

11310902

PV/IK/JLD

L'AN DEUX MILLE ONZE ,

LE TROIS FÉVRIER

A BRUYERES ET MONTBERAULT (Aisne) 5 rue Arsène Houssaye, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maitre Philippe VANDORME, Notaire Associé, membre de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial à la résidence de BRUYERES ET MONTBERAULT (Aisne) et dénommée "Philippe VANDORME et Valérie WILLAUME, Notaires associés", soussigné,

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Frédéric Georges BRIARD, Gérant de Société, demeurant à BIEVRES (02860) 1 rue de l'Eglise,

Né à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) le 10 mai 1963,

Divorcé de Madame Valérie Louise Madeleine NIVELET suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de LAON le 5 juin 2003, et non remarié.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance en date du 12 octobre 2010.

Un extrait d'acte de naissance est demeuré ci-joint et annexé après mention.

ACQUEREUR

Monsieur Thierry Hervé **FERAY**, Artisan, et Madame Corinne **GRUBHOFER**, Auxiliaire de vie sociale, son épouse, demeurant ensemble à LAON (02000), 8 Rue Ernest Lavisse,

Nés savoir :

Monsieur **FERAY** à SISSONNE (02150) le 9 août 1967,

Madame **GRUBHOFER** à MULHOUSE (68100) le 27 avril 1970,

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LAON (02000), le 27 août 2005.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur et Madame Thierry **FERAY** acquièrent la pleine propriété pour le compte de leur communauté.

PRETEUR

La Société dénommée **CCM LAON**, société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, dont le siège est à LAON (02000), 10 Rue Eugène Leduc, identifiée au SIREN sous le numéro 780193389 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-QUENTIN.

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

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées :

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

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

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

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

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Frédéric **BRIARD** est présent à l'acte.
- Monsieur et Madame Thierry **FERAY** sont présents à l'acte.

- La Société dénommée **CCM LAON** est représentée à l'acte par Madame Ingrid KLING, Clerc de notaire, domiciliée à BRUYERES-ET-MONTBERAULT (02860), 5 rue Arsène Houssaye,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par Monsieur Philippe GODART, en sa qualité de Directeur de Caisse, agissant pour le compte de la CCM LAON, suivant procuration sous signature privée en date à LAON du ++++ 2011 dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**PRETEUR**" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit :

DESIGNATION DU BIEN

A MONS-EN-LAONNOIS (AISNE) 02000 La croix saint feton,
Un terrain.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AE	454	La croix Saint-Feton	00 ha 01 a 43 ca
	AE	537	La croix Saint-Feton	00 ha 23 a 18 ca

Total surface : 00 ha 24 a 61 ca

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain dont il s'agit n'étant ni un lot de lotissement ni

issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage.
L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bruno DUFOURCQ, Notaire à LAON le 17 mars 2009 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LAON, le 14 avril 2009 volume 2009P, numéro 1606.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

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

Frais

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

Impôts et contributions

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

Le montant porté à l'avis d'imposition des taxes foncières pour l'année en cours sera réparti directement entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CINQUANTE SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (57.950,00 EUR)**.

Le paiement de ce prix a 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 résultant d'une offre prévue par les articles L 312-7 et suivants du Code de la consommation en date du , acceptée le dont un exemplaire demeurera ci-annexé après mention ainsi que le tableau d'amortissement prévisionnel détaillant pour chacune des échéances la répartition entre le capital et les intérêts. Etant fait observer que l'échéancier définitif devra être remis à l'**ACQUEREUR** par ledit Etablissement dès que ce dernier aura été en mesure de l'établir.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

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

CARACTERISTIQUES DU PRÊT

Le prêt est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : PRET MODULIMMO n°15629 02649 00020314102

Montant du prêt en principal : **SOIXANTE NEUF MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT SEIZE EUROS ET QUATRE-VINGT DIX CENTIMES (69.896,90 EUR)**

Durée : 25 ans

La période de franchise est de 2 mois

La durée totale du prêt est de 302 mois.

Remboursement : Au moyen de 300 échéances successives de 439,43 euros chacune, cotisation éventuelle de l'assurance des emprunteurs comprise

Echéances :

- première échéance au plus tard le :
- dernière échéance au plus tard le :

Date d'effet de péremption de l'inscription :

Taux, hors assurance, de 4,550 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 5,492 % l'an.

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : **CINQUANTE SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (57.950,00 EUR)**

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : **ONZE MILLE NEUF CENT QUARANTE SIX EUROS ET QUATRE-VINGT DIX CENTIMES (11.946,90 EUR)**

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de **CINQUANTE SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (57.950,00 EUR)** représentant le montant emprunté destiné au paiement à due concurrence du prix, a été reçue par le Notaire soussigné et a été remise aujourd'hui à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de ladite acquisition, ce que le Notaire soussigné constate.

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

L'**ACQUEREUR** est également avisé qu'une garantie hypothécaire au profit du **PRETEUR** sera prise sur **LE BIEN**, avec effet jusqu'à la date indiquée ci-après. A l'expiration de cette date, la garantie s'éteindra automatiquement, si elle n'a pas été renouvelée en temps utile à la diligence du créancier en cas de non remboursement au terme prévu.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

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

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

L'**ACQUEREUR-EMPRUNTEUR** déclare avoir effectué ce paiement en totalité au moyen des deniers empruntés comme il est dit ci-dessus.

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

PRIVILEGE

Par suite de ce paiement et de l'origine de deniers ainsi que de la quittance authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur le **BIEN** acquis du privilège prévu par l'article 2374 2° du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des deniers prêtés par le **PRETEUR** en principal soit la somme de **CINQUANTE SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (57.950,00 EUR)**, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Le privilège bénéficiant au **PRETEUR** sera, conformément à 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.

En outre, une inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise pour la somme non garantie par le privilège.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme non garantie par le privilège de prêteur de deniers soit la somme de **ONZE MILLE NEUF CENT QUARANTE SIX EUROS ET QUATRE-VINGT DIX CENTIMES (11.946,90 EUR)**, du service des intérêts, de tous frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'**EMPRUNTEUR** affecte et hypothèque au profit du **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant, es-qualités, le terrain objet de la présente vente, tel qu'il existe sans aucune exception ni réserve.

DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure de un an, à celle de la dernière échéance, de l'obligation de garantie, soit pour la CCM LAON - jusqu'au ++, pour le prêt d'un montant de **SOIXANTE NEUF MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT SEIZE EUROS ET QUATRE-VINGT DIX CENTIMES (69.896,90 EUR)**.

PUBLICITE FONCIERE

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

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bruno DUFOURCQ, Notaire à LAON le 17 mars 2009 .

Acte publié au bureau des hypothèques de LAON, le 14 avril 2009 volume 2009P, numéro 1606.

La plus-value, si elle existe, doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir pas d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de LAON 02016 Cité Administrative et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

TAXE SUR LA CESSIION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE – DISPENSE

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe de 10 % sur les deux tiers du prix de cession, taxe due par le vendeur comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due, la commune n'ayant pas instauré cette taxe aux termes d'une délibération de trois mois.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

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

La présente vente entre dans le champ d'application des droits d'enregistrement, les droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts sont en conséquence applicables.

Détermination des droits

				<u>Mt à payer</u>
57.950,00	x	3,80 %	=	2.202,00
57.950,00	x	1,20 %	=	695,00
2.202,00	x	2,37 %	=	52,00
TOTAL				2.949,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

Les parties ont conclu un avant-contrat sous signatures privées en date à LAON du 2 octobre 2010.

La remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 2 octobre 2010 par Monsieur Didier BOURDIN en sa qualité d'agent immobilier.

La décharge de remise en mains propres est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Aux présentes est à l'instant intervenue :

Madame Ingrid **KLING**, Clerc de notaire, domiciliée à BRUYERES-ET-MONTBERAULT,

Agissant au nom de la **CCM LAON** susnommée,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés sus relatés en première partie.

