

TÉLÉPHONE 04 90 95 52 14  
TÉLÉCOPIE 04 90 95 57 66  
E MAIL : pierre.jean@notaires.fr

Monsieur Luc-Jérôme MERCURY  
Mas de Laure  
13570 BARBENTANE

N/Réf : PJ/TC Vente CECCHINI/MERCURY

V/Réf :

BARBENTANE, mardi 13 mars 2018

Monsieur,

J'ai l'avantage de vous adresser, sous ce pli, concernant l'opération visée en référence :

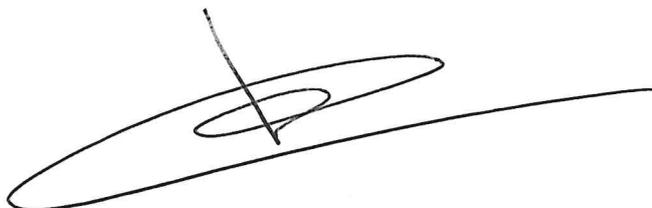
- une copie authentique de votre acte
- un relevé de compte.

Le solde vous revenant vous est viré ce jour sur votre compte.

Je reste à votre disposition pour tous autres conseils dont, ultérieurement, vous pourriez avoir besoin et tiens à vous remercier pour la confiance que vous m'avez accordée.

Espérant vous avoir donné satisfaction,

Je vous prie de croire, Monsieur, l'assurance de mes salutations distinguées et dévouées.





Maitre Pierre JEAN  
209 rue Pont de Guyot

13570 BARBENTANE  
Tél : 04.90.95.52.14  
Fax : 04.90.95.57.66

BARBENTANE , le 13/03/2018

N° TVA : FR15494290273

M. MERCURY LUC-JEROME

MAS DE LAURE

Clerc TC

13570 BARBENTANE

Du 06/03/2017 au 31/12/2018

### RELEVÉ DE COMPTE EN EURO

Veuillez trouver ci-dessous le détail de votre compte en notre étude

Compte : 00010335 0002 ACQUISITION CTS CECCHINI

1/1

Date	Libellé	Débit	Crédit
06/03/2017	RECU DE MR MERCURY LUC-JEROME PARTIE FRAIS ACQUISITION CECCHINI		2 900,00
09/03/2017	RECU DE SCP SELLIER-DUPONT RESTITUTION DEPOT DE GARANTIE DE MR MERCURY LUC-JEROME		3 000,00
10/03/2017	VIRE MONTANT PRET CONSENTI PAR LA BANQUE POSTALE A MR MERCURY LUC-JEROME		60 000,00
10/03/2017	VIRE PRIX DE VENTE CTS CECCHINI	60 000,00	
10/03/2017	VENTE CTS CECCHINI / MERCURY 10/03/2017 52 C00075 - <i>Emoluments Proportionnels</i> 1 191,86 - <i>Formalités</i> 489,28 - <i>T.V.A.</i> 336,23	2 017,37	
13/03/2017	VIRE A SCP SELLIER-DUPONT SOLDE FRAIS PREALABLES VENTE CTS CECCHINI/MERCURY	40,10	
22/03/2017	VIRE AU SPF AVIGNON 1° BUREAU INSCRIPT PPD/MERCURY	36,00	
22/03/2017	VIRE AU SPF AVIGNON 1° BUREAU DEPOT VENTE CTS CECCHINI/MERCURY	3 561,00	
23/06/2017	Transfert DCN/DO 00010335 0002 MERCURY LUC- ACQUISITION CTS CECCHINI	245,53	
28/08/2017	VIRE AU SPF AVIGNON 1° BUREAU ATTESTATION RECTIFICATIVE VTE CTS CECCHINI/MERCURY	15,00	
28/08/2017	Transfert DO/DCN 00010335 0002 MERCURY LUC- ACQUISITION CTS CECCHINI		15,00
13/03/2018	<i>Transfert DO/DCN 00010335 0002 MERCURY LUC- ACQUISITION CTS CECCHINI</i>		230,53
13/03/2018	<i>INTERETS VERSES 1.29 EUR AFFAIRE CLOTUREE N. F2017174008012 SOUS LA REFERENCE N.</i>		1,29
	Solde en votre faveur en EURO	231,82 CR	66 146,82

\* Les écritures en italique ne sont pas validées



**Le 10 mars 2017**  
**VENTE**  
**CTS CECCHINI /MERCURY**



**Pierre JEAN**  
NOTAIRE  
209, Rue Pont de Guyot  
13570 BARBENTANE

PUBLIÉ ET ENREGISTRÉ  
AU SERVICE DE LA  
PUBLICITÉ FONCIÈRE  
DE AVIGNON 10 Bureau  
LE 23 JUI 2017  
V° 2017 P. N° 2185  
DROITS: 3484,00 €  
CSI: 60100 €

**VENTE avec PRET LA BANQUE POSTALE**  
**Consorts CECCHINI/MERCURY**

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT  
LE DIX MARS

Maître Pierre JEAN Notaire à BARBENTANE (13570), 209, Rue Pont de Guyot, soussigné.

Avec la participation de Maître Hélène SELLIER-DUPONT, notaire associé à AVIGNON (84000), 2, Place Saint Lazare.

Ci-après dénommés dans la suite de l'acte sous l'expression "le notaire soussigné" au singulier.

A reçu le présent acte authentique, contenant **VENTE**, à la requête des personnes ci-après identifiées.

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**VENDEUR**

1°/ Monsieur **Adrien CECCHINI**, retraité, et **Madame Jeanne, Raymonde CHIAVACCI**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à AVIGNON (84000), 3 Rue Alexandre Blanc.

Nés savoir :

- Monsieur à TRASAGHIS (ITALIE), le 13 octobre 1937.
- Madame à AVIGNON (84000), le 14 août 1937.

Tous deux de nationalité Française, ayant la qualité de résident au sens de la réglementation en vigueur.

Mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie d'AVIGNON (84000), le 23



décembre 1958 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

**2°/ Madame Christine, Caroline CECCHINI**, ingénieur, épouse de Monsieur François DELESCLUSE, demeurant à LYON (69007), 17 rue Jean-Marie Chavant.

Née à AVIGNON (84000), le 26 décembre 1959.

De nationalité Française, ayant la qualité de résident au sens de la réglementation en vigueur

Mariée avec ledit Monsieur DELESCLUSE sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de LYON (69007), le 28 avril 2012 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".

#### **ACQUEREUR - EMPRUNTEUR**

Monsieur **Luc-Jérôme, Albert MERCURY**, directeur export, célibataire majeur, demeurant à BARBENTANE (13570), Mas de Laure.

Né à MARSEILLE (13000), le 17 septembre 1971.

De nationalité Française, ayant la qualité de résident au sens de la réglementation en vigueur.

Ayant conclu un pacte civil de solidarité avec Madame Mathilde MOURGUES, aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier JULIEN, notaire associé à AVIGNON (84000), le 2 novembre 2015 et non modifié depuis, ainsi déclaré.

La personne identifiée ci-dessus étant dénommée dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR" ou "L'EMPRUNTEUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

#### **INTERVENANT**

Mademoiselle **Laurence, Valérie CECCHINI**, maître de conférences, célibataire majeure, demeurant à VILLENEUVE LES AVIGNON (30400), 5 Allée Utrillo.

