier à cette situation dans un délai de quinze jours calendaires de la date d'envoi de cette notification. A défaut, la Banque rendra exigibles par anticipation toutes les sommes dues au titre du Prêt, sans autre formalité.

ARTICLE 13 - MODALITES ET LIEU DE PAIEMENT

L'Emprunteur autorise la Banque à prélever sur le Compte de Fonctionnement le montant nécessaire au règlement de toute somme exigible.

Tous les paiements à faire en vertu des présentes auront lieu à l'Agence de BORDEAUX - BARRIERE JUDAÏQUE de la Banque dont l'adresse est 77 BOULEVARD DU PRESIDENT WILSON 33200 BORDEAUX

ARTICLE 14 – IMPUTATION DES PAIEMENTS

De convention expresse, il est convenu et accepté par l'Emprunteur que tout paiement partiel sera imputé en priorité sur les frais et accessoires, puis sur les indemnités, puis sur les intérêts de retard, puis les commissions, puis sur les intérêts conventionnels, enfin sur le principal.

ARTICLE 15 – GARANTIES-NOVATION

Les garanties consenties ne préjudicient en aucune manière aux droits et actions de la Banque et elles n'affectent et ne pourront affecter en aucune manière la nature et l'étendue de tous engagements et de toutes garanties réelles ou personnelles qui ont été, ou pourront être, fournies ou contractées, soit par l'Emprunteur, soit par tous tiers, mais elles s'y ajoutent.

ARTICLE 16 - SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES

Les dispositions et conditions financières applicables au Prêt ont été fixées en fonction des conditions économiques et financières, et des données juridiques, administratives, fiscales, monétaires et professionnelles en vigueur en France à la date des présentes et applicables aux opérations de même nature.

A - En cas de modification substantielle de ces conditions ou données, par suite d'une modification légale ou réglementaire ou d'une décision émanant de toute autorité compétente, ou d'une modification des ratios prudentiels applicables à la Banque à la date de signature des présentes, ou encore pour toute autre raison, entraînant des charges nouvelles, des coûts additionnels ou une réduction de sa rémunération nette en relation avec la présente opération de Prêt, la Banque en informera l'Emprunteur par écrit dans les meilleurs délais. Cette notification contiendra le montant estimatif de l'augmentation du coût en résultant et de l'indemnisation correspondante.

La Banque et l'Emprunteur se concerteront en vue de parvenir à une solution amiable permettant de poursuivre l'exécution de la Convention.

Si aucune solution ne peut être trouvée dans un délai de 30 jours calendaires suivant la réception par l'Emprunteur de la notification par la Banque, l'Emprunteur devra :

- soit demander à la Banque le maintien du Prêt et prendre alors à sa charge, à compter de la réception de la notification de la Banque, la totalité des éventuels coûts additionnels. Bien entendu, ces coûts additionnels ne sauraient avoir pour effet d'augmenter le montant maximum du Prêt ;
- soit rendre exigible par anticipation toutes les sommes dues au titre du Prêt sans pénalité au cours des sept (7) Jours Ouvrés suivant le dernier jour dudit délai de 30 jours.

B - Au cas où interviendrait une modification de la législation ou de la réglementation ou une décision émanant de toute autorité compétente, qui aurait pour effet de rendre illégal le Prêt, la Banque en avisera sans délai l'Emprunteur. L'Emprunteur et la Banque feront de leur mieux pour trouver une solution de remplacement satisfaisante pour les parties. Si une telle solution ne peut pas être trouvée dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la notification à l'Emprunteur, la totalité des sommes dues au titre du Prêt deviendra exigible par anticipation sans pénalité

AT

ARTICLE 17 - FRAIS ET INDEMNISATION

- Frais d'enregistrement

L'Emprunteur paiera tous droits d'enregistrement dus à l'occasion de la signature ou de l'exécution de la Convention et des garanties y afférentes.