Ci-après dénommé "**LE PRETEUR**"

D'UNE PART.-

Monsieur Thierry Hervé **FERAY**, Artisan, et Madame Corinne **GRUBHOFER**, Auxiliaire de vie sociale, son épouse, demeurant ensemble à LAON (02000), 8 Rue Ernest Lavisse,

Nés savoir :

Monsieur **FERAY** à SISSONNE (02150) le 9 août 1967,

Madame **GRUBHOFER** à MULHOUSE (68100) le 27 avril 1970,

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LAON (02000), le 27 août 2005.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés dans le corps de l'acte sous le vocable "**L'EMPRUNTEUR**".

D'AUTRE PART.-

LESQUELS ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Le **PRETEUR** consent à l'**EMPRUNTEUR** un concours financier selon l'offre préalable que l'**EMPRUNTEUR** confirme avoir reçu par voie postale le +++ et avoir accepté le +++, par courrier adressé au **PRETEUR**.

L'**EMPRUNTEUR** confirme qu'à l'offre était annexé le tableau d'amortissement indiquant la décomposition en capital et intérêts pour chaque échéance.

L'agrément à l'assurance-décès est intervenu en date du 17 décembre 2010 ainsi qu'il ressort du bulletin d'adhésion et de la notice d'information énumérant les risques garantis et précisant les modalités de la mise en jeu de l'assurance, tous deux annexés aux présentes.

Le prêt obéit aux dispositions de l'offre préalable de prêt immobilier reçue et acceptée par l'**EMPRUNTEUR**. Cette offre est reproduite au chapitre 1 du présent acte hypothécaire, ce que reconnaît l'**EMPRUNTEUR**.

En conséquence de quoi, il est passé à la constatation du prêt et à la matérialisation des garanties ci-après.

CHAPITRE 1 - CARACTÉRISTIQUES DU PRET

Le prêt ci-dessus consenti a lieu tant sous les conditions particulières ci-après que sous les conditions générales figurant dans la copie de l'offre ci-annexée.

CONDITIONS PARTICULIERES

Objet :

Achat d'un terrain d'une surface de 2318 m².

Adresse : La Croix Saint Féton 02000 MONS EN LAONNOIS

Coût total de l'opération (frais et accessoires inclus) : 69.897,00 Euros.

Plan de financement :

Prêts sollicités	Pourcentage du total des prêts sollicités	
PRET MODULIMMO	69.896,90 euros	100,00 %
Total des prêts sollicités Prêteur	69.896,90 euros	100,000 %
Total des prêts sollicités	69.896,90 euros	100,000 %
Apport personnel	0.00 euros	
Total des moyens financiers	69.896,90 euros	

Dispositions particulières

Les engagements suivants pris par l'emprunteur, liés à la nature de prêts contractés, sont définis dans les termes et conditions qui suivent.

Parts sociales

Indépendamment des parts sociales, qui auront le cas échéant été souscrites par l'Emprunteur en sa qualité de coopérateur au capital du prêteur antérieurement à la présente offre, lesquelles parts sociales ne sont pas liées aux prêts, Madame Caroline FERAY et Monsieur Thierry FERAY, souscrivent pour le montant total indiqué ci-dessous, 15 parts sociales supplémentaires liées indissociablement au présent prêt.

Le prélèvement du montant des parts sociales supplémentaires aura lieu sur le compte courant de l'emprunteur lors du premier décaissement du prêt.

4. PRETS

4.1. PRET : PRET MODULIMMO n°15629 02649 00020314102

4.1.1. Montant :

Le montant du prêt est de : 69.896,90 Euros (soixante neuf mille huit cent quatre-vingt seize euros et quatre-vingt dix cents).

4.1.2. Coût du crédit :

Le présent crédit est réalisé aux conditions suivantes :		
	Montant	Taux
Intérêts du prêt	47.652,90 €	4,550 %
Frais de dossier	692,00 €	0,096 %
Cotisation assurance décès obligatoire	8.431,80 €	0,696 %
Cotisation assurance options facultatives	6.323,86 €	
Coût estimé de la convention et des garanties	1.040,00 €	0,148 %
Parts sociales	15,00 €	0,002 %
Soit un coût total	64.155,56 €	
Taux Effectif Global (articles L313-1 et L.313-2) par		5,492 %

an		0,457 %
Soit un TEG par mois de		

Les intérêts sont stipulés à taux fixe.

4.1.3. Modalité de remboursement du crédit :

Le prêt est remboursement constant. La définition de ce type de remboursement figure aux Conditions Générales.

Période de franchise

La durée de la période de franchise est de 2 mois.

Les intérêts et les éventuelles cotisations d'assurance des emprunteurs dus pour la période de franchise de remboursement en capital sont payables le 15 de chaque mois (sous réserve de l'agrément de la compagnie d'assurance aux conditions normales). Le taux d'intérêt de cette période de franchise sera identique à celui indiqué dans l'article "coût du crédit" sauf en cas de révision du taux d'intérêts issue d'une variation de l'index pour un prêt indexé telle qu'elle est définie dans la "notice relative aux conditions et modalités de variation du taux d'intérêts".

La date prévisionnelle de premier déblocage est le 30/12/2010.

Période d'amortissement

Echéances : payables le 15 de chaque mois.

Amortissement du prêt : en 300 échéances successives de 493,43 Euros chacune, cotisation éventuelle de l'assurance des emprunteurs comprise (sous réserve de l'agrément de la compagnie d'assurance aux conditions normales).

La durée totale du prêt est de 302 mois.

Les modalités de remboursement et la composition des échéances en capital ressortent des Conditions Générales et du tableau d'amortissement ci-joint.

La date de la première échéance sera communiquée par le prêteur.

4.1.4. Assurance :

Cotisation globale d'assurance (assurance décès et assurance(s) optionnelle(s), en cas d'options) : 14.755,66 Euros (sous réserve de l'agrément de la compagnie d'assurance aux conditions normales).

5. LES GARANTIES

Pour sûreté des prêts sollicités, le prêteur demande les garanties suivantes :

5.1. GARANTIES PRISES PAR ACTE NOTARIE :

5.1.1. Garantie n°12001517254- PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Constituant : l'emprunteur

Bien grevé : Terrain à bâtir

Adresse : La croix Saint Féton 02000 MONS EN LAONNOIS

Désignation cadastrale : AE N° 454 et AE N° 537

Montant garanti : 57.950,00 Euros

Liée au prêt :

n°15629 02649 00020314102 PRET MODULIMMO de 69.896,90 euros

5.1.2. Garantie n°12001517259 – HYPOTHEQUE IMMOBILIERE CONVENTIONNELLE

Constituant : l'emprunteur

Bien grevé : Terrain à bâtir

Adresse : La croix Saint Féton 02000 MONS EN LAONNOIS

Désignation cadastrale : AE N° 454 et AE N° 537

Montant garanti : 11.946,90 Euros – en rang n°01

Liée au prêt :

n°15629 02649 00020314102 PRET MODULIMMO de 69.896,90 euros

6. LES ASSURANCES

6.1. Prêt n°15629 02649 00020314102 - PRET MODULIMMO de 69.896,90 euros sur 300 mois

Les garanties et quotités Assurance emprunteurs sont détaillées sur les documents de souscription Assurance emprunteurs

Mr Thierry FERAY : - Décès et Perte Totale et Irréversible d'Autonomie.

- Incapacité temporaire totale de travail supérieure à 90 jours.

Mme Corinne FERAY : - Décès et Perte Totale et Irréversible d'Autonomie

- Incapacité temporaire totale de travail supérieure à 90 jours.

7. ENGAGEMENTS LIES A LA NATURE DES PRETS :

7.1. CONDITIONS SPECIFIQUES AUX PRETS IMMOBILIERS « MODULIMMO »

Indépendamment des conditions de remboursement décrites plus haut, l'emprunteur est en droit de solliciter une modulation des conditions de remboursement du prêt «modulimmo» selon les modalités suivantes.

L'emprunteur peut solliciter par écrit auprès du prêteur :

- soit une suspension des remboursements en capital des échéances du prêt pour une durée comprise entre 3 et 24 mois. Pendant cette période, il ne règlera que les intérêts calculés au taux du prêt et les primes d'assurance emprunteur le cas échéant, chaque mois, trimestre, semestre ou annuellement selon la périodicité des échéances.

A l'issue de la période de suspension, l'amortissement du capital restant dû reprendra dans les conditions en vigueur à la date de suspension (sous réserve de l'incidence d'une éventuelle indexation du taux d'intérêts). Le recours à cette faculté peut être utilisé en une ou plusieurs fois sans pouvoir excéder 24 mois sur la durée totale du crédit.