Née à AVIGNON (84000), le 13 juillet 1967.

De nationalité Française, ayant la qualité de résident au sens de la réglementation en vigueur.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité, ainsi qu'il résulte d'une copie de son acte de naissance.

Ci-après intervenante en application des dispositions de l'article 924-4 du code civil.

**ETABLISSEMENT PRETEUR**

**LA BANQUE POSTALE**, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 4 046 407 595,00 Euros, dont le siège social est à PARIS Cedex 06 (75275), FRANCE, 115, Rue de Sèvres, identifiée sous le numéro SIREN 421 100 645 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de PARIS.

Ci-après nommée dans le corps du présent acte "Le PRETEUR" ou "LA BANQUE POSTALE".

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, il est fait élection de domicile, savoir :

- pour le VENDEUR et l'ACQUEREUR, en leur demeure respective ;
- pour la Banque ou l'établissement prêteur, intervenant au présent acte, en son siège social sus indiqué ;
- Pour l'opposition éventuelle du syndic de copropriété, en l'office notarial de Maître Hélène SELLIER-DUPONT, notaire associé à AVIGNON (84000), 2, Place Saint Lazare ;
- Et spécialement pour la validité de l'inscription hypothécaire à prendre en vertu des présentes, en l'office notarial de Maître Pierre JEAN, notaire à BARBENTANE (13570), 209 Rue Pont de Guyot.

**PRESENCE ou REPRESENTATION**

Toutes les parties sont ici présentes et comparantes à l'exception de Monsieur et Madame Adrien CECCHINI, Mademoiselle Laurence CECCHINI, à ce non présents mais représentés par :

Madame Cathy DUPRE, comptable taxatrice, épouse de Monsieur LUCAS, domiciliée en cette qualité à BARBENTANE (13570), 209, rue Pont de Guyot.

Agissant en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont donnés à l'effet des présentes aux termes de procurations sous seing privés, demeurées ci-jointes et annexées après mention, en date savoir :

- A VILLENEUVE LES AVIGNON du 7 décembre 2016 en ce qui concerne Monsieur et Madame Adrien CECCHINI
- du 7 décembre 2016 en ce qui concerne Mademoiselle Laurence CECCHINI.

**LA BANQUE POSTALE** est représentée par :

Madame Christine CRETENAND épouse de Monsieur Jean-Luc TEISSONNIERE, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à BARBENTANE (13570), 209, rue Pont de Guyot.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par :



Monsieur Michel ROCAMORA, chef d'équipe, suivant acte sous signature privée en date du 7 février 2017, dont l'original demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Ledit Monsieur ROCAMORA, ayant lui-même agi aux termes de ladite procuration, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Luc BALDI, Directeur du Centre Financier de Marseille, suivant délégation du 1<sup>er</sup> octobre 2015.

### **OBJET DU CONTRAT**

Le VENDEUR vend, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

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

### **DESIGNATION**

#### **Sur le territoire de la Commune d'AVIGNON (84000)**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier situé 12, Rue du Coq

Ledit ensemble immobilier figurant au cadastre de ladite commune Section DL, Numéro 728, Lieudit "12 Rue du Coq", pour une contenance cadastrale de quarante-quatre centiares (44 ca).

Et tel que ledit ensemble immobilier figure sur l'extrait du plan cadastral échelle 1/650 demeuré ci-joint et annexé après mention.

### **Lesquels biens et droits immobiliers consistent en :**

#### **LOT NUMERO TROIS (3)**

Un appartement de type P1, au deuxième étage, composé d'un séjour, cuisine, salle d'eau avec WC et un dégagement.

Et les trois cent quarante millièmes (340/1000èmes) des parties communes générales.

### **LOI CARREZ**

En application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative du ou des lots entrant dans le champ d'application de cette loi, est de **29,15 m<sup>2</sup>** ainsi qu'il résulte d'une attestation de superficie établie le 28 avril 2009 par la société CONSTATIMMO, 97 Cours Gambetta 69481 LYON Cedex 03, dont une copie demeurera ci-jointe et annexée après mention.

**ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

L'immeuble objet des présentes est vendu, par :

Monsieur Adrien CECCHINI et Madame Jeanne CHIAVACCI à concurrence de la totalité en usufruit

Madame Christine CECCHINI épouse DELESCLUSE à concurrence de la totalité en nue-propriété.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS**

L'immeuble objet des présentes est acquis, par :

Monsieur Luc-Jérôme MERCURY à concurrence de la totalité en pleine propriété.

**ACQUISITION A TITRE PERSONNEL**

Monsieur Luc-Jérôme MERCURY, ACQUEREUR, déclare, conformément aux stipulations du pacte civil de solidarité sus énoncé, aux termes duquel Mademoiselle MOURGUES et lui-même ont choisi le régime de la séparation de biens, réaliser cette acquisition pour son compte personnel, de sorte que l'immeuble soit sa propriété exclusive.

**EFFET RELATIF**

- Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître Rayond FAVRE, notaire à AVIGNON le 23 novembre 1992, publié au Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON 1, le 18 décembre 1992, Volume 1992P, N° 7791.

- En vertu d'un acte de donation reçu par Maître Jean-Cyrille DEBEAUX, notaire à AVIGNON, le 26 juin 1999, publié au Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON 1, le 3 septembre 1999, Volume 1999P, N° 6289.

**REFERENCES DE PUBLICATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division avec règlement de copropriété dressé par Maître POUZOL, notaire à GORDES, le 31 octobre 1989, publié au Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON 1, le 21 novembre 1989, Volume 4819 N° 23.

**DECLARATION - INTERVENTION**

Aux présentes est à l'instant intervenue :

Madame Cathy DUPRE, susnommée, agissant comme dit ci-dessus au nom et comme mandataire de :

1°/ Monsieur et Madame Adrien CECCHINI susnommés,

Taux de prime\* : 0,08 %  
Nombres d'échéances : 144  
Prime mensuelle : 4,19 €  
TAEA\*\* : 0,16%

\*Le taux de l'assurance est appliqué au prorata de la quotité assurée.  
La prime d'assurance mentionnée correspond à celle de la première échéance.  
\*\*TAEA : taux Annuel Affectif Assurance

Le coût de l'assurance obligatoire est calculé sur le capital initial du prêt pour une prime fixe. Toutefois, lorsque la prime d'assurance est calculée sur le capital restant dû, que sa prime soit variable ou indexée, le coût réel de l'assurance est susceptible d'évoluer.

Le contrat est remis directement par l'organisme d'assurance à l'Emprunteur.

En cas de réalisation du risque assuré, le Prêteur est subrogé à concurrence du montant de sa créance dans le bénéfice du contrat d'assurance.

Le Montant des primes sera payé directement par l'Emprunteur à l'organisme d'assurance auprès duquel il a souscrit.

En cas de non-paiement des primes d'assurances relatives à ce contrat, le Prêteur pourra demander l'exigibilité immédiate du capital restant dû au titre du prêt, des indemnités de remboursement anticipé et des arriérés éventuels, ou, après accord de l'Emprunteur, payer les primes et porter leur montant au débit du compte de l'emprunteur.