- Frais d'inscription de privilège de prêteur de deniers

L'Emprunteur prendra en charge les honoraires, les frais de prise d'inscription, le salaire du conservateur des hypothèques et les taxes dus au titre de l'inscription de privilège de prêteur de deniers.

- Autres frais et indemnités

L'Emprunteur paiera à la Banque, sur présentation des justificatifs appropriés, toutes les sommes, y compris les intérêts et frais (notamment les frais judiciaires, les honoraires et frais raisonnables de conseils et d'avocats et les taxes y afférentes) et tous les coûts et pertes supportés par elle :

- pour la protection et l'exercice des droits de la Banque résultant de la Convention et de tous autres documents et sûretés y afférents,
- du fait de la rédaction de tout éventuel avenant ou acte complémentaire à la Convention et à tous autres documents ou sûretés y afférents.

ARTICLE 18 – REGIME FISCAL

Le paiement par l'Emprunteur de toute somme due au titre de la Convention sera effectué net de tout impôt, taxe ou retenue à la source présents ou futurs.

De même, l'Emprunteur s'oblige, solidairement avec la Caution, à supporter la charge de tous droits, impôts ou taxes auxquels le Cautionnement ainsi que son exécution pourront donner lieu.

ARTICLE 19 – INDEMNITES EN CAS D'ORDRE

Au cas où la Banque produirait à un ordre ou à une distribution judiciaire pour arriver au recouvrement de sa créance, elle aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent du montant en principal de sa créance.

ARTICLE 20 - AUTONOMIE DES DISPOSITIONS

Au cas où l'une quelconque des dispositions de la Convention deviendrait ou serait déclarée nulle, interdite ou sans effet, la validité des autres dispositions de la Convention n'en serait pas pour autant remise en question.

ARTICLE 21 – NOTIFICATIONS

Sauf dispositions contraires prévues à la Convention (notamment à l'article 12) ou ultérieurement agréées par les parties :

- toutes les communications effectuées au titre de la Convention devront être adressées par écrit et par lettre recommandée avec accusé de réception ou télécopie systématiquement confirmée par lettre, aux adresses mentionnées ci-après :

- pour l'Emprunteur :

- pour la Banque : 77 BOULEVARD DU PRESIDENT WILSON 33200 BORDEAUX

- pour la Caution :

ou à toute autre adresse qui aura été signifiée par le destinataire à l'autre partie ;

- les notifications et autres communications prendront effet à leur date effective de réception, soit :

- à la date figurant sur l'accusé de réception si adressées par lettre recommandée ;

- au moment de leur envoi tel qu'il apparaît sur le rapport de transmission si adressées par télécopie (toutefois, si la date ou l'heure de réception figurant sur le rapport de transmission ne correspond pas à un Jour Ouvré, la date de réception sera le premier Jour Ouvré suivant) ;

- à la date figurant sur le récépissé délivré par le destinataire en cas de remise de documents par porteur.

ARTICLE 22 – DONNEES PERSONNELLES

Les données personnelles à l'Emprunteur ainsi qu'à toute Caution, s'il y a, qui ont été recueillies dans le cadre du présent acte seront utilisées par BNP Paribas, responsable de traitement, aux fins de la gestion interne du présent financement ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Ces données sont obligatoires et nécessaires pour le présent financement.

Afin d'accomplir les finalités précitées, nous divulguons vos données personnelles uniquement aux :

- entités du Groupe BNP Paribas dont la liste est disponible sur le site group.bnpparibas/decouvrez-le-groupe/bnp-paribas-monde ;
- prestataires de services et sous-traitants réalisant des prestations pour notre compte ;
- mandataires indépendants, intermédiaires ou courtiers ;
- partenaires commerciaux et bancaires ;
- autorités financières, judiciaires ou agences d'Etat, organismes publics sur demande et dans la limite de ce qui est permis par la réglementation
- certaines professions réglementées telles qu'avocats, notaires, commissaires aux comptes.

