

10799105

BD/SL/

**L'AN DEUX MILLE ONZE ,  
LE QUATRE AOÛT**

**A LAON (Aisne), au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,  
Maître Bruno DUFOURCQ , Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle «Bruno DUFOURCQ», titulaire d'un Office Notarial à LAON  
(Aisne) 5, Place du Parvis, 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**

Madame Solange Marie Josette **DELOFFRE**, retraitée, demeurant à SAINT-LEONARD-DE-NOBLAT (87400) 17 rue Georges Perrin,  
Née à LAON (02000), le 25 septembre 1921,  
Veuve de Monsieur Jean Marie Jules **CHAUVEAU** et non remariée.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**VENDEUR** non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de l'absence d'une mention en marge de l'extrait de naissance délivré par la Mairie de LAON en date du 25 mai 2011 demeuré ci-joint et annexé après mention.

### **ACQUEREUR**

1/ Monsieur Hamid **GUERRAR**, facteur, demeurant à LAON (02000) 3/3 place Jacques de Troyes,  
Né à SISSONNE (02150) le 15 décembre 1968,  
Divorcé de Madame Karine **DRUART** suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL le 26 mars 1998, et non remarié.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Mademoiselle Lydie Sylviane Nadine **LEFEBVRE**, sans profession, demeurant à LAON (02000) 3/3 place Jacques de Troyes,  
Née à AMIENS (80000) le 1er juillet 1976,  
Célibataire.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Hamid **GUERRAR ACQUEREUR** non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de l'absence d'une mention en marge de l'extrait de naissance délivré par la Mairie de SISSONNE en date du 26 mai 2011 demeuré ci-joint et annexé après mention.

Mademoiselle Lydie **LEFEBVRE ACQUEREUR** non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de l'absence d'une mention en marge de l'extrait de naissance délivré par la Mairie d'AMIENS en date du 1er juin 2011 demeuré ci-joint et annexé après mention.

### **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Hamid **GUERRAR** acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de 50 %.

Mademoiselle Lydie **LEFEBVRE** acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de 50 %.

### **PRETEUR**

La Société dénommée **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE NORD**, Société Anonyme au capital de 68.001.580,00 EUR, dont le siège est à LILLE CÉDEX (59005), 7 Rue de Tenremonde BP 9, identifiée au SIREN sous le numéro 391464591 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

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 leur demeure ou siège respectif.

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

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

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Solange CHAUVEAU Représentée par Madame Sylvie LECAT, clerc de notaire en vertu de la procuration qu'elle lui a donnée suivant acte sous seing privé en date à SAINT-LEONARD-DE-NOBLAT, du 15 mai 2011, dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Monsieur Hamid GUERRAR est présent à l'acte.

- Mademoiselle Lydie LEFEBVRE est présente à l'acte.

- La Société dénommée CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE NORD est représentée à l'acte par Madame Isabelle ASTRUC, clerc de notaire, agissant au nom et comme mandataire de ladite société en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 2 août 2011, dont l'original est demeuré joint aux présentes et annexé 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 "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

## VENTE

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

### DESIGNATION

A LAON (AISNE) 02000 28 Rue Léon Nanquette,  
 Une maison d'habitation comprenant :  
 - au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, salon, salle de bains  
 - au 1er étage : palier, trois chambres, WC  
 - au 2ème étage : palier, une chambre, grenier aménageable.

Cave, cour et jardin

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	18	28 rue Léon Nanquette	00 ha 05 a 34 ca

### Absence de meubles et objets mobiliers

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

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

Un extrait du plan cadastral dudit bien est demeuré joint aux présentes et annexé après mention.

### 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

Liquidation / Partage de la communauté DELOFFRE-ALAMONE et de la succession de Mr DELOFFRE suivant acte reçu par Maître Lucien REVERDIAU, Notaire à TOURNON SAINT MARTIN le 27 février 1954 dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de LAON, le 26 mars 1954 volume 1562, numéro 11.

*Etant ici précisé faite que l'usufruit de Madame veuve Georges DELOFFRE-ALAMONE est aujourd'hui éteint par suite de son décès survenu à TOURNON SAINT MARTIN le 8 novembre 1970.*

### CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

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

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

#### Frais

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

Impôts et contributions

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de QUATRE-VINGT DIX HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (98.500,00 EUR),

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

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par les articles L 312-7 et suivants du Code de la consommation en date du 12 juillet 2011, reçue le 15 juillet 2011 et acceptée par lui le 26 juillet 2011, dont un exemplaire demeurera ci-annexé après mention, ainsi qu'un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital. Etant fait observer à l'**ACQUEREUR** que l'Etablissement prêteur devra lui remettre un échéancier définitif dès qu'il sera 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 A TAUX FIXE PROFILE n°100118391

Montant du prêt en principal : CENT SEIZE MILLE CENT TREIZE EUROS (116.113,00 EUR)

Durée : 360 mois en ce non compris la période d'anticipation de 24 mois maximum

Remboursement : 360 mensualités de 605,23 euros chacune

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 10 septembre 2013

- dernière échéance compte tenu de l'allongement pouvant résulter du report d'échéances, de 2 ans maximum, au plus tard le : 10 août 2045

Date de péremption de l'inscription : DIX AOÛT DEUX MIL QUARANTE SIX

Taux, hors assurance, de 5,30 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 5,95 % l'an.

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : QUATRE-VINGT DIX HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (98.500,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : DIX SEPT MILLE SIX CENT TREIZE EUROS (17.613,00 EUR)

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

La somme de QUATRE-VINGT DIX HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (98.500,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement 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 celle-ci, 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.

### **PAIEMENT DU PRIX**

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

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

### **DONT QUITTANCE**

### **DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS**

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer 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 au prix payé au moyen des deniers prêtés par le **PRETEUR** en principal, 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.