L'emprunteur prend l'engagement d'informer l'organisme d'assurance de toute modification de son contrat de prêt et fera son affaire de lui adresser un nouveau tableau d'amortissement à chaque variation du taux, de l'échéance ou de la durée du prêt.

Il déclare lui-même tout sinistre auprès de l'organisme d'assurance et s'engagera en cas de sinistre à honorer ses obligations tant que l'organisme d'assurance n'aura pas payé le Prêteur.

#### **ASSURANCE PERTE D'EMPLOI (APE)**

Monsieur Luc MERCURY n'a pas souscrit, par l'intermédiaire de La Banque Postale, de contrat l'assurant contre la perte d'emploi.

#### **GARANTIES**

Le prêt Habitat Taux Fixe n°2016B77ZN1K00001 est garanti au profit de la Banque postale par un privilège de Prêteur de deniers sur le bien financé, à hauteur de 60.000,00 €,

Les frais du privilège de prêteur de deniers, sont estimés à 649,00 €. Le montant définitif des frais de garantie ne pourra être connu qu'à la conclusion définitive de l'acte.

#### **REMBOURSEMENT DES PRETS DE LA BANQUE POSTALE**

Le prêt : Habitat Taux Fixe n°2016B77ZN1K00001

est remboursables à terme échu, par prélèvement « SEPA » adressé à

l'emprunteur et joint à son offre de prêt, le 5 de chaque mois

N° du prêt	Nombre d'échéances	Montant de l'échéance HA*	Montant du prélèvement
2016B77ZN1K00001	144	439,73 €	439,73 €

\*HA : Hors Assurance

Ces montants, comme ceux indiqués dans le(s) tableau(x) d'amortissement prévisionnel(s) établi(s) en annexe, correspondent à ceux d'un ou de prêt(s) intégralement versé(s).

Seront également prélevés sur ce compte :

- tous frais acquis à la Banque dès acceptation de l'offre par l'Emprunteur et notamment, les frais de dossier et les frais d'avis de valeur éventuels,
- les frais de recouvrement ou plus généralement toutes sommes dues à la Banque Postale au titre du (des) prêts, notamment en cas de défaillance de l'Emprunteur, ainsi que les frais de gestion spécifiques.

En effet, les modifications et prestations demandées par l'Emprunteur donneront lieu, le cas échéant, au paiement de frais de gestion spécifiques, conformément à la tarification en vigueur prévue dans les « Conditions et tarifs des prestations financières applicables aux particuliers », à la date de réalisation de l'opération de gestion, et conformément à la réglementation en vigueur.

#### **REMBOURSEMENTS ANTICIPES**

L'emprunteur peut toujours, à son initiative, rembourser par anticipation, en partie ou en totalité, le(s) prêt(s) souscrit(s) à La Banque Postale, selon les modalités précisées dans le paragraphe « Remboursements anticipés » des présentes conditions générales.

#### **COUT TOTAL DU FINANCEMENT ET TAUX EFFECTIF GLOBAL (TEG)**

N° du prêt	Nature	Montant (euro)	Coût total (euro)	Taux de période	TEG annuel
2016B77ZN1K00001	Habitat Taux Fixe	60.000,00	4774,92 €	0,11%	1,31%
Total		60.000,00	4774,92 €		

Le Taux Annuel Effectif Global est calculé sur la base d'un taux annuel, proportionnel au taux de période, à terme échu et exprimé pour cent unités monétaires.

Il est calculé sur la base d'un taux annuel à terme échu exprimé pour cent unités monétaires. Il est calculé selon la méthode d'équivalence. La durée de la période est égale à un mois. Sera pris en compte dans le calcul du Taux Annuel



Effectif Global l'ensemble des coûts obligatoires à l'octroi du (des) prêt(s) et dont le montant est connu de la banque Postale à la date d'émission de l'offre du crédit ou dont le montant peut être déterminé à cette même date.

Ces coûts comprenant :

- le taux d'intérêt du prêt à la date d'émission de l'offre ;
- le coût de l'assurance obligatoire avec une couverture équivalente à 100% du montant financé ;
- les charges liées aux garanties ;
- les frais de dossier, le cas échéant,
- les éventuels frais de recherche de financement acquittés par le client,
- les frais d'avis de valeur, le cas échéant

Le coût total indiqué ci-dessus correspond à une utilisation totale et en une seule fois du montant du (des) prêt(s).

Les conditions détaillées de ce prêt seront énoncées ci-après.

#### **Promesse d'emploi**

L'ACQUEREUR promet d'employer la somme qui lui est prêtée de SOXANTE MILLE EURO (60.000,00 €), au paiement, à due concurrence, du prix de la présente vente et il s'oblige à déclarer l'origine des deniers afin de faire bénéficier le PRETEUR du privilège prévu à l'article 2374,2° du Code civil.

#### **PAIEMENT DU PRIX**

Le prix de vente, soit la somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60000,00 €) a été payé comptant par l'ACQUEREUR à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance, sous réserve d'encaissement.

#### **DONT QUITTANCE**

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

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué ce paiement en totalité au moyen des deniers du prêt de pareil montant ci-dessus énoncé que le PRETEUR susnommé vient de lui consentir à cet effet.

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine de deniers respectivement contenues dans la convention de prêt et dans la quittance qui figurent au présent acte lequel est authentique, le PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil, lequel garantit sur l'IMMEUBLE acquis, le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

#### **INSCRIPTION**

Le privilège bénéficiant au PRETEUR, est, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise au profit dudit PRETEUR dans le délai d'un mois à compter de la date du présent acte.

**DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION**

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que l'IMMEUBLE vendu est achevé depuis plus de 5 ans,

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, mais est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

- 1- que son domicile est bien celui indiqué en tête du présent acte ;
- 2- que le service des impôts dont il dépend est :

- En ce qui concerne M. et Mme Adrien CECCHINI : Centre des Finances Publiques d'AVIGNON, Avenue du 7eme Génie BP 61094, 84097 AVIGNON Cedex ;

- En ce qui concerne Madame Christine CECCHINI épouse DELESCLUSE : Centre des Finances Publiques de LYON CEDEX 3, 165 Rue Garibaldi BP 3138 - 69041 LYON CEDEX 03.

3- que l'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe "EFFET RELATIF", savoir :

. Monsieur et Madame Adrien CECCHINI en vertu de l'acquisition qu'ils en ont faite aux termes de l'acte reçu par Maître FAVRE le 23 novembre 1992 ci-dessus relaté aux termes duquel l'immeuble a été évalué à la somme de 165.000 francs, soit une contre-valeur de 25.154,09 € s'appliquant à l'usufruit leur appartenant pour 7.546,23 €.

. Madame DELESCLUSE en vertu de l'attribution qui lui en a été faite aux termes de la donation-partage suivant acte reçu par Maître DEBEAUX le 26 juin 1999 aux termes duquel il a été évalué en pleine propriété à la somme de 170.000 francs, soit une contre-valeur de 25.916,33 €, soit pour la nue-propriété donnée 136.000 francs, soit une contre-valeur de 20.733,00 €.