- soit une modification du montant de l'échéance de remboursement (variation du montant au moins égale à 5% de l'échéance précédente) se traduisant par une modification de la durée de remboursement du prêt (allongement ou diminution), réserve également faite de ce qui suit :

L'intervalle minimum entre deux modulations est de 12 mois glissants, la première modulation ne pouvant intervenir que 12 mois après le 1^{er} déblocage du crédit.

La durée totale du crédit ne peut être portée à plus de cinq ans après la date de dernière échéance contractuelle, telle qu'elle ressort des conditions générales et du tableau d'amortissement à la date du premier déblocage du crédit. En outre, les modulations ne peuvent avoir pour effet de porter la durée totale de remboursement du crédit au-delà de 360 mois (ou 300 mois si le prêt est à taux fixe ou 240 mois s'il s'agit d'un crédit habitat dynamique capé).

La demande de modulation de remboursement faite exclusivement par écrit prendra effet à compter de la prochaine échéance prévue au tableau d'amortissement sous réserve du respect d'un délai de préavis d'un mois.

Cette faculté de modulation ne constitue par un droit pour l'emprunteur ; elle est soumise à l'approbation préalable du prêteur qui se prononcera en fonction des possibilités financières de l'emprunteur (adéquation des charges de remboursement aux revenus).

La modulation sera notifiée aux éventuelles cautions.

La garantie hypothécaire éventuelle sera inscrite pour la durée initiale du prêt.

A la demande spécifique de la Caisse, elle pourrait être inscrite pour la durée initiale augmentée de 3 ans.

8. DEFINITION DES GARANTIES

Les définitions suivantes s'appliquent aux garanties liées aux prêts ci-dessus, sauf aux garanties prises par acte séparé. Ces garanties sont constituées dans les termes et conditions qui suivent.

8.1. PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Conformément à l'article 2374-2 du Code Civil, le prêt, étant destiné à financer l'acquisition de l'immeuble, sera garanti par un privilège spécial constaté par un acte notarié qui contiendra notamment les énonciations prévues dans le modèle d'acte. L'emprunteur s'engage à employer la somme prêtée au paiement du prix et à déclarer l'origine des deniers pour que le prêteur puisse bénéficier du privilège conféré au prêteur de deniers conformément aux dispositions de l'article 2374 paragraphe 2 du Code Civil, et ce jusqu'à concurrence : de la somme prêtée en capital, des intérêts au taux conventionnel, de tous frais et accessoires comprenant notamment : les sommes dues pour avances de primes d'assurance, les frais d'inscriptions complémentaires, de renouvellements d'inscriptions, intérêts de retard au taux du crédit majorés de trois (3) points, de tous dommages et autres intérêts quelconques, amendes conventionnelles, toutes indemnités diverses dont notamment les indemnités de remboursement par anticipation, toutes commissions stipulées audit acte, débours divers, toutes sommes dues en cas de procédures commencées par la faute de l'emprunteur, frais de poursuites, de procédures, d'actions quelconques, de mise à exécution, et tous autres loyaux coûts évalués sauf à parfaire ou à diminuer à vingt pour cent (20%) du capital. Ce privilège s'exercera sur tous les biens objet de la garantie toutes dépendances naturelles et par destination et tous accroissements et améliorations qui pourront y être apportés, ainsi que les bâtiments et dépendances qui y restent ou qui pourront y être implantés par la suite, sans exception ni réserve, lors même qu'il y aurait erreur ou omission dans la désignation qui va suivre.

Les parties requièrent l'inscription de ce privilège à la Conservation des Hypothèques pour la durée totale du concours financier (incluant l'éventuelle période de franchise ou de différé) telle qu'elle ressort des conditions particulières, majorée de un an.

8.2. HYPOTHEQUE

La garantie sera consentie par devant notaire. L'acte notarié contiendra notamment les dispositions suivantes ou similaires :

- Pour concrétiser les garanties convenues entre les parties, l'emprunteur et le cas échéant, la caution, déclarent affecter et hypothéquer les biens ci-avant désignés, à la sûreté et garantie du remboursement du prêt,

- du montant en principal du prêt

- des intérêts au taux conventionnel

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

- au profit du prêteur, ce qui est accepté par ce dernier, les biens ci dessus définis avec toutes dépendances naturelles et par destination et tous accroissements et améliorations qui pourront y être apportés, ainsi que les bâtiments et dépendances qui existent ou qui pourront y être implantés par la suite, sans exception ni réserve, alors même qu'il y aurait erreur ou omission dans la désignation qui va suivre.

L'inscription est requise par les parties, et le cas échéant par une caution ou par un tiers donnant une affectation hypothécaire au Bureau des Hypothèques ou au Livre Foncier.

L'inscription est requise pour la durée totale du concours (soit 24 mois de franchise ou de différé éventuel plus la durée de l'amortissement) telle que ressortant des conditions particulières du crédit, majorée de 1 an.

Il est entendu qu'il pourra être substitué à l'hypothèque le privilège du prêteur de deniers, ceci au moment de l'acte notarié, dans la mesure où une pareille garantie est techniquement réalisable en vue de garantir le concours financier.

9. DEFINITION DES ASSURANCES :

9.1. ASSURANCE DES EMPRUNTEURS, ASSOCIES OU CAUTIONS SELON LE CAS ECHEANT

La ou les personnes ayant signé antérieurement aux présentes une demande d'adhésion à la Convention d'Assurance Collective des emprunteurs, conclue avec ACMN Vie S.A., 173 Bd Haussmann 75008 PARIS :

- confirme(nt) sa (leur) demande d'adhésion en vue de s'assurer contre les risques de DECES, de PERTE TOTALE ET IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE, d'INCAPACITE DE TRAVAIL et INVALIDITE PERMANENTE, et PERTE D'EMPLOI selon l'option choisie,

- s'engage(nt) à maintenir cette demande, à se soumettre aux examens médicaux demandés par l'assureur et à payer les cotisations jusqu'au remboursement du prêt, dans la limite d'âge précisée sur la notice d'information visée ci-après.

L'adhésion à cette convention est une condition d'octroi du prêt pour le risque DECES. Les autres risques sont assurés facultativement selon l'(s) option(s) choisie(s).

L'emprunteur déclare avoir parfaite connaissance des conditions et modalités de cette assurance, dont les dispositions et conditions normales, par tête, figurent sur la demande d'adhésion et dans l'extrait des conditions générales valant notice d'information et notamment du fait que les Assurances du Crédit Mutuel Nord Vie S.A. se réservent la faculté de différer l'adhésion à l'assurance, de ne l'agréer qu'à des conditions spéciales ou de la refuser.

En cas de divergence entre les pourcentages de couverture exprimés sur le certificat de garantie ou l'attestation d'assurance émis par ACMN Vie S.A. et ceux indiqués sur l'offre préalable, les premiers prévaudront.

La présente offre est donc faite sous réserve de cet agrément et la cotisation d'assurance indiquée ci-dessus ne vaut qu'à titre indicatif dans l'hypothèse de l'agrément de l'assuré aux conditions normales.

Cette assurance n'est pas un droit pour l'emprunteur, mais une obligation si le prêteur l'exige, sans que la responsabilité de ce dernier puisse être recherchée, au cas où la demande d'admission n'aurait pas été acceptée, comme au cas où l'adhésion n'aurait pas lieu pour quelque cause que ce soit.

En tout état de cause, l'emprunteur devra veiller à la conclusion de cette assurance, qui n'interviendra qu'après confirmation écrite de l'assureur.

La cotisation d'assurance des emprunteurs payable dans la devise empruntée sera débitée sur tout compte ouvert au nom de l'un quelconque des emprunteurs dans les livres du prêteur.

CONDITIONS GENERALES

Les présentes conditions générales contiennent les conditions relatives aux prêts accordés par le prêteur et les obligations que souscrivent les emprunteurs, et le cas échéant les cautions ou co-obligés.

Elles relatent les conditions communes à l'ensemble des prêts immobiliers accordés par le prêteur en vertu des présentes, et complètent les conditions particulières ci-dessus.