### **DUREE DE(S) INSCRIPTION(S)**

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE NORD :

- jusqu'au 10 août 2046, en ce qui concerne le prêt d'un montant de CENT SEIZE MILLE CENT TREIZE EUROS (116.113,00 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

#### **Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.**

Cet immeuble étant entré dans le patrimoine du **VENDEUR** depuis plus de quinze ans, celui-ci bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

### 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 Limoge Centre des Impôts et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

### DECLARATIONS FISCALES

#### Impôt sur la mutation

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

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

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit QUATRE-VINGT DIX HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (98.500,00 EUR),

### DROITS

			<u>Mt à payer</u>
98.500,00	x 3,80 %	=	3.743,00
98.500,00	x 1,20 %	=	1.182,00
3.743,00	x 2,37 %	=	89,00
<b>TOTAL</b>			<b>5.014,00</b>

### FIN DE PARTIE NORMALISEE

## PARTIE DEVELOPEE

### EXPOSE

#### EXPOSE

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

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à LAON du 19 mai 2011, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, sont convenus de la vente du **BIEN** objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

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

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 20 mai 2011 et la première présentation a eu lieu le 21 mai 2011. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de la première présentation.

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

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

#### CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Aux présentes est à l'instant intervenue :

Madame Isabelle ASTRUC, Clerc de Notaire, domiciliée à Laon 5 Place du Parvis.

Agissant au nom et comme mandataire de Madame Christelle FELDES, Responsable Service Emission offres et déblocages, domiciliée à LILLE (59000) 7 Rue de Tenremonde, en vertu des pouvoirs sous signature privée qu'elle lui a donnés le 2 août 2011, dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Madame FELDES agissant en sa dite qualité, au nom et pour le compte du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE NORD, société anonyme au capital de 68.001.580,00 € ayant son siège social à LILLE (59000), 7 Rue de Tenremonde, immatriculée au SIREN sous le numéro 391 464 591 RCS LILLE.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés en date du 30 mars 2010 par Monsieur Florent LE GRELLE, Directeur Général délégué de ladite société,

Laquelle, a, par ces présentes requis le notaire soussigné de donner l'authenticité aux conventions ci-après intervenues entre la banque et Monsieur GUERRAR et Mademoiselle LEFEBVRE dénommés l'EMPRUNTEUR, sus nommés directement entre eux sans le concours ni la participation dudit notaire.

LES PARTIES EXPOSENT PREALABLEMENT CE QUI SUIIT :

1) Dans le texte ci-après :

Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE NORD sera dénommée « LE PRETEUR »

Monsieur Hamid GUERRAR et Mademoiselle Lydie LEFEBVRE seront dénommés « L'EMPRUNTEUR »

Toutefois malgré cette solidarité, les reçus ou bons de paiement des sommes versées au titre de la réalisation du crédit ouvert seront valablement signés par l'un

des bénéficiaires, sans le concours de l'autre, et sans pour autant que cette pratique puisse nuire à la solidarité ci-dessus exprimée.

Et le bien financé sera désigné sous le vocable « L'IMMEUBLE ».

2) Le PRETEUR est spécialement habilité à consentir des prêts conventionnés réglementés par les articles L 3011 à L 301-5, L 341-1, L 351-1 à 351-14, L 352-1, L 353-1 à L 353-20 du Code de la Construction et de l'Habitation et R 331-63 ) 331-77 dudit Code et des textes subséquents et des prêts conventionnés éligibles au Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété (FGAS) dénommés « Prêts à l'Accession Sociale » (PAS) en application des articles L 312-1 et R 312-3 à R 312-3-3 dudit code.

3) Le présent prêt aura lieu, tant sous les conditions particulières ci-après que sous les stipulations du Cahier des Charges et Conditions Générales des prêts immobiliers dont un exemplaire demeurera annexé aux présentes.

4) Le PRETEUR a adressé le 12 juillet 2011 à l'EMPRUNTEUR qui le reconnaît une offre de prêt accompagnée du Cahier des Charges et Conditions générales des prêts immobiliers, des conditions d'assurance et du tableau d'amortissement prévisionnel comportant par mensualité l'amortissement du capital, le montant des intérêts théoriques en supposant le prêt débloqué en une seule fois et en fonction du taux indiqué à l'offre, et le montant des primes d'assurance.

L'offre, reçue le 15 juillet 2011, a été acceptée par l'EMPRUNTEUR par lettre en date du 26 juillet 2011, valant récépissé.

L'EMPRUNTEUR déclare avoir parfaite connaissance de tous ces documents et s'engage à en respecter toutes les clauses et conditions.

#### **CECI EXPOSE IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

DU "PRETEUR"  
CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE NORD  
Siège social  
7 Rue de Tenremonde, BP 9, 59005 LILLE CEDEX

A "L'EMPRUNTEUR"  
Mr GUERRAR Hamid né le 15/12/1968 à SISSONNE  
Mlle LEFEBVRE Lydie née le 01/07/1976 à AMIENS  
Agissant conjointement et solidairement,  
Demeurant 3/3 Place Jacques de Troyes – 02000 LAON

#### **OPERATION FINANCEE :**

- . Maison + Travaux à usage de résidence principale
- . Adresse : 28 rue Léon Nanquette 02000 LAON

#### Détail de l'opération :

Achat maison	98.500,00 €
Travaux d'aménagement	3.312,70 €
Frais agence immobilière	4.312,62 €
Frais de dossier	1.161,13 €
Estimation frais d'acte et garanties	8.827,38 €
<b>Coût de l'opération</b>	<b>116.113,83 €</b>

#### **FINANCEMENT DE L'OPERATION**

Apport personnel	0,83 €
Prêt Accession Sociale - PTZ	116.113,00 €
<b>TOTAL DU FINANCEMENT</b>	<b>116.113,83 €</b>

#### **MODALITES DE REMBOURSEMENT**

- Durée maximale de la période d'anticipation : 24 mois à compter de la date d'échéance suivant immédiatement le 1<sup>er</sup> déblocage de fonds
- Durée de la période d'amortissement : 360 mois