En outre, il reconnaît être informé :

- que le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière des particuliers accompagné de l'éventuelle surtaxe prévue à l'article 1609 nonies G du Code général des impôts, sera prélevé par le notaire soussigné sur le prix de la vente et versé au service de la publicité foncière avant l'exécution de la formalité fusionnée ou au service des impôts avant l'exécution de la formalité de l'enregistrement ;

- et que la plus-value résultant de la vente sera taxée au taux forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

La déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte au service de la publicité foncière dont dépend l'IMMEUBLE vendu ou lors de la présentation de l'acte au service des impôts pour enregistrement.

*fb*

A cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

**Information sur l'obligation de déclaration**

Le notaire soussigné rappelle au VENDEUR l'obligation qui lui incombe en application de l'article 170, 1° du Code général des impôts, de reporter sur sa déclaration annuelle d'ensemble des revenus (n° 2042 complémentaire ligne 3VZ), l'ensemble de ses revenus, bénéfiques et charges pour l'année, et notamment le montant net imposable des plus-values réalisées sur la même période.

A ce titre, le VENDEUR se déclare parfaitement informé et reconnaît avoir reçu ce jour, une copie de la déclaration de plus-value afférente à la présente vente.

**CALCUL DES DROITS**

SUR LA SOMME DE : 60000,00 EUROS

TAXE DEPARTEMENTALE 4,50% 2700,00 EUROS

TAXE COMMUNALE 1,20% 720,00 EUROS

FRAIS DE RECOUVREMENT (ETAT) 2,37% 64,00 EUROS

TOTAL 3484,00 EUROS

**Contribution de sécurité immobilière**

Perception prévue à l'article 879 du CGI : SOIXANTE EUROS (60,00 €).

**ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS NECESSAIRES A LA PUBLICATION**

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

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

**DELAI DE RETRACTATION**

Le présent acte authentique ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est ici précisé qu'un avant-contrat sous seing privé en date du 9 décembre 2016 a précédé le présent acte, et que conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code susvisé, cet acte a été notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec avis de réception présentée la première fois le 13 décembre 2016 et dont une copie demeurera ci-jointe et annexée après mention.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- avoir pris connaissance de l'acte qui lui a été notifié.

- avoir bénéficié du délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du Code susvisé.

En conséquence, il requiert expressément le notaire soussigné de régulariser la vente.

**URBANISME - VOIRIE**

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux demeurés ci-joints et annexés après mention.

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en :

I - Un certificat d'urbanisme d'information délivré par Monsieur le Maire d'AVIGNON sous le numéro CU 84007 17 00025 le 9 janvier 2017, dont il résulte ce qui suit ici transcrit :

"**TERRAIN DE LA DEMANDE :**

"Adresse du terrain : **12 DU COQ 84000 AVIGNON**

"Parcelle(s) : **DL 728**

"**OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT en date du 06/05/20015**

"Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et la liste de taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain (article L.410-1 1<sup>er</sup> alinéa du code de l'urbanisme)

"**NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APLICABLES**

"**PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR : Zone(s) : SB**

"**SERVITUDES UTILITE PUBLIQUE**

<b>TYPE</b>	<b>Libellé</b>	<b>Observation</b>
<b>PRESCRIPTION</b>	<b>Intra-muros</b>	Tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles (façade, toiture, sols, parois, plafonds, menuiseries dans leur structures et décors) devra recueillir préalablement l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre d'un dossier établi en bonne et due forme en application du Code de l'urbanisme Au titre du P.S.M.V., l'ABF a compétence pour imposer, à l'occasion de travaux,

Po

		des prescriptions particulières
--	--	---------------------------------

**"SERVITUDES AUTRES**

Libellé	Observation
<b>DPU FONDS DE COMMERCE</b>	<b>NEANT</b>
<b>MONUMENT HISTORIQUE</b>	<b>Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique et dans le périmètre de vestiges archéologiques</b>
<b>SUBMERSIBLE EL2</b>	<b>Le terrain est situé en zone submersible EL2 : zone C dite de sécurité</b>

**"DROITS DE PREEMPTION**

"Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Libellé	Observation
<b>DPUR</b>	<b>Droit de Préemption Renforcé : le bénéficiaire est la Commune</b>

**"REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

<b>TAXES</b>	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable
(x) Taxe d'aménagement (parti communale et part départementale)	
(x) Redevance d'archéologie préventive instituée par l'article L.524-2 du Code du Patrimoine	
( ) Versement pour dépassement du plafond légal de densité	
<b>PARTICIPATIONS</b>	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : . par un permis de construire, en cas de non opposition à une déclaration préalable . par un permis d'aménager, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L.332-12
<b>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable</b>	

<input type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)
<b>Participations préalablement instaurées par délibération</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour le financement de l'assainissement collectif (article L1331-7 du code de santé publique) PFAC. Mise en place à partir du 1 <sup>er</sup> juillet 2012.
<input type="checkbox"/> Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L332-6-1-2 <sup>ème</sup> b) Montant fixé à : <b>10.703,20 €</b> Délibération du Conseil Municipal du 28 mars 1988
<input type="checkbox"/> Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L 332-6-1-2 <sup>ème</sup> d)
<input type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC (article L.332-11)

**"OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS**

"La parcelle DL 728 est située dans la Zone SB (Tissu à valeur patrimoniale des faubourgs intra-muros) et est concernée par les dispositions réglementaire suivantes :

"- Immeuble pouvant être maintenu, amélioré ou remplacé (figuré sur le plan en hachures fines serrées).

"- Alignement nouveau ou alignement existant à conserver (figuré par un trait rouge continu sur le plan).

"- Hauteur maximale autorisée « à la parcelle » figurée au plan par la référence « 2 » soit : 8,50m à l'acrotère ou l'éégout de tout et 14m au faîtage (rez-de-chaussée et 1 étage partiel en comble).

"- Protection des monuments historiques classés et inscrits

"- Protection des sites et monuments naturels inscrits. "

**II-** Un certificat d'alignement et de numérotage délivré par la Mairie d'AVIGNON le 10 janvier 2017.

**III-** Un courrier de la Mairie d'AVIGNON, en date du 25 janvier 2017, contenant diverses informations relatives à la situation de la Commune quant à la réglementation sur les termites, le plomb, diverses procédures administratives, les mérules et autres.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées en ce document ci-dessus littéralement rapporté.

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

**DELIMITATION - BORNAGE**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné, que l'immeuble vendu n'a pas fait l'objet d'un bornage ; que la superficie cadastrale indiquée dans la désignation est celle connue au cadastre et peut donc être approximative et incertaine et que les limites cadastrales ne sont que des limites



approximatives ; que la superficie exacte ne peut être vérifiée que par un géomètre-expert dans le cadre d'un bornage de limite et d'un arpentage et qu'elles ont convenues de ne pas effectuer de bornage.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'immeuble étant situé dans le champ d'application du droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 14 décembre 2016.

CITADIS Aménagement et construction, le délégataire du droit de préemption a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'une mention apposée en pied d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner, en date du 24 janvier 2017 et d'un courrier de même date, dont l'original demeurera ci-joint et annexé après mention.