10. MISE A DISPOSITION DES PRETS

L'ensemble des prêts devra être débloquenté totalement dans les trente-six mois de la signature du contrat. Le premier déblocage devra être effectué dans les douze mois de la signature du contrat.

Le non respect des délais ci-dessus fixés entraînera la caducité du présent contrat en cas d'absence totale de déblocage et la réduction à due concurrence des sommes utilisées en cas de déblocage partiel.

Par exception à ce qui précède, le décaissement d'un ou plusieurs prêts pourra intervenir ultérieurement si cela a été prévu aux conditions particulières ou sur accord exprès du prêteur.

Dans tous les cas, le crédit sera mis à la disposition de l'emprunteur, par le débit du compte "prêt" ouvert au nom de l'emprunteur dans les livres du prêteur après régularisation des garanties, agrément de l'assurance, sous réserve, en cas de surprime demandée par l'assureur, que le taux effectif global du prêt reste compatible avec les dispositions de l'article L. 313-3 du Code de la Consommation, utilisation préalable de l'apport personnel et levée de l'ensemble des conditions suspensives et résolutives des articles L.312-7 à L.312-20 du Code de la Consommation.

Si l'objet du financement n'est pas encore achevé, la mise à disposition des fonds ne pourra être exigée par l'emprunteur au-delà d'une somme correspondant au coût des travaux réellement exécutés, sous déduction de l'apport personnel qui devra être préalablement investi.

Si l'objet du financement est achevé, mais son prix non payable en une fois, la mise à disposition des fonds ne pourra être exigée par l'emprunteur qu'au fur et à mesure de l'exigibilité du prix de vente, sous déduction de l'apport personnel qui devra être préalablement investi. A l'occasion de chaque demande de remise de fonds, l'emprunteur devra remettre toutes pièces justificatives constatant l'avancement des travaux ou l'exigibilité du prix et le prêteur pourra faire vérifier cet état d'avancement ou d'exigibilité par ses propres moyens ou par une personne déléguée par lui à cet effet.

Les mises à disposition successives pourront être constatées par tous moyens de preuves ordinaires.

En outre, toute mise à disposition de fonds ne pourra être effectuée qu'à la condition que les déclarations effectuées par l'emprunteur sur sa situation soient exactes, qu'aucun événement constituant un cas d'exigibilité anticipée prévu aux présentes ne soit survenu et que les éléments, notamment financiers, au vu desquels l'accord du prêteur a été donné, n'aient pas subi de modifications substantielles.

11. CARACTERISTIQUES DES PRETS

11.1. PERIODE DE FRANCHISE

Si les Conditions Particulières le prévoient, le crédit sera assorti d'une période de franchise de remboursement en capital (franchise dite partielle) ou de franchise de remboursement du capital et de paiement des intérêts (franchise dite totale).

La durée et la date prévisionnelle de départ de la franchise sont indiquées aux conditions particulières.

La franchise ne pourra dépasser une durée de trente six mois, sauf accord exprès du prêteur.

Si en raison de circonstances particulières dûment justifiées (telles que report de la date de première utilisation, retard dans l'avancement du projet financé, ...) le client souhaite obtenir le report de la date d'échéance de la franchise, il devra en adresser la demande au prêteur au plus tard 2 mois avant cette date.

La période de franchise pourra également être abrégée sur demande de l'emprunteur. Pour pouvoir être prise en compte, cette demande devra parvenir au prêteur au plus tard 5 jours ouvrés avant le début de la nouvelle période d'amortissement demandée (le point de départ de la période d'amortissement démarre le premier jour de la périodicité d'amortissement convenu dans les conditions particulières).

Exemple :

Pour un prêt ayant son échéance le 25 de chaque mois. Si la nouvelle échéance d'amortissement du capital souhaitée est le 25 avril, la demande doit intervenir au plus tard 5 jours ouvrés avant le 25 mars. Si la demande intervient le 30 mars, la nouvelle échéance d'amortissement du capital sera le 25 mai.

Dans tous les cas, les intérêts de la période de franchise courront à compter du premier déblocage du crédit. Le taux d'intérêt et les conditions d'assurance éventuelles pour cette période sont identiques à ceux indiqués dans les conditions particulières.

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

En cas de franchise totale, les cotisations d'assurance éventuelles seront prélevées mensuellement dès le début de la période de franchise. Le coût de l'assurance des emprunteurs, mentionné aux conditions particulières, comprend les cotisations prélevées en période de franchise et celles prélevées en période de remboursement, calculées en tenant compte des intérêts capitalisés.

Pour le paiement des intérêts, l'emprunteur a la possibilité d'opter pour l'une des formules suivantes, sachant que cette option ne pourra plus être modifiée après émission de l'offre de prêt :

1/ capitalisation des intérêts à la fin de la période de franchise et amortissement de ces intérêts sur la durée totale de remboursement du prêt ;

2/ paiement des intérêts lors du prélèvement de la première échéance de remboursement du capital

Quelle que soit l'option retenue, les intérêts courus pendant la période de franchise seront capitalisés annuellement à compter du dernier déblocage des fonds connu.

Il est précisé que le taux d'intérêt mentionné aux conditions particulières est exprimé en taux effectif, peut être différent du taux nominal dans certaines hypothèses.

11.2. DUREE DU PRET

La durée totale du prêt comprend la durée de l'amortissement et, en sus, la durée de la période de franchise.

11.3. AMORTISSEMENT DU PRET

Le crédit est remboursable selon une périodicité convenue dans les conditions particulières. Si la période courue entre la date d'un déblocage et la date de la première échéance en capital est supérieure à la période d'amortissement stipulée aux conditions particulières, il y aura lieu à perception d'intérêts intercalaires calculés au taux du prêt pour le nombre exact de jours concernés et, le cas, échéant, de la cotisation d'assurance emprunteur. Le point de départ de la période d'amortissement est défini par le tableau d'amortissement remis à l'emprunteur. Le prélèvement des échéances sera effectué comme indiqué dans les conditions particulières soit le 5, 10, 15, 20, 25 ou le dernier jour du mois. En cours d'amortissement, les intérêts des prélèvements faisant suite à un déblocage seront calculés en fonction du nombre de jours exacts compris entre la date de mise à disposition des fonds et la date du prélèvement.

Le prêt s'amortira par échéances successives prélevées sur un compte ouvert au nom de l'emprunteur dans les livres du prêteur. Le nombre, les montants, les dates d'échéance des échéances de remboursement ainsi que leur décomposition en capital, intérêts et cotisation d'assurance emprunteurs, ressortent des conditions particulières et du tableau d'amortissement remis à l'emprunteur. Les intérêts qui y sont indiqués ont été calculés en fonction du taux précisé aux conditions particulières du contrat.

En cas de prorogation d'échéance, il est expressément précisé qu'en aucun cas une telle mesure ne saurait emporter novation pour ce qui est des garanties.

En cas d'utilisation du crédit pour un montant moindre que le montant initial, le montant d'amortissement du capital par échéance reste le même que celui prévu initialement sur le tableau d'amortissement sauf si le crédit n'a pas été intégralement débloqué dans le délai de 36 mois stipulé ci-dessus.

- En cas de remboursement constant, constant par paliers ou progressif :

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

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

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

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

- En cas de remboursement dégressif :

Les échéances indiquées aux conditions particulières sont des échéances en capital. Les intérêts et la cotisation d'assurance éventuelle des emprunteurs s'y rajoutent, de sorte que la charge globale de remboursement est dégressive au fur et à mesure des échéances, sous réserve des variations éventuelles du taux d'intérêt qui auraient pour effet de modifier le montant des échéances en intérêts, au cas où cette variabilité du taux aura été stipulée entre les parties.

- Dans tous les cas de remboursements autres, dits « à remboursements divers » :

Le prêt est à échéance unique ou à échéances multiples. Le remboursement du capital est effectué aux dates et pour les montants figurant aux conditions particulières. La périodicité des intérêts et des cotisations d'assurance éventuelle des emprunteurs résulte également des conditions particulières et du tableau d'amortissement ci-joint.

Les intérêts courus seront capitalisés annuellement à compter du dernier déblocage des fonds connu.

Il est précisé que le taux d'intérêt mentionné aux conditions particulières est exprimé en taux effectif, qui peut, dans certaines hypothèses, être différent du taux d'intérêt nominal.