- Périodicité des échéances : mensualités payables le 10 de chaque mois (terme échu)
- Taux nominal : 5,30 %
- Taux d'intérêts intercalaires et d'anticipation = taux nominal initial du prêt
- Montant prévisionnel de l'échéance initiale d'amortissement : 605,23 EUR
- Montant prévisionnel de l'échéance initiale d'amortissement hors assurance : 545,75 EUR
- Taux annuel de progressivité du montant de l'échéance : 1,50 %
- Taux effectif global annuel : 5,9500 %
- Taux de période : 0,4958333 % pour une durée d'un mois
- Option avantage construction : non
- Option report d'amortissement du capital et de paiement des intérêts : non

### **COÛT TOTAL DU CREDIT**

Frais de dossier intégrés au financ	1.161,13 EUR
Coût estimé des sûretés	1.140,00 EUR
Intérêts hors anticipation	129.729,57 EUR
Total assurance	18.947,90 EUR
<b>Coût total du Crédit</b>	<b>150.978,60 EUR</b>

### **ASSURANCE(S)**

#### Engagement du Prêteur

Les emprunteurs et éventuellement la ou les caution(s) conservent la possibilité de souscrire auprès de l'assureur de son/leur choix une assurance équivalente à celle proposée par le prêteur.

En cas d'impossibilité pour les emprunteurs et le cas échéant la ou les caution(s) de souscrire dans des conditions financièrement acceptables un/des contrats d'assurance couvrant lesdits emprunteurs et cautions du remboursement du capital restant dû en cas de survenance des risques décès invalidité, le prêteur s'engage à étudier la ou les garantie(s) alternative(s) proposée(s) par les emprunteurs et le cas échéant la ou les caution(s).

Le prêteur s'engage à communiquer aux emprunteurs et le cas échéant à la ou les caution(s) sa décision dans les deux semaines suivant réception de la notification de l'acceptation par les emprunteurs et les cas échéant la ou les caution(s) de la proposition de l'assureur.

Le prêteur s'engage à motiver par écrit auprès des emprunteurs et le cas échéant de la ou des caution(s) tout refus de prêt déterminé par le seul critère de l'assurabilité.

Les éventuelles restrictions ou exclusions de risques d'assurance ont été directement notifiées aux assurés par l'assureur.

Assuré(s)	Compagnie	Quotité	Risques assurés	Exigée	Taux annuel
GUERRAR Hamid	CNP DC INV	100%	DECES/PTIA/ITT	Oui	0,40%
GUERRAR Hamid	CNP DC INV	100 %	DC APRES 70 ANS	Oui	2,00%
GUERRAR Hamid	CNP CHOMAGE	100 %	CHOMAGE PAE C06	Non	0,14%
GUERRAR Hamid	ACE EUROPE	100 %	ASS. REVENTE	Non	%
LEFEBVRE Lydie	CNP DC INV	30 %	DC APRES 70 ANS	Non	2,00 %
LEFEBVRE Lydie	CNP DC INV	30 %	DECES/PTIA	Non	0,17 %

#### Assurance Décès, Décès PTIA, Décès PTIA-ITT :

Tout changement de l'état de santé du ou des candidats à l'assurance, intervenant entre la date de signature du questionnaire de santé et la date de prise d'effet de l'assurance, doit être signalé à l'assureur.

#### Assurance Décès, Décès PTIA, Décès PTIA-ITT, chômage :

Le montant des primes figure dans la colonne du tableau d'amortissement.

Jusqu'au soixante dixième anniversaire de l'assuré, le montant des primes périodiques est calculé par application au capital initial ou capital actualisé en cas d'avantage construction des taux et quotité figurant aux lignes « DC » « DC/PTIA » ou « DC/PTIA/ITT » du tableau ci-dessus.

A compter de l'échéance suivant la date du soixante dixième anniversaire de la personne assurée, le montant des primes périodiques est calculé par application au capital restant dû des taux et quotité figurant aux lignes DC après 70 ans du tableau ci-dessus.

Assurance Revente et Revente+ :

L'assurance revente (et revente plus) permet(tent) de garantir la perte financière subie par les personnes assurées dans les 5 ans de l'acquisition ou de la réception de leur résidence principale (et celle subie lors de la revente de leur bien actuel) dans les conditions définies dans le contrat d'assurance joint. Cette assurance étant facultative, son coût n'est pas intégré au TEG.

Assurance Perte d'Emploi PAE :

La notice d'information de l'assureur précisant notamment l'assiette de détermination du montant des primes d'assurance, les risques garantis ainsi que les modalités de mise en jeu de l'assurance en cas de perte d'emploi est annexée à la présente offre.

**GARANTIES**

- Privilège de Prêteur de deniers 1 <sup>er</sup> rang	98.500,00 EUR
- Hypothèque 1 <sup>er</sup> rang	17.613,00 EUR

**PRELEVEMENT AUTOMATIQUE**

Etablissement : LA POSTE

Code banque : 20041

Code agence : 01002

Numéro de compte : 0531417C023 22

Les échéances des prêts sont payables par prélèvement automatique sur le compte précité à la date indiquée au paragraphe « MODALITES DE REMBOURSEMENT ». La date de prélèvement est susceptible d'être modifiée en accord avec l'emprunteur par simple lettre.

**CONDITIONS DIVERSES**

DISPOSITIF MADIATION A.S.F

L'emprunteur et toute éventuelle caution peut, en cas de litige, adresser ses réclamations à :

CREDIT IMMOBILIER DE France NORD  
Service Qualité Clients  
7 rue de Tenremonde BP 9 – 59005 LILLE CEDEX

Si une solution n'est pas trouvée avec le prêteur, ce dernier étant adhérent au dispositif de médiation de l'Association Française des Sociétés Financières (A.S.F), l'emprunteur et toute éventuelle caution, peut s'adresser directement au médiateur de l'A .S.F, sous réserve du respect de son champ de compétence, dont les coordonnées lui seront communiquées gratuitement par le service indiqué ci-dessus ou demander sa saisie par l'intermédiaire du prêteur, qui reste libre en tout état de cause d'exercer toutes voies légales. Le prêteur a également la faculté de saisir le médiateur de l'AS.F.