La vente de l'immeuble peut donc être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'IMMEUBLE présentement vendu appartient pour l'usufruit à Monsieur et Madame Adrien CECCHINI et pour la nue-propiété à Madame Christine CECCHINI, VENDEUR aux présentes, en vertu d'un acte reçu par Maître Jean-Cyrille DEBEAUX, notaire à AVIGNON, le 26 juin 1999, contenant :

A/ Donation à titre de partage anticipé par Monsieur et Madame Adrien CECCHINI à Madame Christine CECCHINI et Madame Laurence CECCHINI leurs deux filles et seules présomptives héritières de la nue-propiété pour y réunir l'usufruit au décès du survivant d'entre eux, de divers biens dépendant de la communauté de biens existant entre eux

B/ Et partage sans soulte entre les donataires des biens donnés.

Audit acte les donateurs ont fait réserve expresse à leur profit durant leur vie et celle du survivant d'entre eux de l'usufruit des biens donnés, du droit de retour pour le cas où l'un des donataires viendrait à décéder avant eux sans enfants ni descendants, et pour le cas encore où ceux qu'ils auraient laissés viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant eux.

Ils ont interdit aux donataires de vendre, aliéner ou hypothéquer tout ou partie des biens donnés pendant leur vie sans leur consentement.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AVIGNON 1 le 3 septembre 1999 Volume 1999P N° 6289.

Antérieurement, ledit immeuble dépendait de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame Adrien CECCHINI, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Madame Andrée LUCAS, retraitée, née à GENEVE le 5 février 1923, veuve de Monsieur Marcel THEVENET et épouse en secondes noces de Monsieur Roland Edmond THOILLIEZ.

Suivant acte reçu par Maître GEOFFROY, notaire à AVIGNON, le 23 novembre 1992.

Moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AVIGNON 1 le 18 décembre 1992 Volume 1992P N° 7791.

### **ORIGINE ANTERIEURE**

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer à celle figurant en une note demeurée ci-jointe et annexée après mention.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

#### **1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION**

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel.

Sauf application d'une disposition légale spécifique, le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

#### **SUPERFICIE DU LOT VENDU**

La vente entre pour partie dans le champ d'application de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

La superficie des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dont la rédaction est issue de la loi n° 96-1107 visée ci-dessus :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance."

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et faisant également l'objet du présent acte, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

### **2-) SERVITUDES**

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou encore du règlement de copropriété.

### **3-) ASSURANCES**

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires.

L'article L. 121-10 du Code des assurances dispose :

« En cas ... d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit ... de l'acquéreur ...

Il est loisible, toutefois, ... à l'acquéreur de résilier le contrat.

... »

- En cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

- En cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR, par lettre recommandée.

A cet égard, le notaire soussigné rappelle à l'ACQUEREUR les dispositions de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété qui dispose :

"Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre".

#### **4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet :

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

#### **5-) ABONNEMENTS DIVERS**

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

L'ACQUEREUR devra souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

#### **6-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS**

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

#### **CONDITIONS PARTICULIERES**

La vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et le cas échéant de leurs actes modificatifs et complémentaires.

L'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement au présent acte, ainsi qu'il le reconnaît.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait du présent acte, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ce règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ainsi que de leurs éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à



les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, par qui que ce soit.

**SYNDIC DE COPROPRIETE - ABSENCE**

Le VENDEUR déclare qu'aucun syndic n'est chargé de l'administration et de la gestion de l'immeuble en copropriété.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes :

- qu'en application du quatrième alinéa de l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lorsque le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire à l'effet de nommer le syndic ;

- qu'en application du troisième alinéa de ce même article, à défaut de nomination d'un syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, il est désigné par le président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

**DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE (D.I.U.O.)**

Afin de se conformer aux dispositions des articles R. 4532-95 et suivants du Code du travail [nouveau], le VENDEUR déclare que L'IMMEUBLE faisant l'objet du présent acte n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 4531-1 et suivants du Code du travail [nouveau].

En effet, la construction de L'IMMEUBLE présentement vendu constituant une opération de bâtiment ou de génie civil entreprise par un particulier pour son usage personnel, celui de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants, ainsi qu'il résulte de l'article L. 4532-7 dudit code, le dossier visé par l'article L. 4532-16 du Code du travail [nouveau] n'a pas à être établi.

Le notaire soussigné a parfaitement et complètement informé le VENDEUR des dispositions et sanctions pénales issues de l'article L. 4744-2 à 4744-5 du Code du travail [nouveau], applicables en cas de manquement à la loi susvisée.

**INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PRETEUR  
CONDITIONS DU PRET**

**CONDITIONS GENERALES  
CHAMP D'APPLICATION**

**Les conditions générales font partie intégrante d'une offre qui comprend également des conditions particulières et le cas échéant des conditions spécifiques et/ou réglementaires par type de prêt.**

Les conditions particulières prévaudront dans tous les cas sur les conditions générales et sur les conditions spécifiques et/ou réglementaires dès lors qu'elles viennent soit les compléter, soit les modifier. En outre, les conditions spécifiques

et/ou réglementaires primeront sur les conditions générales lorsqu'elles traiteront de la même matière.

### **CONDITIONS DE REMBOURSEMENT**

Le remboursement du prêt s'effectuera par prélèvement sur le compte de l'EMPRUNTEUR désigné dans les conditions particulières.

### **MODALITES DE REMBOURSEMENT**

#### **Durée du prêt**

La durée du prêt est égale à la durée de remboursement contractuelle, mentionnée aux conditions particulières, précédée éventuellement d'une période d'anticipation.

La durée contractuelle correspond au nombre d'échéances au contrat et qui permettent dans tous les cas, à l'issue de la dernière échéance d'avoir terminé le remboursement de l'ensemble des prêts.

#### **Période d'anticipation**

La période d'anticipation permet d'accompagner les débloqués fractionnés du ou des prêts concourant à l'opération. Elle débute à la date d'acceptation de l'offre par l'EMPRUNTEUR et prend fin à la date du dernier déblocage du dernier prêt concourant à l'opération. Elle ne pourra pas excéder 24 mois. Dans le cas où la totalité du financement demandé n'aurait pas été débloquée à ce terme, le nominal du prêt serait ramené au montant effectivement débloqué sauf sur demande expresse de l'EMPRUNTEUR et après accord du PRETEUR.

Pendant la période d'anticipation et dans les conditions prévues par la réglementation, le PRETEUR pourra consentir, à partir du premier déblocage de chaque prêt concourant à l'opération, soit :

- une franchise d'intérêt, qui générera des intérêts. Pendant la franchise d'intérêt, l'échéance comprend les primes d'assurance si elles sont prélevées par LA BANQUE POSTALE. Les modalités de paiement des intérêts différés sont précisées au paragraphe « paiement des intérêts différés »

- une franchise d'amortissement, pendant laquelle l'échéance comprend les primes d'assurance, si elles sont prélevées par LA BANQUE POSTALE, et les intérêts dus à terme échu au titre des fonds débloqués

Dans tous les cas, les intérêts dus pendant cette période seront calculés au taux du prêt sur la base des sommes débloquées.

#### **Intérêts intercalaires**

Les intérêts intercalaires sont les intérêts échus entre la date de dernier déblocage du dernier prêt et le premier quantième de prélèvement contractuel. Ils seront calculés au taux stipulé dans l'offre. Ils seront prélevés avec la première échéance contractuelle.