11.4. CONDITIONS FINANCIERES

Les conditions d'intérêt ci-dessus sont réservées au financement de l'objet spécifiquement affecté à la destination prévue dans la demande de prêt.

Les présentes conditions ne pourront être maintenues que si l'emprunteur respecte cette affectation.

Le coût des garanties n'est qu'une simple évaluation qui est donnée à titre indicatif sans aucun engagement du prêteur.

L'emprunteur déclare ne s'être engagé à verser aucune rémunération ou commission quelconque à un ou des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit, en vue de l'obtention du présent prêt, hormis celle(s) indiquée(s) à l'article "COUT DU CREDIT" et prise(s) en compte pour le calcul du TEG.

S'il est prévu des frais de dossiers, ceux-ci seront dus à compter de l'acceptation de l'offre de prêt et seront prélevés au plus tard lors du premier déblocage du prêt, à hauteur du montant indiqué dans les conditions particulières.

Dispositions applicables dans le cas d'adhésion à l'Assurance Groupe soumise à l'accord de la Compagnie

Le coût de l'assurance résulte des dispositions et des conditions normales décrites dans la notice d'assurance remise à l'assuré. Après examen médical, la compagnie d'assurance peut être amenée à imposer une éventuelle surprime non comprise dans le coût Indiqué, en raison des risques qu'elle encourt.

12. REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

1. L'emprunteur aura la faculté de rembourser chaque prêt par anticipation, en tout ou partie à son gré, sous réserve d'en informer le prêteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sous préavis de trente jours.

Tout remboursement anticipé :

- devra correspondre au moins au dixième du capital initial emprunté sauf s'il s'agit du solde,
- pour les prêts relais, sera sans pénalité et dispensé de tout préavis,
- sera définitif et ne pourra donner lieu à de nouvelles utilisations,
- sera exécuté par le prêteur sous réserve que la provision existe au compte de l'emprunteur à la date prévue pour le remboursement par anticipation.

Pour les prêts avec échéances constantes, dégressives ou progressives, l'échéance de remboursement intervenant après le remboursement anticipé partiel sera minorée du montant des intérêts sur le montant remboursé par anticipation, calculés au taux du prêt en cours en fonction du nombre de jours réels courus entre le Jour du remboursement anticipé et la prochaine échéance. Un nouveau tableau d'amortissement tenant compte du remboursement anticipé sera édité après prélèvement de cette échéance. Il tiendra compte, selon le choix de l'emprunteur, soit d'une réduction de la durée du prêt, soit d'une réduction du montant de l'échéance.

Pour les prêts avec des échéances par paliers, ou les prêts dits « à remboursements divers », de nouvelles échéances tenant compte des sommes remboursées par anticipation seront définies en accord entre le prêteur et l'emprunteur.

2. Une indemnité de remboursement anticipé sera à la charge de l'emprunteur

L'indemnité stipulée ci-dessus sera égale à un semestre d'intérêts sur le capital remboursé par anticipation, calculés au taux moyen du prêt, mais plafonnés à 3 % (TROIS POUR CENT) du capital restant dû avant remboursement.

Si le prêt est assorti de taux d'intérêts différents selon les périodes de remboursement, l'indemnité prévue ci-dessus peut être majorée de la somme permettant d'assurer au prêteur, sur la durée courue depuis l'origine, le taux moyen prévu dans l'offre de prêt.

Par exception aux dispositions qui précèdent, aucune indemnité ne sera due dans les cas prévus par l'article L.312-21 du Code de la consommation, c'est à dire si le remboursement anticipé est motivé par :

- la vente du bien Immobilier (résidence principale) faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, tel qu'il rende impossible la conservation de la résidence principale ;
- le décès de l'emprunteur ou de son conjoint ;
- la cessation forcée de l'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint. Constituent des cas de cessation forcée de l'activité professionnelle, le licenciement et l'invalidité à l'exclusion de la démission, de l'expiration d'un contrat à durée déterminée, de la préretraite ou de la retraite.

L'emprunteur devra justifier au prêteur qu'il se trouve dans l'un des cas prévus en lui produisant tous documents utiles.

3. En cas de révision du prix de vente du bien immobilier dans le cadre de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, dite « Loi Carrez », l'emprunteur s'engage à effectuer un remboursement anticipé à due concurrence du trop payé. Ce remboursement partiel ne donnera lieu à aucune perception d'indemnité ou pénalité au profit du prêteur.

4. Au cas où le contrat comporte plusieurs prêts, l'emprunteur souhaitant effectuer un remboursement anticipé partiel pourra affecter la somme remboursée proportionnellement aux différents prêts en cours dans le respect des montants minimaux prévus ci-dessus. A défaut d'un tel choix, le remboursement anticipé partiel sera affecté au prêt immobilier bénéficiant du taux le plus faible.

Toutefois, en cas de vente du bien financé et d'une manière générale à la suite du prononcé de la déchéance du terme tout remboursement obtenu par le prêteur sera Imputé en priorité au(x) prêt(s) bénéficiant de la garantie du FGAS.

5. Au cas où le contrat comporte plusieurs prêts, toute demande d'augmentation du montant de l'échéance de remboursement de l'un des prêts sera affectée en priorité au prêt bénéficiant du taux le plus faible, dans la limite de la réglementation propre à chaque type de prêt.

13. RETARDS

En cas de défaillance de l'emprunteur, le prêteur se réserve la possibilité, conformément à l'article L. 312-22 du Code de la Consommation :

- . soit d'appliquer une majoration du taux d'intérêt ; dans ce cas le taux d'intérêt sera majoré de TROIS points à compter de la première échéance restée en souffrance et jusqu'à la reprise du cours normal des échéances contractuelles.

- . soit d'exiger le remboursement immédiat du solde restant dû ; l'emprunteur sera alors redevable d'une indemnité égale à 7 % des sommes restant dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non réglés.

En outre, et conformément à l'article L. 312-23 du même code, le prêteur pourra réclamer à l'emprunteur le remboursement, sur justification, des frais taxables qui lui auront été occasionnés par cette défaillance, à l'exclusion de tout remboursement forfaitaire de frais de recouvrement. Toute avance ou règlement fait par le prêteur pour le compte de la partie débitrice, notamment pour cotisations et primes payées aux compagnies d'assurance, produira des intérêts au taux majoré du prêt concerné. Les intérêts dus pour une année entière produiront eux-mêmes des intérêts au taux prévu aux conditions particulières conformément à l'article 1154 du Code Civil.

En cas d'incident de paiement, des informations concernant l'emprunteur sont susceptibles d'être inscrites au Fichier National des Incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) accessible à l'ensemble des établissements de crédit.

14. SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

14.1. Solidarité active

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

14.2. Solidarité passive

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

14.3. Indivisibilité

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

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

15. ASSURANCE DECES, PERTE TOTALE ET IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE (PTIA)

Conformément à la loi, il est rappelé que l'emprunteur peut souscrire une assurance auprès de l'assureur de son choix et la proposer en garantie au prêteur.

Le prêteur ne peut refuser cette assurance si elle présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe, sur la base des éléments

fournis (notamment devis et conditions générales) par l'assureur et qui auront été préalablement communiqués au prêteur par l'emprunteur.

Dans un tel cas, l'assureur est tenu d'informer le prêteur du non-paiement par l'emprunteur de sa prime d'assurance ou de toute modification substantielle du contrat d'assurance.

16. ASSURANCE - DOMMAGES – INDEMNITES VERSEES AU TITRE DE L'IMMEUBLE FINANCE OU DONNE EN GARANTIE

16.1. Souscription d'une assurance- dommages

16.1.1. Bien en copropriété

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

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

Si l'assurance souscrite par le syndic couvre insuffisamment les parties privatives, le prêteur conseille à l'emprunteur, ou au propriétaire du bien s'il n'est pas l'emprunteur, de souscrire une assurance complémentaire personnellement comme il est dit à l'article ci-après.

16.1.2. Bien immobilier hors copropriété

Si le bien financé ou donné en garantie ne fait pas partie d'une copropriété, le prêteur conseille à l'emprunteur, ou au propriétaire du bien s'il n'est pas l'emprunteur, de souscrire une assurance le garantissant contre les risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux, auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, et ce pour un montant au moins égal au prix de sa reconstruction en cas de sinistre, ou à sa valeur de remplacement.