**CONDITIONS PARTICULIERES**

Les notices ci-après décrivent les conditions particulières applicables à votre prêt. Elles s'appliquent par priorité aux dispositions des Conditions Générales des Prêts Immobiliers jointes ci-après.

## **CONDITIONS PARTICULIERES DU PRET A TAUX FIXE PROFILE MODALITES DE REMBOURSEMENT**

### **Durée de la Période d'Anticipation**

Par dérogation aux dispositions du paragraphe 'Remboursement – Période d'anticipation » des Conditions Générales, le point de départ de la période d'anticipation est fixé à la date de premier versement des fonds et prend fin à la date de dernière échéance d'anticipation.

### **Durée de la Période d'Amortissement**

La durée résiduelle initiale est égale à la durée d'amortissement initiale indiquée au paragraphe « Modalités de remboursement » ci-dessus, diminuée de la durée d'amortissement écoulée. Une nouvelle durée résiduelle, dénommée durée résiduelle de référence, pourra lui être substituée dans les cas et selon les modalités prévues aux paragraphes ci-après.

En cas d'exercice de l'option « avantage simplicité », de modulation de l'échéance et dans certains cas de remboursement anticipé partiel, une nouvelle durée résiduelle de référence sera déterminée par le prêteur et substituée à la précédente.

La durée résiduelle de référence ne pourra excéder une durée résiduelle maximale correspondant à la durée résiduelle initiale majorée de deux ans.

En cas de report d'échéances, un palier de report comportant les échéances reportées, ci-après désigné « palier de report », viendra s'ajouter à la durée résiduelle initiale ou à la durée résiduelle de référence.

La durée maximale d'amortissement est égale à la durée initiale augmentée de deux ans.

### **Remboursement du Prêt pendant la Période d'Anticipation**

Pendant cette période, l'emprunteur bénéficie d'un différé de remboursement du capital.

Seuls sont dus le 10 de chaque mois, les intérêts et la ou les primes d'assurances indiquées au tableau d'amortissement ci-dessous.

### **Remboursement du Prêt pendant la Période d'Amortissement**

Le montant des échéances est indiqué au tableau d'amortissement ci-après. Elles seront constantes pour des périodes successives de 12 mois.

Le taux de progressivité indiqué au paragraphe « Modalités de remboursement » s'appliquera à chaque date anniversaire de la 1<sup>ère</sup> échéance d'amortissement.

Ainsi, si la 1<sup>ère</sup> mensualité d'amortissement échoit le 10 janvier de l'année 1, la première mensualité qui sera majorée du fait de la progressivité d'échéances sera la 13<sup>ème</sup>, échue le 10 janvier de l'année 2. Puis, la 25<sup>ème</sup> échue le 10 janvier de l'année 3. Et ainsi de suite jusqu'à la fin du prêt.

Chaque échéance ainsi calculée par application du taux de progressivité est désignée « échéance de référence ».

Un nouveau montant d'échéances de référence se substituant au précédent est déterminé par le prêteur :

- en cas d'exercice de l'option « Avantage simplicité »
- ou en cas de modulation de l'échéance
- ou en cas de remboursement anticipé partiel selon les conditions fixées au paragraphe 'Modalités de remboursement anticipé ».

En cas de report d'échéance(s), le montant de la ou des échéances reportées est déterminé selon les modalités indiquées au paragraphe « Faculté de report ».

### **Coût total du Crédit et Taux effectif Global**

Le coût total du crédit et le taux effectif global indiqués à l'offre sont évalués à la date de l'émission de l'offre compte tenu du taux nominal initial de l'offre appliqué sur la durée initiale de la période d'amortissement du prêt. Ils varieront en fonction de la

durée de la période d'anticipation, en cas de report d'échéances, en cas d'exercice de l'option « Avantage simplicité », en cas de modulation et en cas de remboursement anticipé.

### **MODALITES DE REMBOURSEMENT ANTICIPE**

Dans tous les cas de remboursement anticipé partiel ou total, l'emprunteur est tenu d'informer le prêteur selon les modalités décrites au paragraphe « remboursement anticipé » des Conditions Générales des prêts immobiliers.

#### **Remboursement Anticipé sans Indemnité**

Aucune indemnité n'est due au prêteur en cas de remboursement anticipé partiel effectué une fois par an et dont le montant correspond soit à 1/10<sup>ème</sup> du capital emprunté soit au montant de la dernière échéance payée.

Le remboursement anticipé sans indemnité ne peut être effectué qu'une seule fois par période de 12 mois.

#### **Options de Modification des Conditions de Remboursement Anticipé Partiel**

Dans tous les cas de remboursement anticipé partiel, l'emprunteur dispose de la faculté d'opter pour le maintien ou la réduction de la durée résiduelle de référence. A défaut d'avoir précisé son choix par lettre recommandée avec avis de réception, l'emprunteur sera réputé avoir exercé l'option pour le maintien de la durée résiduelle de référence.

En cas d'option pour le maintien de la durée résiduelle de référence, le prêteur détermine un nouveau montant d'échéances de référence.

En cas d'option pour la réduction de la durée résiduelle de référence, le montant des échéances de référence n'est pas modifié et une nouvelle durée résiduelle de référence, déterminée par le prêteur, se substitue à la précédente.

En cas de report d'une ou plusieurs échéances, les sommes versées par l'emprunteur viennent s'imputer en priorité sur les échéances reportées de la première à la dernière des échéances constituant le palier de report.