#### **Paiement des intérêts différés de la période d'anticipation**

PO

Les intérêts différés sont reportés en fin de période d'anticipation. Ils sont étalés sur la période d'amortissement du prêt restante et remboursés mensuellement.

### **Capitalisation des intérêts de la période d'anticipation**

Douze mois après l'échéance qui suit la dernière génération d'intérêts différés, les intérêts différés non prélevés sont capitalisés. La capitalisation des intérêts différés n'est pas applicable aux prêts à l'Accession Sociale et aux Prêts Conventionnés.

### **COÛT TOTAL DU PRÊT ET TAEG**

Le Taux Annuel Effectif Global est calculé sur la base d'un taux annuel.

Il est calculé sur la base d'un aux annuel à terme échu exprimé pour cent unités monétaires. Il est calculé selon la méthode d'équivalence. La durée de la période est égale à un mois. Sera pris en compte dans le calcul du Taux Annuel Effectif Global l'ensemble des coûts obligatoires à l'octroi et dont le montant est connu de LA BANQUE POSTALE à la date d'émission de l'offre du crédit ou dont le montant peut être déterminé à cette même date.

Ces coûts intégrés comprenant :

- le taux d'intérêt du prêt à la date d'émission de l'offre ;
- le coût de l'assurance obligatoire avec une couverture équivalente à 100% du montant financé ;
- les charges liées aux garanties ;
- les frais de dossier, le cas échéant ;
- les éventuels frais de recherche de financement acquittés par le client,
- les frais d'avis de valeur, le cas échéant

Le coût total indiqué ci-dessus correspond à une utilisation totale et en une seule fois du montant du (des) prêt(s).

### **ASSURANCE EMPRUNTEUR**

Lorsque l'assurance Décès Invalidité est rendue obligatoire pour obtenir le financement, il est rappelé à l'EMPRUNTEUR que celui-ci a la possibilité au moment de l'octroi du financement, de souscrire un contrat d'assurance auprès de l'organisme d'assurance de son choix, pour autant que ce contrat présente un niveau de garanties équivalent au contrat d'assurance de groupe proposé par LA BANQUE POSTALE.

Lorsque l'assurance Décès Invalidité est rendue obligatoire pour obtenir le financement, elle doit être maintenue pendant toute la durée du prêt.

Jusqu'à la signature de l'offre de prêt, l'EMPRUNTEUR a la faculté de changer d'assurance en soumettant au PRETEUR un nouveau contrat d'assurance de son choix. L'EMPRUNTEUR devra transmettre au PRETEUR par lettre recommandée avec avis de réception, un exemplaire des Conditions générales et des Conditions Particulières de la police ainsi que toutes les précisions utiles relatives aux modalités de mise en œuvre de celle-ci, pour permettre au PRETEUR de vérifier le niveau d'équivalence des garanties. Le PRETEUR

notifie sa décision à l'EMPRUNTEUR dans un délai de dix jours ouvrés à compter de la réception de la demande de substitution, et adresse s'il y a lieu une offre de prêt modifiée.

L'EMPRUNTEUR dispose d'une faculté de substitution de son contrat d'assurance jusqu'à 12 mois suivant la signature de l'offre de prêt. L'EMPRUNTEUR devra transmettre au PRETEUR, au plus tard 15 jours avant le terme de la période de 12 mois susmentionnée, par lettre recommandée avec avis de réception, préalablement à la résiliation dudit contrat d'assurance, un exemplaire des Conditions Générales et des Conditions Particulières de la police ainsi que toutes les précisions utiles relatives aux modalités de mise en œuvre de celle-ci, pour permettre au PRETEUR de vérifier le niveau d'équivalence des garanties. Le PRETEUR notifie sa décision à l'EMPRUNTEUR dans un délai de dix jours ouvrés à compter de la réception d'un autre contrat d'assurance. L'accord entre les parties est notifié par voie d'avenant à l'offre de prêt.

La faculté de substitution du contrat d'assurance cesse au-delà des 12 premiers mois du contrat de prêt.

### **ASSURANCE DOMMAGE**

L'EMPRUNTEUR déclare que le bien financé quel que soit son usage, de même que tout bien affecté en garantie a été/sera assuré et le restera durant toute la durée du prêt ou des prêts faisant l'objet de l'offre de prêt, contre tout risque de destruction assurable, dès sa mise hors d'eau, pour un montant égale à sa valeur de reconstruction à neuf ou sa valeur de remplacement après d'un organisme d'assurance dont il communiquera les références au PRETEUR.

En cas de sinistre, l'EMPRUNTEUR s'oblige à le déclarer directement auprès de l'organisme d'assurance dans les délais impartis par le contrat et d'en informer le PRETEUR dans ces mêmes délais.

L'EMPRUNTEUR s'engage à poursuivre le remboursement du prêt en attendant la prise en charge du sinistre.

L'EMPRUNTEUR délèguera au PRETEUR le bénéfice des indemnités versées par l'organisme d'assurance.

A cet effet, l'EMPRUNTEUR s'engage à demander à l'organisme d'assurance de verser directement au PRETEUR le bénéfice de ces indemnités.

### **GARANTIES**

L'EMPRUNTEUR doit garantir le prêt par une sûreté qui peut prendre la forme d'une caution d'un établissement spécialisé, de garanties immobilières sur le bien financé (privilège de Prêteur de deniers ou hypothèque conventionnelle) ou d'autres garanties complémentaires telles qu'une caution personnelle ou un nantissement de produits d'épargne ou d'actifs financiers.

**Dans le cas où l'EMPRUNTEUR garantit le prêt par une caution donnée par une personne physique la caution doit être maintenue pendant toute la durée du prêt.**

**Cession non signifiée de loyers**



En garantie de toutes les sommes qui pourraient être dues au PRETEUR au titre du ou des prêt(s), l'EMPRUNTEUR délègue au PRETEUR les locataires présents et à venir conformément à l'article 1275 du Code Civil, pour le montant des loyers perçus ou à percevoir en raison de la location de l'immeuble. Le PRETEUR se réserve le droit de recueillir le consentement des locataires quand il le jugera utile et notamment à défaut de paiement de toute somme due à son échéance. L'EMPRUNTEUR s'interdit de consentir aucune autre délégation, sous peine d'exigibilité immédiate du ou des prêt(s).

L'EMPRUNTEUR cède et transporte, de plein droit, au profit du PRETEUR le montant de tous les loyers et de toutes indemnités d'occupation à provenir des biens financés et/ou hypothéqués.

### **IMPUTATION DES REGLEMENTS**

Tous les règlements seront imputés par priorité au paiement des échéances impayées, s'il en existe, en commençant par l'échéance la plus ancienne, sauf indication contraire formulée au moment du règlement.

### **CONDITIONS DE REALISATION DU CONTRAT**

**Une fois acceptée, l'offre de crédit devient définitive et vaut contrat dès réalisation des conditions suspensives sous réserve de non survenance de la condition résolutoire ci-après :**

#### **Condition résolutoire**

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

Ce délai sera automatiquement reconduit pour une unique période d'une durée maximale de deux mois, sauf si l'une des parties s'y oppose par lettre recommandée avec avis de réception adressé à l'autre partie dans un délai de 15 jours calendaires avant l'arrivée du terme initial.