En cas de transfert vers un pays hors Espace Economique Européen, vos données personnelles pourront être transmises vers un pays présentant un niveau adéquat de protection reconnu par la Commission européenne. A défaut nous nous appuyons soit sur la mise en place de garanties appropriées pour assurer la protection de vos données personnelles, soit sur une dérogation applicable à la situation.

Pour obtenir une copie de ces textes ou savoir comment y accéder mais également si vous avez des questions concernant l'utilisation de vos données, vous pouvez contacter le Délégué à la Protection des Données par courrier adressé à BNP Paribas, Délégué à la Protection des données BDDF, Levallois-Perret (92300), 20 avenue Georges Pompidou.

Ces données personnelles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité de vos données, de définir des directives applicables après le décès, par courrier adressé à BNP.

Paribas, APAC TDC Val de Marne, TSA 30233, 94729 FONTENAY SOUS BOIS CEDEX. Vous pouvez également vous opposer au traitement des données vous concernant. En outre, vous êtes en droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente telle que la Commission Nationale de l'Informatique et de Libertés en France.

Les données sont conservées pendant une durée de 10 ans à compter de la fin de votre Prêt

Pour des informations complémentaires vous pouvez vous référer à la Notice de protection des données personnelles qui a été fournie aux clients. Ce document est disponible en Agence et sur les sites internet mabanque.bnpparibas ou mabanquepro.bnpparibas.

Article 23 - AUTORISATION DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS

L'Emprunteur ainsi que toute Caution, s'il y a, autorisent expressément la Banque, pendant la durée des présentes, à communiquer les informations les concernant :

- aux sous-traitants qui exécuteraient pour le compte de la Banque certaines tâches matérielles et techniques afférentes aux présentes,
- aux sociétés de caution mutuelle ou organismes de garantie financière ou aux sociétés de recouvrement chargées d'effectuer pour le compte de la Banque au recouvrement de la créance objet des présentes,
- aux organismes de refinancement qui interviendraient dans cette opération, ainsi qu'à leurs mandataires directs auxquels ces organismes seraient susceptibles d'avoir recours notamment pour le suivi et l'encaissement de la créance objet des présentes,
- aux sociétés du groupe BNP Paribas, en vue de la présentation des produits et services gérés par ces sociétés aux fins de sollicitations commerciales (liste des sociétés du groupe BNP Paribas disponible à l'adresse ci-dessus).

Nota : l'Emprunteur ou toute Caution, s'il y a, pourra s'opposer par courrier adressé à l'adresse suivante : à BNP Paribas APAC TDC Val de Marne, TSA 30233, 94729 FONTENAY SOUS BOIS Cedex - à recevoir ces sollicitations commerciales en précisant le mode de sollicitation refusée - courrier, téléphone, etc - et en indiquant, selon le cas, si cette opposition concerne l'ensemble du groupe BNP Paribas ou uniquement les filiales BNP Paribas. Enfin, toute déclaration fausse ou irrégulière pourra faire l'objet d'un traitement spécifique destiné à prévenir la fraude.

ARTICLE 24 – CESSIION DES DROITS ET OBLIGATIONS DU PRESENT ACTE

La Banque pourra céder ou transférer tout ou partie de ses droits et obligations au titre du Crédit à tous établissements de crédit de son choix.

En cas de cession ou de transfert, l'Emprunteur autorise la Banque à communiquer à l'établissement concerné toute information que la Banque considère appropriée concernant l'Emprunteur et les documents de financement établis dans le cadre du Crédit

Dans ces conditions et dans le cadre exclusif de la présente opération, l'Emprunteur renonce au bénéfice du secret professionnel auquel est tenue la Banque en vertu des dispositions de l'article L. 511-33 du Code Monétaire et Financier.

Il est ici précisé que l'Emprunteur ne pourra céder ou transférer aucun droit ou obligation résultant du Crédit sans l'accord préalable et écrit de la Banque.