En cas de règlement partiel d'une échéance reportée, les sommes versées s'imputent en priorité dans l'ordre suivant :

- sur les primes d'assurance Décès – Perte totale et irréversible d'autonomie – Incapacité temporaire totale et Perte d'emploi éventuellement dues
- sur les intérêts courus
- sur le capital de l'échéance

### **MODALITES DE MODULATION**

#### **Conditions Préalables**

A compter de la date d'entrée en amortissement du prêt, l'emprunteur peut demander au prêteur de moduler, une fois par période de douze mois consécutifs, le montant de l'échéance de référence dans les conditions suivantes :

- toute demande de modulation doit entraîner une variation minimale de 15 euros du montant de l'échéance de référence,
- l'emprunteur ne doit pas être en situation d'impayés à l'égard du prêteur, quel que soit le montant des sommes impayées
- l'emprunteur ne doit pas faire l'objet d'une prise en charge au titre de la garantie d'une assurance collective Décès – Perte totale et irréversible d'autonomie – Incapacité temporaire totale et/ou Perte d'emploi
- l'emprunteur doit faire parvenir au prêteur une demande écrite entre le 90<sup>ème</sup> et le 60<sup>ème</sup> jour avant la date d'application de la modulation telle que définie ci-après
- toute demande de modulation est soumise à l'accord du prêteur qui se réserve le droit de la refuser, notamment en cas de risque de surendettement de l'emprunteur.

#### **Date d'Application et Durée de la Modulation**

La modulation prend effet à la seconde échéance suivant la réception par le prêteur de la demande adressée par l'emprunteur.

La modulation s'applique pendant une durée minimale de 12 mois à l'issue de laquelle une nouvelle modulation peut lui être substituée à la demande de l'emprunteur et sous réserve du respect des conditions préalables exposées ci-dessus. Elle cesse en cas de remboursement anticipé partiel.

#### **Effets de la Modulation**

La modulation a pour objet de permettre à l'emprunteur de moduler à la hausse ou à la baisse le montant des échéances selon les modalités ci-après :

- En cas de modulation à la hausse, un nouveau montant de l'échéance de référence au plus égal à 120 % du montant de l'échéance de référence précédant la date de prise d'effet de la modulation et une nouvelle durée résiduelle de référence, réduite dans la limite des trois quarts de la durée résiduelle de référence précédant la date de prise d'effet de la modulation, soit déterminés par le prêteur.
- En cas de modulation à la baisse, un nouveau montant de l'échéance de référence au moins égal à 80 % du montant de l'échéance de référence précédant la date de prise d'effet de la modulation et une nouvelle durée résiduelle de référence, allongée dans la limite de la durée résiduelle de référence à la date de prise d'effet de la modulation majorée de deux ans, sans toutefois pouvoir dépasser la durée résiduelle maximale, sont déterminés par le prêteur. De plus, l'échéance doit permettre de rembourser au minimum les intérêts correspondants.

#### **AVANTAGE SIMPLICITE**

A compter de la date d'entrée en amortissement du prêt, l'emprunteur a la possibilité de demander par écrit à tout moment que le remboursement du prêt s'effectue, pour la durée résiduelle du prêt, sans application du taux de progressivité pour le calcul des échéances de référence.

L'exercice de l'option « Avantage simplicité » s'exerce selon les conditions et modalités définies ci-après.

#### **Conditions Préalables à la Demande**

- L'emprunteur ne doit pas être en situation d'impayés à l'égard du prêteur, quel que soit le montant des sommes impayées
- L'emprunteur ne doit pas faire l'objet d'une prise en charge au titre de la garantie d'une assurance collective Décès – Perte totale et irréversible d'autonomie – Incapacité temporaire totale et/ou perte d'emploi
- L'emprunteur doit faire parvenir au prêteur une demande écrite sollicitant l'exercice de l'option « Avantage simplicité »
- Toute demande est soumise à l'accord du prêteur qui se réserve le droit de la refuser, notamment en cas de risque de surendettement de l'emprunteur.

#### **Modalités d'Application de la Demande**

Sous réserve du respect des conditions préalables, le prêteur détermine un nouveau montant d'échéance de référence :

- calculé sur la base du capital restant dû, du taux d'intérêt conventionnel et dans la limite de la durée résiduelle
- et au moins égal au montant de l'échéance de référence applicable à la date de prise d'effet de l'option « Avantage simplicité »

Ce nouveau montant d'échéance de référence ainsi que sa date de prise d'effet sont communiqués par lettre par le prêteur à l'emprunteur. Le nouveau montant de l'échéance de référence s'applique à compter de la deuxième échéance suivant la date de la lettre adressée à l'emprunteur. Par la suite, le montant des échéances de remboursement du prêt est constant jusqu'à la détermination le cas échéant d'un nouveau montant d'échéance de référence.

A compter de la réception de la lettre adressée par le prêteur, l'emprunteur dispose d'un délai de 10 jours pour accepter le nouveau montant de l'échéance de référence.

A défaut de réponse à l'expiration de ce délai, l'emprunteur est réputé y avoir renoncé. Toutefois, l'emprunteur dispose de la faculté de formuler une nouvelle

demande qui s'exercera selon les conditions et modalités précisées au présent paragraphe.

L'exercice de l'option « Avantage simplicité » devient irrévocable à compter de sa prise d'effet.

### **FACULTE DE REPORT**

L'emprunteur a la faculté de demander au prêteur de reporter à l'issue de la durée résiduelle de référence ou de la durée résiduelle modulée, le terme d'une ou plusieurs échéances selon les conditions et modalités définies ci-après.

#### **Conditions Préalables**

- L'emprunteur ne doit pas être en situation d'impayés à l'égard du prêteur, quel que soit le montant des sommes impayées
- L'emprunteur ne doit pas avoir été inscrit au Fichier Central des Chèques impayés et/ou au Fichier National de remboursement des Crédits aux Particuliers, depuis l'octroi du prêt
- L'emprunteur ne doit pas être ou avoir été soumis à une procédure collective (surendettement, redressement ou liquidation judiciaire, cessation de paiement ou faillite personnelle)
- L'emprunteur ne doit pas faire l'objet d'une prise en charge au titre de la garantie d'une assurance collective Décès – Perte totale et irréversible d'autonomie – Incapacité temporaire totale et/ou Perte emploi
- A compter du 19<sup>ème</sup> mois suivant la date de mise en amortissement du prêt, l'emprunteur peut demander au prêteur, une fois par période de douze mois, de reporter une à trois échéances consécutives
- Le nombre d'échéances reportables sur la durée maximale d'amortissement du prêt est limité à trois
- L'emprunteur ne peut demander le report partiel d'une échéance
- Toute demande de report devra mentionner le nombre d'échéances que l'emprunteur souhaite reporter ainsi que la date de leur terme avant report et devra parvenir au prêteur trente jours calendaires avant la date de prélèvement de la première échéance que l'emprunteur souhaite reporter
- Toute demande de report est soumise à l'accord du prêteur qui se réserve le droit de la refuser, notamment en cas de risque de surendettement de l'emprunteur
- Tout élément nouveau porté à la connaissance du prêteur, non déclaré lors de la demande de prêt du client et susceptible de révéler sa mauvaise foi, pourra justifier le refus d'une demande de report.