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

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

16.1.3. Indemnités dues en cas de sinistre :

Si le propriétaire du bien financé ou donné en garantie a souscrit l'assurance dommages visée à l'article 6.1, les dispositions suivantes sont applicables :

- Dans le cas où une garantie hypothécaire ou un privilège de prêteur de deniers est constitué sur l'immeuble assuré pour sûreté du présent concours, le prêteur bénéficiera, conformément aux dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances, d'un droit privilégié sur les indemnités dues en cas de sinistre.

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

L'emprunteur autorise le prêteur à communiquer à la compagnie d'assurance copie du présent contrat de prêt si la compagnie d'assurances l'exigeait, notamment aux fins de d'identification de l'immeuble financé.

En conséquence, en cas de sinistre total ou partiel, et sous réserve de toute autorisation donnée par le prêteur d'affecter les indemnités à la reconstruction de l'immeuble, le prêteur touchera une somme égale au montant de sa créance, en

principal, intérêts et accessoires, sur les indemnités allouées par la compagnie d'assurances. Ce paiement devra être effectué directement entre les mains du prêteur sur ses simples quittances, hors la présence et même sans le concours ni la participation du propriétaire de l'immeuble, lequel lui confère, à cet effet, tous pouvoirs et délégations nécessaires.

Si le prêt est rendu exigible, les indemnités et sommes versées s'imputeront sur la créance du prêteur, dans l'ordre, d'abord sur les frais et accessoires, puis sur les intérêts, puis sur le capital.

Si le prêt n'est pas rendu exigible par le prêteur, celui-ci conservera les sommes versées sur un compte spécial nanti et les affectera au paiement des travaux de réparation ou reconstruction de l'immeuble sur présentation par l'emprunteur de justificatifs d'exécution des travaux. Notification des présentes, avec toutes oppositions nécessaires, sera faite à la compagnie d'assurance, aux frais de l'emprunteur, par les soins du prêteur qui en chargera, le cas échéant, le notaire, si une garantie hypothécaire ou un privilège de prêteur de deniers est pris.

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

17. EXIGIBILITE IMMEDIATE

Les sommes dues seront de plein droit et immédiatement exigibles dans l'un quelconque des cas suivants. Pour s'en prévaloir, le prêteur en avertira l'emprunteur par écrit.

- si l'emprunteur est en retard de plus de trente jours dans le paiement d'une échéance en principal, intérêts ou accessoires du présent prêt ;
- en cas d'incident de paiement sur chèques déclaré à la Banque de France ou d'incident de paiement caractérisé inscrit au Fichier National des Incidents de Remboursements des crédits aux particuliers ;
- en cas de saisie mobilière ou immobilière, d'avis à tiers détenteur affectant l'emprunteur ;
- en cas de règlement amiable, de redressement judiciaire civil, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, de l'emprunteur ou des éventuelles cautions, ou si même en dehors de ces cas, l'emprunteur ou les éventuelles cautions cessent ou suspendent leurs paiements pour quelque cause que ce soit ;
- si l'emprunteur fait l'objet d'impayés, de protêts ou de toutes formes de poursuites ;
- si un emprunteur, une personne assurée ou une éventuelle caution décède ;
- si l'emprunteur ou la caution éventuelle fait l'objet de cession de parts sociales sans l'accord préalable de la banque, lorsque l'emprunteur ou la caution est une Société Civile ;
- si les biens financés ou remis en garantie sont détériorés de façon à compromettre la sécurité des biens, ou si des accessoires sont détériorés ou enlevés ;
- en cas d'expropriation ayant pour objet les immeubles financés par le prêteur ou remis en garantie ;
- s'il est procédé à d'importants changements de construction ou à des transformations, sans l'accord du prêteur, ou si le logement ne correspond plus aux normes d'habitation ;
- si les biens financés sont détruits totalement ou partiellement, par incendie ou autrement ;
- si les biens financés sont vendus, donnés, échangés, apportés en société, en totalité ou en partie, ou partagés sans accord écrit préalable du prêteur, au sujet du remboursement de sa créance ;
- si les sûretés prévues en garantie du présent financement n'étaient pas régulièrement constituées ou venaient à être contestées, à perdre de leur valeur, ou à disparaître ;

- si les sommes prêtées ne reçoivent pas l'emploi auquel elles sont destinées ;

- si le présent concours est garanti par un nantissement de produit de capitalisation à versements périodiques dont l'emprunteur ne respecterait pas les versements programmés ;

- en cas de non régularisation ou de perte du nantissement de tout produit régi par des dispositions fiscales particulières, en considération duquel le présent prêt a été consenti ; en cas d'exigibilité anticipée entraînant la mise en jeu du nantissement de tout produit régi par des dispositions fiscales particulières, l'emprunteur décharge la banque de toutes conséquences notamment fiscales de cette mise en jeu ;

- en cas de non-paiement à bonne date de charges de copropriété quelle qu'en soit la nature ou l'objet, dès lors que ces charges s'appliquent à un ou plusieurs lots de copropriété financés par la banque ou remis en garantie au profit de celle-ci ;

- dans le cas où les personnes ou l'une d'elles, ayant contracté une assurance décès invalidité, ne bénéficierait plus de cette assurance, par suite d'une fausse déclaration de l'assuré ou du non-paiement des primes ;

- en cas d'inexécution par l'emprunteur de l'un de ses engagements pris dans le cadre des présentes ou d'inexactitude de l'une de ses déclarations sur des éléments essentiels ayant déterminé l'accord de la banque ou de nature à compromettre le remboursement du prêt ;

- en cas de mutation de propriété entre vifs au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité et de quelque façon que ce soit, constitution de droits réels, affectation hypothécaire ou saisie du ou des immeubles affectés à la garantie du présent financement ; Jusqu'à la date du règlement effectif, les sommes dues produisent des intérêts de retard à un taux égal à celui du prêt.

L'exigibilité immédiate du présent concours financier intervenant pour les causes précitées pourra entraîner, sur décision du prêteur, l'exigibilité immédiate pour tous prêts, crédits, avances ou engagements de quelque nature qu'ils soient, contractés par l'emprunteur auprès du prêteur et existants au moment de cet événement.

En cas de survenance de l'un quelconque de ces événements, le prêteur pourra :

- refuser tout décaissement,
- exercer un droit de rétention sur l'ensemble des sommes ou valeurs déposées par l'un quelconque des emprunteurs ou des éventuelles cautions auprès du prêteur,
- compenser le solde restant dû au titre du présent financement, avec tous soldes exigibles de comptes dont l'un quelconque des emprunteurs ou des garants pourrait être titulaire auprès du prêteur, sans préjudice du droit pour l'emprunteur d'élever toute contestation judiciaire.

18. DOMICILIATION DE REVENUS

L'emprunteur s'oblige à domicilier auprès du prêteur ses revenus, quelle que soit leur origine ou leur nature (salaire, pension, ...) pendant toute la durée de l'un quelconque des prêts immobiliers contractés auprès du prêteur.

Cet engagement constitue une contrepartie du taux favorable consenti par le prêteur à l'emprunteur.

Si le prêteur constatait le non respect de l'engagement de domiciliation, il serait en droit de mettre l'emprunteur en demeure d'avoir à s'y conformer.

En cas de non respect de l'engagement perdurant pendant plus de deux mois après cette mise en demeure, le prêteur adressera à l'emprunteur une offre avenant établie sur la base d'un taux d'intérêt majoré de 2 points l'an (par exemple, si le taux d'intérêt initial est de 4%, il passera à 6 %) et accompagnée d'un nouveau tableau d'amortissement.

Si, à l'issue du délai de réflexion prévu à l'article L. 312-10 du Code de la Consommation, l'emprunteur refusait cette offre-avenant tout en persistant à ne pas respecter l'obligation de domiciliation des revenus, il devra rembourser par anticipation le prêt.

19. NANTISSEMENT DE LOYERS EVENTUELS

Dans le cas où le crédit est garanti par un nantissement des loyers d'un immeuble, les dispositions de l'article Garanties des conditions particulières s'appliquent.