Lorsque l'opération en vue de laquelle le financement a été demandé n'est pas conclue dans ce délai, L'EMPRUNTEUR est tenu de rembourser la totalité des sommes que le PRETEUR lui aurait déjà effectivement versées pour son compte ainsi que les intérêts y afférant au taux du prêt, majorés d'une participation aux frais d'étude égale à 0,75% du montant du prêt, sans pouvoir excéder 150 €.

#### **Conditions suspensives**

a- Le PRETEUR subordonne la conclusion du (ou des) prêt(s) à la réalisation de toutes les conditions suspensives et notamment celles liées aux conditions d'assurances et de garanties prévues aux conditions particulières.

S'agissant de l'adhésion de l'EMPRUNTEUR, et le cas échéant de la caution personne physique, à un contrat d'assurance groupe sur les risques de décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) et Incapacité Temporaire de travail (ITT), il est rappelé à l'EMPRUNTEUR que celui-ci a la possibilité de souscrire une assurance individuelle proposant des garanties d'un niveau au moins

équivalent au contrat d'assurance de groupe proposé par le PRETEUR, auprès de l'organisme d'assurance de son choix.

b- Lorsque l'EMPRUNTEUR informe le PRETEUR qu'il recourt à plusieurs prêts pour la même opération, chaque prêt est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de chacun des autres prêts. Cette disposition ne s'applique qu'aux prêts dont le montant est supérieur à 10% du crédit total.

L'offre devient caduque en cas de non réalisation des conditions suspensives dans un délai de quatre mois maximum à compter de son acceptation par l'EMPRUNTEUR et/ ou la Caution.

### **CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES FONDS**

Le versement des fonds, quel que soit le prêt demandé, est subordonné à la signature de l'offre, à la mise en place des garanties et assurances, au versement préalable de l'éventuel apport personnel, ainsi qu'à la production de tous justificatifs demandés par LA BANQUE POSTALE ou exigés par la réglementation en vigueur.

Selon la composition du plan de financement, l'ordre de déblocage des prêts est le suivant :

1. Prêt Relais
2. Prêt à taux zéro
3. Prêts épargne-logement (CEL, PEL)
4. Prêts à l'Accession Sociale ou Prêts Conventionnés
5. Prêts complémentaires

Le PRETEUR pourra, en fonction de la nature de l'opération financée :

- verser les fonds au notaire ou au vendeur lui-même en cas de prêt sous seing privé,
- régler lui-même les dépenses exposées par l'EMPRUNTEUR, ou les capitaux à rembourser et dûment acceptés par lui.
- verser les fonds directement à l'EMPRUNTEUR par virement sur le compte désignés.

### **Acquisition**

Les fonds seront débloqués au moment de la signature de l'acte notarié.

### **Construction ou travaux ou vente en état futur d'achèvement (VEFA)**

Le prêt sera versé au fur et à mesure des appels de fonds ou factures émis par le constructeur, le maître d'œuvre, le promoteur ou l'entrepreneur, et signés par l'EMPRUNTEUR, comportant, le cas échéant, une certification par ce dernier de l'état d'avancement des travaux.

En cas de débloqués fractionnés, chaque déblocage ne pourra en aucun cas être inférieur à 1.500 €, sauf s'il s'agit du solde du prêt.

Dans le cas où le financement comprend un rachat de créance, les fonds destinés au rachat (capital restant dû et indemnités de remboursement anticipé s'il y a lieu) seront versés au notaire, ou, en cas de prêt sous seing privé, adressé à l'établissement ayant octroyé le prêt objet du rachat.

### **JUSTIFICATIFS DE L'UTILISATION DES PRETS**

L'EMPRUNTEUR s'engage à fournir, à première demande du PRETEUR, les justificatifs de la réalisation de l'objet du prêt, et notamment les factures de travaux acquittées, et, pour tous travaux nécessitant une autorisation ou un permis de construire, la déclaration d'achèvement des travaux ou le certificat de conformité.

### **MODULATION DES ECHEANCES**

L'EMPRUNTEUR a la possibilité de demander, sous réserve de l'accord de LA BANQUE POSTALE, et sauf indication contraire aux conditions particulières et spécifiques, une modification du montant des échéances en informant LA BANQUE POSTALE au moins deux (2) mois avant la date choisie pour cette modulation.

Dans ce cas, la modulation d'échéance est autorisée à partir du 12<sup>ème</sup> mois après l'entrée en amortissement du prêt.

La modification du montant des échéances peut intervenir à tout moment, à condition de respecter un délai minimum de 12 mois après une éventuelle modification précédente.

L'EMPRUNTEUR peut ainsi demander :

- soit une augmentation du montant de l'échéance du prêt. La nouvelle échéance aura un montant compris entre 105% et 130% du montant de l'échéance initiale

- soit une diminution du montant de l'échéance du prêt. La nouvelle échéance aura un montant compris entre 90% et 95% du montant de l'échéance initiale.

Pour les prêts comportant un seul palier, la modification du montant de l'échéance a pour conséquence de modifier la durée du prêt, sans pouvoir excéder 300 mois dans la limite d'un allongement de 36 mois.

Dans le cas d'une modulation d'échéance rallongeant la durée du prêt, l'EMPRUNTEUR détenant un contrat d'Assurance emprunteur externe doit alors informer son assureur de la nouvelle durée du crédit afin que ce dernier ajuste la durée du contrat d'assurance en conséquence.

Pour les prêts comportant plusieurs paliers, la modification du montant de l'échéance est possible uniquement sur le dernier palier, sans tenir compte de l'éventuel palier de régularisation en fin de prêt, qui a pour objet d'achever l'amortissement du capital (dernière échéance).

Chaque modification du montant de l'échéance donne lieu à l'édition d'un nouveau tableau d'amortissement adressé à l'ensemble des intervenants. En cas de pluralité d'intervenants (emprunteurs, co-emprunteurs, cautions personnes physiques), toute demande de modulation devra être acceptée par l'ensemble des intervenants pour pouvoir être prise en compte par LA BANQUE POSTALE. Cette acceptation devra être notifiée à LA BANQUE POSTALE par chaque emprunteur, co-emprunteur, caution personne physique.

Il est à noter que la modulation d'échéance n'est pas autorisée pour les prêts suivants :

- Prêts Relais,
- Prêt In Fine,
- Epargne-Logement
- Prêt à Taux Zéro
- Prêt Paris Logement 0%
- Eco-Prêt à taux zéro
- Prêt Accession Jeune

### **REMBOURSEMENTS ANTICIPES**

**L'EMPRUNTEUR peut toujours, à son initiative, à compter du dernier décaissement, rembourser par anticipation, en partie ou en totalité, le prêt souscrit à LA BANQUE POSTALE.**

Les remboursements anticipés doivent être au minimum égaux à 10% du montant initial du prêt, sauf s'il s'agit de son solde.

Pour les prêts comportant un seul palier, le remboursement anticipé partie se traduit par une réduction au choix de l'EMPRUNTEUR, soit du montant des échéances restant dues, soit de la durée restant à courir.