#### **Modalités de Report du Terme**

- La ou les échéances reportées sont exigibles à l'issue de la durée résiduelle de référence, et sont payables successivement chaque mois de la première à la dernière échéance reportée.
- Pour chaque échéance faisant l'objet d'un report, le montant reporté est celui déterminé à la date de son terme avant report et inclut la/les prime(s) mensuelle(s) d'assurance dues à la date du report
- La part en capital de chaque échéance reportée produit intérêts au taux d'intérêt conventionnel applicable et les intérêts produits depuis plus d'une année donnent lieu à capitalisation.

### **CONDITIONS GENERALES DU PRET**

En outre le présent prêt est fait sous diverses conditions générales contenues dans l'offre de prêt demeurée jointe, dont l'emprunteur déclare en avoir eu connaissance.

Précision étant ici faite que les conditions spécifiques et particulières ci-dessus mentionnées prévalent sur les dispositions exposées aux conditions générales, dans la mesure où ces dernières leurs seraient contraires.

### **TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES**

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

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

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

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **CONDITIONS GENERALES**

#### **A/ A la charge du VENDEUR**

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Informera de la présente aliénation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'assureur du **BIEN** afin d'être libéré du contrat.

- S'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou s'il s'était comporté comme tel sans en avoir les compétences requises.

#### **B/ A la charge de l'ACQUEREUR**

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

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

Soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu concernant les termites dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

Soit même de la surface du **BIEN** vendu ou de celle du terrain sur lequel il est édifié, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement au **BIEN**, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

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

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

### **DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES**

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

#### **Sur l'état :**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Sur les servitudes :**

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

**Sur l'absence de contrat d'affichage :**

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

**Sur la situation locative :**

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,

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

Il précise que le bien était loué mais que le locataire a quitté les lieux de sa propre initiative.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

**Enonciation des documents obtenus****Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est ci-annexé a été délivré le 7 juin 2011, sous le numéro CU 002408 11V0154.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

« .../... »

**Cadre 4 : DISPOSITIONS GENERALES**

*La parcelle AI 18 est située sur deux zones (zone UB du Plan Local d'Urbanisme et zone UTa du Plan de Sauvegarde et de mise en valeur).*

***En zone UB :***

*Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- *la création ou l'extension d'établissements industriels,*
- *les nouveaux bâtiments à usage agricole,*
- *les constructions à usage d'entrepôt,*
- *l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,*
- *les dépôts de toute nature,*
- *la création ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,*
- *les installations et travaux divers suivants : parcs d'attractions, dépôts de véhicules, exhaussement et affouillement du sol au sens de l'article R.442-1 du Code de l'Urbanisme,*
- *les terrains de camping ou de caravanage et le stationnement de caravane,*
- *les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'Urbanisme.*

*Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : nonobstant les dispositions de l'article UB1, peuvent être autorisées sous conditions :*

- *le changement d'affectation des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UB1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...)*
- *les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...)*
- *les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant.*
- *les constructions à usage d'entrepôt qui doivent être liées aux activités et commerces autorisés existants dans la zone.*
- *les aménagements et extensions d'établissements industriels existants, classés ou non et les activités artisanales ne devant entraîner aucune aggravation des nuisances ou dangers pour les constructions environnantes, à usage d'habitation, de commerce ou de service,*

- les constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant,
- les créations ou extensions d'établissements classés, nécessaires au fonctionnement du quartier et n'entraînant aucune gêne pour le voisinage.
- Compte tenu des travaux à entreprendre pour le doublement de la RN2, les exhaussements, les affouillements, les bassins et tous ouvrages et équipements (murs anti bruit, merlon, ...) nécessaires ou liés à la mise à 2 X 2 voies de la RN2.

En zone UTa :

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserves des interdictions mentionnées à l'article UT 2 § 2 : les constructions de quelques destinations que ce soit, les lotissements à usage d'habitation.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de la superficie de la partie de l'îlot de propriété située dans la zone U considérée pour les constructions jouxtant les deux limites séparatives latérales et 30% dans les autres cas. La hauteur ne doit pas excéder deux niveaux soit R + 1 en UTa.

Ensuite il est à signalé que le terrain mentionné dans le tableau ci-dessous dispose d'un coefficient d'occupation du sol (surface hors-œuvre nette utilisable ou inutilisable sur le terrain), égale à :

Terrain	SHON édifiable	SHO N résiduelle	SHON existante
Parcelle Al 18 partie en UB	COS fixé à 0,60 pour l'habitat pavillonnaire dont il faut ôter la SHON existante non mentionnée dans la demande pour obtenir la SHON résiduelle. Un document d'arpentage sera nécessaire pour connaître la superficie exacte des parties de la parcelle situées en zone UB		SHON existante non mentionnée dans la demande
Parcelle Al 18 partie en UTa	COS fixé à 0,40 dans cette zone		

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité (normale ou résiduelle) n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété" ou à la partie qui en serait détachée.

COS : Coefficient d'Occupation des Sols fixé à 0,60 pour l'habitat pavillonnaire dans cette zone.