Dans les autres cas, si le bien financé ou donné en garantie était loué, pour assurer au prêteur le paiement de ce qui pourrait lui être dû en vertu des présentes, l'emprunteur, ou s'il y a lieu le tiers garant propriétaire de l'immeuble remis en garantie, déclare par les présentes remettre en nantissement au profit du prêteur, conformément aux articles 2356 à 2366 du code civil, la créance qu'ils détiendront au titre de leur location contre tout locataire ou occupant présent ou futur.

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

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

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

20. ENGAGEMENTS DIVERS

L'emprunteur s'oblige à exécuter les travaux de construction, ou à effectuer l'acquisition, conformément à la demande de prêt soumise au prêteur.

Il s'oblige également à poursuivre ou à faire poursuivre les travaux sans interruption, et il autorise le prêteur, en cas d'interruption d'au moins un mois, à les faire continuer aux frais, risques et périls de l'emprunteur, en utilisant notamment à cet effet les fonds restant disponibles du concours faisant l'objet des présentes.

L'emprunteur ou le propriétaire du bien financé ou donné en garantie s'engage à faire le nécessaire pour conserver la valeur du bien, le maintenir en bon état, et à en justifier au prêteur à première demande de celui-ci.

L'emprunteur s'engage à donner toute facilité pour l'exercice du contrôle qui sera effectué à la requête de l'État, du prêteur en ce qui concerne l'utilisation des fonds, notamment par la visite de l'habitation financée au moyen du prêt et par la production des documents et attestations justifiant de la réalisation du projet. S'agissant de la visite de l'habitation financée, le prêteur informera préalablement l'emprunteur de sa demande et fixera une date de visite après concertation.

L'emprunteur sera tenu :

- d'informer le prêteur, dans un délai de quinze jours, de tous les faits susceptibles de modifier notablement la valeur de son patrimoine ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements ;

- de fournir au prêteur, sur simple réquisition, tous renseignements et justificatifs sur sa situation juridique, fiscale, financière et commerciale. L'emprunteur déclare n'avoir souscrit aucun prêt auprès d'un autre établissement à l'exception de celui ou de ceux signalés dans la demande de crédit qu'il a signée préalablement à la régularisation de la présente convention.

L'emprunteur ou toute caution s'engage à acquitter ponctuellement les charges de copropriété dont il sera redevable, au titre du ou des immeubles faisant l'objet du présent financement ou plus généralement au titre de tout immeuble remis au prêteur en garantie du remboursement dudit financement. A cet effet, le prêteur pourra se faire communiquer à première demande de sa part tout justificatif permettant d'établir le règlement à bonne date de ces charges de copropriété.

Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur ou toute caution s'interdit, sauf accord du prêteur expressément notifié de faire quoique ce soit qui puisse altérer la valeur, changer la nature ou la destination de biens notamment immobiliers données en garantie.

En cas d'expropriation d'un immeuble financé ou remis en garantie au prêteur, l'emprunteur ou la caution, selon le cas, cède dès à présent au prêteur ses droits et actions contre le débiteur au titre de toute indemnité d'éviction à laquelle l'emprunteur ou la caution aurait droit sans que la présente cession puisse faire obstacle au recouvrement de la créance du prêteur par toutes autres voies de droit.

Tous droits, impôts, taxes présents et futurs, de quelque nature que ce soit, tous les frais liés à la régularisation du contrat ou à la constitution et au renouvellement éventuel des garanties tels que frais d'hypothèque ou de privilège de prêteur de deniers, émoluments de notaire et frais d'autres sûretés, coût de la copie exécutoire à délivrer au prêteur, les frais, droits et honoraires de tous renouvellements, mainlevées, radiations d'inscriptions et pièces justificatives qui pourraient être exigées, seront supportés par l'emprunteur, acquittés par lui ou remboursés par lui au prêteur, sur présentation de justificatifs, en cas d'avance par ce dernier.

Tous les paiements en principal, intérêts et accessoires, auront lieu au siège du prêteur, sans frais pour ce dernier ni compensation.

L'emprunteur donne mandat au prêteur de procéder au prélèvement de toutes les échéances en capital, intérêts, éventuelles primes et cotisations d'assurance, frais de dossier et autres accessoires, convenus aux termes des présentes, par le débit du compte de chèques, de dépôts ou compte sur livret ouvert au nom de l'un quelconque des emprunteurs auprès du prêteur, et s'engage à assurer la provision suffisante à la couverture de ces échéances.

La preuve de la réalisation du prêt, ainsi que celle des remboursements et de tout règlement y relatif, résultera des écritures du prêteur.

Les taxes ou impôts qui viendraient à grever le présent concours financier, avant qu'il ne soit intégralement remboursé, seront à la charge de l'emprunteur en sus des échéances convenues, s'ils n'ont pas été mis par la loi à la charge exclusive du prêteur.

L'emprunteur autorise expressément le prêteur à communiquer aux personnes physiques ou morales s'engageant à titre de caution du présent prêt, et sur demande de ces dernières, des informations périodiques sur la situation du prêt garanti.

En cas de caution de personnes physiques, l'emprunteur s'engage à signaler dans les 15 jours le décès de l'une ou l'autre des cautions et à proposer une ou plusieurs cautions complémentaires jugées suffisantes par le prêteur, faute de quoi le prêt deviendrait immédiatement exigible. L'emprunteur reconnaît que son attention a été attirée sur la déclaration au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers, tenu par la Banque de France, en cas d'incident de paiement caractérisé (article L. 333-4 du Code de la Consommation).

21. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le prêteur, les emprunteurs et les cautions élisent domicile en leur demeure et siège respectif.

22. DELIVRANCE DE COPIE EXECUTOIRE

En cas d'acte notarié, le prêteur demandera au notaire la délivrance d'une simple copie de l'acte.

Il requerra la création d'une copie exécutoire à ordre dans les conditions de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976 tout en dispensant le notaire de l'établir immédiatement et en se réservant le droit de demander ultérieurement sa délivrance, à ses frais.

23. TRANSFERT

Les prêts consentis par le prêteur sont fondés sur l'analyse de la situation personnelle de l'emprunteur : en conséquence, dans le cas de cession de l'immeuble financé, ils ne pourront être transférés au tiers acquéreur.

24. RAPPEL DE CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE DE LA CONSOMMATION

Procédure d'acceptation de l'offre de prêt

L'article L.312-10 du Code de la Consommation, relatif à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier précise que :

"L'envoi de l'offre oblige le prêteur à maintenir les conditions qu'elle indique pendant une durée minimale de trente jours à compter de sa réception par l'emprunteur.

L'offre est soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions, personnes physiques déclarées. L'emprunteur et les cautions ne peuvent accepter l'offre que 10 jours après qu'ils l'ont reçue. L'acceptation de l'offre doit être donnée par lettre, le cachet de la poste faisant foi." Conformément à ces dernières dispositions, la présente offre lie le prêteur pendant une durée de trente jours. Elle devient caduque dans son ensemble si l'une quelconque des conditions ou modalités n'était pas respectée ou acceptée.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

L'**ACQUEREUR** s'oblige à assurer contre l'incendie pour leur valeur de reconstruction à neuf les constructions à édifier et ce dès leur mise hors d'eau.

En cas d'incendie total ou partiel des constructions à édifier sur le **BIEN** compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurance les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 Juillet 1930, par suite l'**ACQUEREUR** cède, délègue et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, 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'assurance intéressée dès la souscription de la police à la diligence du **PRETEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

GARANTIE D'EVICION

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

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le **VENDEUR** ne confère pas de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

SERVITUDES

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

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

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

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

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

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

ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

CONTRAT DE FOURNITURES DE FLUIDES, DE MAINTENANCE, D'ENTRETIEN ET D'EXPLOITATION

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

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

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

Sur l'état :

- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence tant par une annexion que par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination.

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

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

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

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

Sur la situation locative :

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Enonciation des documents obtenus

🔗 Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme a été délivré le 13 décembre 2010 par Monsieur Le Maire de MONS-EN-LAONNOIS sous le numéro CUB.002.497.10.L.0031.