ARTICLE 25 – ELECTION DE DOMICILE

Pour tous actes de procédure et leurs suites, domicile est élu :

- pour l'Emprunteur : en son siège social indiqué en tête des présentes ;
- pour la Banque : en son agence BORDEAUX - BARRIERE JUDAIQUE, sise à 77 BOULEVARD DU PRESIDENT WILSON 33200 BORDEAUX;
- pour la Caution : à son domicile situé 15 RUE GEORGES RIOUX 33800 BORDEAUX.

ARTICLE 26 - LOI APPLICABLE

La Convention est régie par le droit français, pour sa validité, son interprétation et son exécution.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du **BIEN** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la loi du 13 juillet 1930, par suite l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **PRETEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE**GARANTIE HYPOTHECAIRE**

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

Un état hypothécaire délivré le 20 novembre 2018 et certifié à la date du 16 novembre 2018 révèle :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de LA CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIAN-GUIPUZKOA ET A DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA, pour sureté de la somme en principal de deux cent dix mille euros (210 000,00 eur), inscrite au 1er bureau du service de la publicité foncière de LIBOURNE, le 8 janvier 2009, volume 2009V, n°30, avec effet jusqu'au 13 novembre 2024.

Etant observé que le notaire soussigné a reçu la réponse du créancier indiquant que le crédit objet de l'inscription est à ce jour soldé. Ce mail est annexé aux présentes.

Le **VENDEUR** donne l'ordre à son notaire de prélever sur le prix de la vente les frais de mainlevée.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 8 mars 2019.

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

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

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

Il résulte du titre de propriété ce suit littéralement retranscrit :

« Il est ci-après littéralement transcrit la servitude relatée dans l'acte reçu par Maître DEGOS, notaire soussigné en date du 6 février 2001 contenant vente par Monsieur et Madame [REDACTED] :

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUDREUILH, notaire à LIBOURNE les 26 et 29 avril et 6 mai 1974, publié à la conservation des hypothèques de LIBOURNE le 10 mai 1974, volume 6104 numéro 9, contenant vente par Madame [REDACTED] à Monsieur et Madame [REDACTED], ci-après littéralement relatée :

« Les parties conviennent que pour accéder à la route nationale 670, la parcelle vendue par Madame [REDACTED] cadastrée section A numéros 359 et 360 jouira d'un droit de passage en tout temps et de toute manière sur une bande de terre d'une largeur de six mètres sis à la limite Est de la parcelle cadastrée section A numéro 362 (restant la propriété de Madame [REDACTED]) parallèle à la ligne séparative [REDACTED] ayant la même origine que la parcelle présentement vendue. »

Observation étant ici faite que l'assiette de ladite servitude se situe aujourd'hui sur la parcelle cadastrée section A numéro 433 présentement vendue, ladite parcelle ayant été détachée de la parcelle cadastrée section A numéro 362. »

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

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

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

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

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la

régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

ASSURANCE

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

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

- un certificat d'urbanisme numéro CU 03317418W0043 en date du 5 décembre 2018,
- une note de renseignements en date du 19 novembre 2018, contenant notamment non-péril, non-insalubrité et non-alignement,
- un certificat de non-insalubrité,
- un certificat de non-péril,
- un certificat de numérotage : « *numéros 9A à 9J Dauguey* ».

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

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

ZONE N – REGLEMENTATION

L'immeuble se trouve en zone N.

Le principe est qu'en zone N peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- sous certaines conditions et dans certains secteurs, les constructions d'annexes aux logements existants.

Le changement de destination est en principe interdit, sauf sous la double condition suivante :

- le bâtiment doit être expressément visé par une liste spéciale du Plan local d'urbanisme ;
- le changement doit être compatible avec la vocation agricole ou naturelle de la zone et ne compromet par la qualité paysagère du site.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, l'immeuble n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document annexé.

DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE

La mutation n'est pas soumise au droit de préemption prévu par l'article 10-1 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée par l'article 1 de la loi du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente dans sa totalité d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel ayant plus de cinq logements, l'**ACQUEREUR** s'engageant à proroger les baux d'habitation actuellement en cours pour une durée de six ans à compter de la conclusion de la vente.

Il est précisé que les logements doivent respecter les caractéristiques de décence fixées par le décret du 30 janvier 2002. Les logements ne respectant pas ces caractéristiques de décence ne peuvent pas être comptabilisés.

L'**ACQUEREUR** donne expressément mandat au notaire à l'effet de notifier à chacun de ces locataires, dès après la signature de la vente, son engagement de prorogation et leur proposer de conclure un avenant afin de proroger leur bail.

INFORMATION DE LA SAFER

La mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué au profit de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R" en application des dispositions de l'article L 143-1 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, s'agissant d'un bâtiment d'habitation ne faisant pas partie au jour de la vente d'une exploitation agricole, et n'ayant pas été utilisé pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années.

Une information préalable a été adressée à la SAFER le 15 novembre 2018, et ce en application des dispositions de l'article L 141-1-1 I du Code rural et de la pêche maritime. Un exemplaire de cette déclaration ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

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

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

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

Le **VENDEUR** déclare que depuis son acquisition, les travaux qu'il a effectué depuis n'ayant consisté qu'à un réaménagement intérieur et n'ayant pas nécessité d'autorisation d'urbanisme.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par les Cabinets ALLO DIAGNOSTIC et SOCIETE D'EXPERTISES DU SUD-OUEST.

Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

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

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

L'immeuble est situé dans une zone non encore desservie par un réseau collectif d'assainissement.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, l'**ACQUEREUR** est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du **BIEN**, le **VENDEUR** est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

Ce diagnostic, effectué par SOGEDO le 17 mai 2018, annexé, constate la non-conformité de l'installation d'assainissement.

Il en résulte ce qui suit littéralement retranscrit :

**« Conformité de la filière : NON CONFORME
Fonctionnement général : Incorrect
Problèmes constatés : défaut de sécurité sanitaire et installation incomplète
Observations générales sur l'existant : le logement se compose de 7 studios et de 3 appartements.
Le traitement primaire des eaux domestiques se fait dans une fosse toutes eaux.
Pas de traitement secondaire, les eaux sont rejetées vers la rivière, engendrant des risques sanitaires. »**

L'**ACQUEREUR** est informé que, dans ce cas, il doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte de vente.

L'**ACQUEREUR**, dûment informé des obligations tant juridiques que financières sur le respect de la réglementation en matière d'assainissement, qui pèseront sur lui en qualité de futur propriétaire, prend acte de ces informations et accepte de signer les présentes.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) a été consultée.

Une copie de cette consultation est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire pour l'avoir acquis de :

Monsieur [REDACTED], et Madame [REDACTED]
[REDACTED] son épouse,

Nés savoir :

Monsieur à [REDACTED]

Et Madame à [REDACTED]

Mariés à la mairie de [REDACTED] sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED], lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Suivant acte reçu par Maître François DEGOS notaire à LIBOURNE, le 12 novembre 2008.

Le prix a été payé comptant.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LIBOURNE 1 le 8 janvier 2009, volume 2009P, numéro 64.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

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

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'agence [REDACTED] titulaire d'un mandat.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

COPIE EXECUTOIRE

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

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

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

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

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES 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 suivante : BORDEAUX (33800), 15, rue Georges Rioux.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en l'office du notaire participant.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

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

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

AUTORISATION DE RESTITUTION ET/OU DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces à caractère personnel remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse, dans le mois des présentes.

Au-delà, les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents et notamment tous avants contrats sous signature privée pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

Le tout sauf à tenir compte de l'obligation de conservation des données.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur trente sept pages

Comprenant

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

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.