#### Cadre 5 : DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis à un droit de préemption.

#### Cadre 6 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V), Zone UTa  
Plan Local d'Urbanisme (PLU) Zone UB.

#### Cadre 7 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

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

Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat :

T.L.E calculée comme suit : surface de plancher développée hors œuvre nette X indice de la catégorie concernée (valeur par m<sup>2</sup>) X taux fixé par délibération.

T.D.E.N.S

Taxe départementale pour le financement des C.A.U.E calculée comme suit : surface de plancher développée hors œuvre nette X indice de la catégorie concernée (valeur par m<sup>2</sup>) X taux de C.A.U.E.

Redevance archéologie préventive.

**Cadre 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

*La parcelle AI 18 est située dans le périmètre de certains monuments historiques pour la partie UB et en secteur sauvegardé pour la partie en UTa. Tout projet sera soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.*

*En UB et en UTa : les réglementations en vigueur devront être respectées notamment les articles relatifs à l'implantation, au coefficient d'occupation des sols, au stationnement, à l'aspect extérieur, aux plantations, à la hauteur. L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en UB.*

*Un document d'arpentage sera nécessaire pour connaître la superficie exacte des parties de la parcelle situées en zones UB et UTa.*

*Le terrain est situé en zone Z 1 du plan de prévention des risques*

*Assainissement : contrôlé non-conforme. Des travaux de conformité devront être réalisés sous peine de l'application de la taxe de non raccordement. »*

Les parties :

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

**Certificat d'alignement et de numérotage**

Un arrêté d'alignement demeuré ci-annexé après mention a été délivré par l'autorité compétente à la date du 7 juin 2011. Il résulte de ce certificat que le bien :

- porte le numéro 28 rue Léon Nanquette
- n'est pas frappé d'alignement

**Questionnaire environnemental**

Un questionnaire environnemental demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 7 juin 2011. Il résulte de ce questionnaire que :

- le bien est situé en zone UB du PLU et est concerné par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (UTa)
- le conseil municipal a instauré une PVR
- le bien est situé dans le périmètre de protection et monument historique ou site inscrit
- le bien est concerné par le plan de prévention des risques naturels ou technologiques prévisibles (PPRNP) pour partie arrière en secteur sauvegardé (UTa)
- le bien est desservi par un réseau collectif public d'assainissement, dont le raccordement est non-conforme. Des travaux de conformité sont à réaliser sous peine d'application de la taxe de non raccordement.

**DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

**DECLARATION SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

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

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 20 mai 2011.

Par lettre en date du 7 juin 2011 le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

## **DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX**

### **CONTROLE DE L'INSTALLATION DE GAZ**

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

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic de cette installation par le Cabinet E.P.B répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 16 mars 2011 qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il résulte de cet état que :

L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais, savoir :

- l'extrémité du robinet de commande ou de la tuyauterie en attente n'est pas obturée

L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement, savoir :

- l'espace annulaire de la canalisation de gaz à la pénétration dans l'habitation n'est pas obturé."

*Précision étant ici faite qu'au vu du diagnostic, il est précisé que l'habitation ne possède pas de compteur Gaz au jour du diagnostic.*

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

### **CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

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

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

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par le Cabinet E.P.B répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 16 mars 2011, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il résulte de cet état que :

*L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. Les anomalies constatées concernent :*

- la protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- la prise de terre et l'installation de mise à la terre
- la protection contre les surintensités adaptées à la section des conducteurs, sur chaque circuit
- la liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche
- des matériels électriques présentant des risques de contact direct
- des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

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

### **INFORMATION DE L'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR, déclare ici expressément avoir pris connaissance, préalablement à la signature du présent acte de vente, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports demeureront joints et annexés aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé, par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment savoir :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics techniques
- qu'à défaut d'avoir avisé dans les formes et délais légaux, la compagnie d'assurance, préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L113-8 du Code des assurances, ledit article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

#### *Article L113-8 :*

*Le contrat d'assurance est nul en cas de réticences de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion par l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.*

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

**Pour que ces déclarations ne puissent pas être considérées comme une clause de style faite par l'acquéreur sans qu'il ait été en mesure d'en apprécier la portée et les conséquences, l'acquéreur a signé immédiatement, à la demande du notaire, après que celui-ci ait spécialement attiré son attention sur l'importance de cette déclaration.**

**Signature :**

## ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble vendu est raccordé à l'assainissement communal.

Cet assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement en date du 17 février 2011 dont le rapport est demeuré ci-joint après mention.

Ce contrôle a établi la non-conformité de l'installation, savoir :

- le tuyau d'évacuation du WC est cassé donc pas possible de faire l'essai
- grille pluviale à déboucher pour contrôler l'exutoire
- présence d'un filtre épurateur dont on ne sait pas si c'est encore en service.

***L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance du règlement d'assainissement de la Ville de Laon, dont copie lui a été remise ce jour. Il reconnaît avoir été informé que ce règlement prescrit en son article 10 l'établissement d'un certificat de conformité par la Société Lyonnaise des Eaux à la charge du vendeur, et la réalisation des travaux de raccordement à la charge du vendeur préalablement à la cession de l'immeuble.***

***Il déclare également avoir connaissance de la nouvelle rédaction de cet article lequel stipule désormais :***

*"Aucune cession ne peut être réalisée sans réalisation des travaux de mise en conformité par le vendeur à ses frais ou sans engagement de réalisation des travaux de mise en conformité par l'acquéreur dans un délai de six mois."*

***L'ACQUEREUR déclare prendre en charge la totalité du coût des travaux prescrits afin d'obtenir la conformité du raccordement dans le délai de six mois à compter de ce jour.***

## REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

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

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

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

Un état établi par le Cabinet E.P.B, le 16 mars 2011, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état révèle la présence d'amiante, précise sa localisation et l'état de conservation des produits et matériaux.