"Certificat d'urbanisme délivré au nom de la commune"

"Opération réalisable"

"Le Maire de Mons-en-Laonnois,"

"Vu la demande présentée le 13 octobre 2010 par SCP VANDORME"

"WILLAUME, représenté par SCP VANDORME WILLAUME, demeurant 5 Rue"

"Arsène Houssaye, Bruyères-et-Montbérault (02860), en vue d'obtenir un certificat"

"d'urbanisme : "

"indiquant en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les"

"dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la"

"liste des taxes et participations d'urbanisme applicable à un terrain : "

"Cadastré AE 454, AE 537"

"Situé 02000 Mons-En-Laonnois"

"Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération"

"consistant en la construction d'une maison ; "

"Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et"

"suivants ; "

"Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 30/11/1990, révisé le 04/07/2002 ;"

"Certifie"

"Article 1"

"Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de"
"l'opération envisagée. "

"Article 2"

"Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme"

"susvisé."

"Les articles suivants du Code de l'urbanisme sont notamment applicables : "

"- art. L.111-1-4, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21. "

"Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

"- Pour la parcelle **AE 537** : zone 1AU zones prioritaires à l'urbanisation."

"- Pour la parcelle **AE 454** : zone Ub zone urbaine."

"Le terrain est grevé des servitudes suivantes : "

"- Patrimoine culturel : Monuments historiques inscrits ou classés. "

"- Autorisation préalable de clôture ; "

"Article 3"

"Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un"

"droit de préemption urbain par délibération du 31 mai 1991 au bénéfice de la"

"commune. "

"Article 4"

"L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant : "

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Non renseigné		
Electricité	Oui	Non renseigné		
Assainissement	Oui	Non renseigné		
Voirie	Oui	Non renseigné		

"Les branchements aux différents équipements publics existants sont"
"à la charge du pétitionnaire. "

**"Le stationnement des véhicules se fera obligatoirement sur le terrain
du pétitionnaire. "**

"Deux servitudes d'eaux pluviales traversent le terrain. "

**"La construction devra être notamment conforme au règlement de la
zone 1AU ci-joint. "**

"Article 5"

"Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un
permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable : "

"- Taxe locale d'équipement : "

"* Taux en % : 2,00"

"- Taxe départementale des espaces naturels sensibles : "

"* Taux en % : 1,00"

"-Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, "
"d'urbanisme et de l'environnement : "

"* Taux en % : 0,30"

"- Redevance d'archéologie préventive : "

"* Taux en % : 0,50"

"Article 6"

"Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un
permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration
préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou
dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la
décision de non opposition à une déclaration préalable."

"Participations exigibles sans procédure de délibération préalable."

"- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-6-1-
2°c) et L.332-8 du Code de l'urbanisme)".

"Participations préalablement instaurées par délibération."

"- Participation pour raccordement à l'égout (article L.332-6-1-2° a) du code
de l'urbanisme).

"- Participation pour voiries et réseaux (articles L.332-6-1-2°d), L.332-11-1 et
L.332-11-2 du code de l'urbanisme."

"Article 7"

"Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes
pourront être nécessaires : "

"- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses "
"annexes, "

"- demande de permis d'aménager, "

"- déclaration préalable. "

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

Questionnaire environnemental

Un questionnaire environnemental demeuré ci-annexé a été délivré par
l'autorité compétente le 15 octobre 2010.

PRISE EN CHARGE PAR L'ACQUEREUR DE LA P.V.R.

L'ACQUEREUR a été averti par le Notaire soussigné qu'aux termes d'une
délibération du Conseil Municipal de la Communes de MONS-EN-LAONNOIS en

date du 17 novembre 2010, il a été instauré une participation pour voirie et réseaux sur les parcelles AE3, 454 et 537.

Cette participation a été fixée aux termes de ladite délibération pour un montant de **1,239 euros par mètre carré**.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent qu'il est expressément convenu entre eux que le redevable de la Participation pour voirie et réseaux sur les parcelles cadastrées Section AE numéros 454 et 537 sera l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare en outre avoir parfaite connaissance de l'instauration de cette taxe et vouloir faire son affaire personnelle de son paiement sans recours contre le **VENDEUR**.

BORNAGE

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain dont il s'agit n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage.

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

DIVISION D'IMMEUBLE AVEC DECLARATION PREALABLE

Le présent détachement de propriété entrant dans le cadre des dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme a fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie de MONS-EN-LAONNOIS le 29 novembre 2010, un certificat de non opposition a été délivré par cette Mairie le 17 janvier 2011.

Le notaire soussigné a averti l'acquéreur des mesures de publicité prévues par la loi et notamment l'affichage sur le terrain de la déclaration préalable au moyen d'un panneau conforme afin de purger le droit de recours des tiers dont le délai est de deux mois à compter de l'affichage.

Il avertit les parties que si, dans les dix ans, l'une ou l'autre entendait diviser le terrain lui appartenant à l'effet d'édifier un bâtiment, elle ne pourra le faire sans l'accord du propriétaire de l'autre terrain issu de la division, et ce en applications des articles R 442-21 et L 442-10 et 442-11 du Code de l'urbanisme.

Les copies de la déclaration préalable et du certificat de non opposition sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 8 novembre 2010.

Par mention en date du 14 novembre 2010 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales :

Le Notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire sur lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre vingt dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet.
 - 1) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
 - 2) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

Raccordement aux réseaux :

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par l'**ACQUEREUR**, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel.

Assurance-construction :

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

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage :

Le Notaire soussigné a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-7 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le Notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux :

Le Notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente dans les cinq ans de l'achèvement des constructions et pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE - INFORMATION

Le Notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** l'obligation faite à son constructeur de lui remettre lors de la signature du contrat de construction d'une maison individuelle la notice d'information établie conformément au modèle-type tel que défini par l'arrêté du 28 Novembre 1991.

Cette notice est destinée à informer l'**ACQUEREUR** de ses droits et obligations en application de la loi numéro 90-1129 du 19 Décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le VENDEUR déclare :

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

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;

- qu'à sa connaissance :

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

- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;

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

- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 13 octobre 2010 et certifié à la date du 12 octobre 2010 et prorogé depuis du chef de Monsieur Frédéric BRIARD ne révèle aucune inscription.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** appartient à Monsieur Frédéric **BRIARD** au moyen de l'acquisition qu'il en a faite avec d'autre bien de Madame Françoise Cécile Bernadette **TROUVAIN**, née à MONTARGIS le 02 juillet 1951, épouse de Monsieur Patrick James Georges **WOILLEZ**, demeurant à MONS-EN-LAONNOIS,

Suivant acte reçu par Maître Bruno DUFOURCQ Notaire à LAON, le 17 mars 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de LAON, le 14 avril 2009, volume 2009P, numéro 1606.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription, mention.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement ledit **BIEN** appartenait en propre à Madame Françoise **WOILLEZ-TROUVAIN** au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de Madame Lucienne Marie **LISTRE**, née à MONTCORNET le 28 octobre 1901, demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE, Veuve en premières noces de Monsieur Robert Julien **LAHAYE** et non remariée,

Suivant acte reçu par Maître Jacques MAILLARD, Notaire à LAON le 16 septembre 1978.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de LAON le 25 septembre 1978 volume 3991 numéro 18.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'Agence CHURCHILL IMMOBILIER titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 114 en date du 28 septembre 2010.

En conséquence, **L'ACQUEREUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de **CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée, incluse.

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

COPIE EXECUTOIRE

Les parties requièrent le Notaire soussigné de délivrer au **PRETEUR** une copie exécutoire à ordre transmissible par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi numéro 76-519 du 15 Juin 1976 et plus particulièrement des articles 6 alinéa 1^{er}, 7 et 11 de ladite loi, ci-après littéralement rapportés.

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

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

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

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du quinze juin mil neuf cent soixante seize)

Article 6 - Alinéa 1

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

Article 7 -

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

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

Article 11 -

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

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

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

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

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec 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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial :

Etude de Maîtres Philippe VANDORME et Valérie WILLAUME, Notaires
Associés à BRUYERES ET MONTBERAULT (Aisne) 5 rue Arsène Houssaye.

Téléphone : 03.23.24.70.01

Télécopie : 03.23.24.73.50

Courriel : scpvandormewillaume@notaires.fr.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance.

DONT ACTE sur trente-quatre 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 soussigné.