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle la présence d'amiante dans l'immeuble, le propriétaire procède :

- soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;

- soit à une surveillance du niveau d'empoussièrément dans l'atmosphère par un organisme agréé en macroscopie électronique à transmission ;
- soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante par une entreprise spécialisée.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du rapport amiante sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

### **REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME**

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

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le Cabinet E.P.B le 16 mars 2011 a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb pour une concentration supérieure au seuil toléré. Ce constat est demeuré annexé.

Observation est faite qu'une copie de ce constat, s'il fait apparaître la présence de facteurs de dégradation, doit être transmise par son auteur au directeur général de l'agence régionale de santé qui en informe le représentant de l'Etat dans le département, en application de l'article L 1334-10 du Code de la santé publique, et ce afin que puisse être prescrites toutes mesures conservatoires.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et avoir été averti par le Notaire soussigné que les travaux destinés à éradiquer la présence de plomb doivent alors être effectués aux frais du propriétaire.

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

### **PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le Cabinet E.P.B le 18 février 2011, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il en résulte que :

- *la consommation énergétique des biens vendus pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement est de 392 kWh(EP)/m<sup>2</sup>.an (classe F)*
- *les émissions des gaz à effet de serre (GES) des biens vendus pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement sont de 65 kg.éq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an (classe F)*

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

### **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE**

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

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

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

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

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

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

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES**

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé le 13 juin 2001. Risques Mouvement de terrain. Immeuble situé en zone Z1 dudit plan (aléa nul ou négligeable).

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le **VENDEUR** et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

### **ZONE DE SISMICITE**

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 1 (risque très faible) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

### **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 23 mars 2011 et certifié à la date du 21 mars 2011, ne révèle aucune inscription.

Prorogation de cet état a été délivrée au notaire soussigné, le 1<sup>er</sup> août 2011 et certifié à la date du 26 juillet 2011, sans aucun changement.

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 en propre à Madame CHAUVEAU – DELOFFRE pour lui avoir été attribué avec d'autres biens aux termes d'un acte reçu par Maître Lucien REVERDIAU Notaire à TOURNON-SAINT-MARTIN le 27 février 1954 transcrit au Bureau des Hypothèques de LAON le 26 mars 1954 volume 1562, numéro 11, contenant :

Entre Madame veuve Georges DELOFFRE et ses cinq enfants, la liquidation et le partage tant de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame DELOFFRE – ALAMONE, que de la succession de Monsieur Georges DELOFFRE.

Attribution faite à Madame CHAUVEAU, sans soulte à sa charge.

Etant observé qu'aux termes de l'acte sus énoncé, Madame veuve DELOFFRE s'était réservé l'usufruit et jouissance tant des biens par elle donnés que de ceux dépendant de la succession de son défunt mari et attribués à ses enfants.

Cet usufruit est aujourd'hui éteint par suite de son décès survenu ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe "EFFET RELATIF".

## DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

### RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

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

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

#### **Article 815**

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

#### **Article 815-14**

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

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

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

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

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

#### **Article 815-16**

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

#### **Article 815-18**

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

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

### **NOTION DE LOGEMENT DECENT**

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

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

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

### **AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION**

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

### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que Maître Bruno DUFOURCQ, Notaire à LAON, 5, Place du Parvis est titulaire d'un mandat de vente exclusif portant sur le **BIEN** objet des présentes en date du 12 février 2011 que lui a donné le **VENDEUR**, et que ledit Office a mis celui-ci en rapport avec l'**ACQUEREUR**.

En conséquence, il est dû à l'Office Notarial par l'**ACQUEREUR** un émolument de négociation s'élevant à QUATRE MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS ET SOIXANTE DEUX CENTIMES (4.312,62 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 unique transmissible par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi numéro 76-519 du 15 Juin 1976 et plus particulièrement des articles 6 alinéa 1<sup>er</sup>, 7 et 11 de 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<sup>er</sup> et 7 de la loi numéro 76-519 du 15 Juin 1976 et son endossement serait établi par acte notarié dans les conditions prévues à l'article 6 de 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. »*

### DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE TITRE EXECUTOIRE EUROPEEN

Le débiteur reconnaît expressément que les présentes constatent une créance incontestable, par suite cette créance est éligible au titre exécutoire européen.

En conséquence, pour le cas où le créancier aux présentes serait amené à exercer à l'encontre de son débiteur des poursuites en dehors du territoire français, sur celui de l'un quelconque des Etats membres de l'Union européenne, il requiert dès

à présent du Notaire soussigné l'établissement et la délivrance du certificat de titre exécutoire prévu par le règlement (CE) numéro 805/2004 du 21 avril 2004, ce dont le débiteur reconnaît expressément avoir été informé et y consentir.

Le créancier déclare avoir été informé par les soins du notaire soussigné que :

- préalablement à l'exécution dans un autre Etat membre de l'Union européenne, il devra fournir aux autorités chargées de l'exécution une copie exécutoire des présentes ainsi que le certificat de titre exécutoire européen que le Notaire lui délivrera à première demande de sa part ;

- celui-ci peut être amené à solliciter la traduction de ce certificat dans la langue officielle de l'Etat considéré ou dans une autre langue que ledit Etat membre aura déclaré pouvoir accepter.

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

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : LAON (02000) 28 rue Léon Nanquette constituant son domicile aux termes de la loi.

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

### **POUVOIRS**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

### **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 Maître Bruno DUFOURCQ, Notaire à LAON (Aisne) 5 Place du Parvis. Téléphone : 03.23.20.28.42 Télécopie : 03.23.20.44.61 Courriel :bruno.dufourcq@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 en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

**DONT ACTE sur trente 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.

<b>VENDEUR</b> <b>Mme Sylvie LECAT</b> <b>Es-qualités</b>	
<b>ACQUEREUR</b> <b>Mr Hamid</b> <b>GUERRAR</b>	
<b>ACQUEREUR</b> <b>Mlle Lydie</b> <b>LEFEBVRE</b>	
<b>PRETEUR</b> <b>Mme Isabelle</b> <b>ASTRUC</b> <b>Es-qualités</b>	
<b>NOTAIRE</b> <b>Maître Bruno</b> <b>DUFOURCQ</b>	