Pour les prêts comportant plusieurs paliers :

- si le remboursement anticipé partiel intervient lors du dernier palier d'échéances, il se traduit par une réduction au choix de l'EMPRUNTEUR, soit du montant des échéances restant dues, soit de la durée restant à courir
- si le remboursement anticipé intervient lors d'un palier antérieur, il se traduit automatiquement par une réduction de la durée restant à courir.

Tous les remboursements donnent lieu à l'établissement d'un nouveau tableau d'amortissement adressé à l'EMPRUNTEUR et, le cas échéant, à la Caution.

En cas de remboursement anticipé, LA BANQUE POSTALE percevra une indemnité égale à un semestre d'intérêts calculés au taux indiqué dans les conditions particulières (hors cotisation d'assurance) sur le montant du capital remboursé par anticipation. Cette indemnité est plafonnée à 3% du capital restant dû avant le remboursement ou du capital remboursé en cas de remboursement partiel.

Toutefois, aucune indemnité n'est due par l'EMPRUNTEUR en cas de remboursement par anticipation lorsque celui-ci est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de

LA BANQUE POSTALE communiquera les coordonnées de l'EMPRUNTEUR défaillant pour l'inscription au Fichier national des Incidents de remboursements des Crédits aux Particuliers (F.I.C.P.). Le droit d'accès et de rectification des informations contenues pourra être exercé selon les modalités relatives à l'informatique et aux libertés présentées ci-après.

En cas d'impayé, les parties feront leurs meilleurs efforts pour parvenir à un règlement amiable de la situation, sans préjudice des dispositions suivantes.

#### **REPORT OU TRANSFERT DU PRET SUR UN AUTRE BIEN**

L'EMPRUNTEUR pourra demander à reporter son prêt sur une nouvelle opération immobilière sous les conditions que sa nouvelle résidence ait la même destination et présente des caractéristiques identiques à celles pour lesquelles il a obtenu son prêt et que son prêt se soit déroulé sans incident de paiement. La réalisation du transfert devra être effective dans un délai de six mois après la vente du logement financé.

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

Si l'immeuble pour lequel le prêt est offert venait à être cédé à une tierce personne, ce prêt pourrait lui être transféré, si la réglementation le permet, après étude du dossier et agrément du PRETEUR. Ce transfert sera subordonné à la signature des actes nécessaire par l'ancien et le nouveau débiteur.

Le transfert du prêt sur un autre bien ou à une tierce personne n'est pas autorisé pour le prêt relais.

#### **SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

##### **Solidarité active**

Il est expressément stipulé que toutes les obligations résultant de l'offre à la charge de l'EMPRUNTEUR engageront solidairement toutes les personnes désignées sous cette définition.

##### **Solidarité passive - Indivisibilité**

Les emprunteurs sont solidairement et indivisément responsables de l'exécution de tous les engagements contractés aux termes des présentes. Ceci signifie que dans l'hypothèse où plusieurs personnes se sont engagées, la solidarité et l'indivisibilité permettent au PRETEUR d'exiger de l'une quelconque d'entre elles le paiement de la totalité des sommes restant dues au titre du présent financement dès lors que les sommes en question sont devenues exigibles pour quelque cause ou motif que ce soit.

En cas de décès de l'un des emprunteurs, il y aura solidarité entre toutes les personnes venant à ses droits et obligations (héritiers, légataires) ou entre le survivant et les héritiers. En conséquence, le PRETEUR pourra réclamer la totalité des sommes définies par le présent contrat à n'importe laquelle de ces personnes, sans que puisse lui être opposée une division de ses recours.

Si le prêt 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 PRETEUR en capital, intérêts, frais et accessoires.

### **COPIE EXECUTOIRE A ORDRE**

Les parties requièrent le Notaire désigné de délivrer une copie exécutoire à l'ordre du PRETEUR conformément aux dispositions des articles 3 et suivants de la loi 76-519 du 15 Juin 1976.

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

- la dénomination «copie exécutoire à ordre (transmissible par endossement)»,
- le montant de la somme due ou restant due à concurrence de laquelle la copie vaut titre exécutoire,
- la mention « Copie exécutoire unique » ou l'indication de son numéro en cas de pluralité de copies exécutoires,
- la référence complète à l'inscription de la sûreté et la date extrême d'effet de cette inscription,

L'endossement de la copie exécutoire à ordre sera effectué et emportera transfert de la créance et de ses accessoires dans les conditions fixées aux articles 6 et 11 de ladite loi ; en conséquence, il emportera subrogation de l'endossataire dans tous les droits, actions, hypothèque et nantissement attachés à la créance et notamment dans l'effet de toute inscription qui sera prise en vertu des présentes.

Conformément à l'article 10 de la loi 76-519 du 15 Juin 1976, la mainlevée de toute inscription hypothécaire prise en vertu des présentes sera donnée par le dernier endossataire.

### **CESSION, REMISE EN GARANTIE, NANTISSEMENT DE CREANCES**

Le PRETEUR se réserve la faculté de céder, remettre en garantie ou nantir sa créance sur l'EMPRUNTEUR dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur au jour de la cession.

### **TITRISATION**

Le PRETEUR se réserve le droit d'inclure un ou plusieurs prêts de la présente offre en toute ou partie dans une opération de titrisation soumise aux dispositions des articles L 214-43 et suivants du code monétaire et financier ainsi que, dans ce cas, celui de confier le recouvrement des prêts de la présente offre à tout autre établissement de crédit ou tout autre organisme de recouvrement.

En cas de titrisation, les sûretés afférentes et/ou cautions personnes morales ou physiques de l'offre, y compris le bénéfice des assurances, seront de plein droit transférées à l'organisme de titrisation, acquéreur des créances titrisées et l'EMPRUNTEUR et l'éventuelle Caution, comme en cas de délégation de recouvrement, en seront informés par simple lettre.

### **TRAITEMENT DES RECLAMATIONS**

Si l'EMPRUNTEUR souhaite déposer une réclamation, il peut s'adresser à son bureau de poste ou contacter son Centre Financier :

- par courrier, à l'adresse figurant en tête de l'offre de prêt
- par mail sécurisé à partir de son Espace Client sur le site [www.labanquepostale.fr](http://www.labanquepostale.fr)

La Banque Postale s'engage à répondre dans les meilleurs délais et au plus tard sous 10 jours ouvrables à partir de la réception de la réclamation.

En cas de désaccord avec la réponse apportée, l'EMPRUNTEUR peut déposer un recours à l'adresse suivante : La Banque Postale – Service relation Clientèle – 11 Rue Bourseul 75900 PARIS Cedex 15

Si aucune solution n'a pu être trouvée avec le Service relation Clientèle, l'EMPRUNTEUR peut saisir gratuitement le Médiateur de la Banque Postale à l'adresse suivante :

Monsieur le Médiateur de la Banque Postale – 115 rue de Sèvres – Case Postale G009 – 75275 Paris Cedex 06 [www.laposte.fr/mediateurdugroupe](http://www.laposte.fr/mediateurdugroupe).

Le médiateur exerce sa fonction en toute indépendance, dans le cadre de la Charte de la Médiation disponible auprès de la Banque Postale, dans les Centres Financiers et dans les bureaux de Poste. Le médiateur facilitera la recherche d'une solution amiable.

### **DECLARATIONS**

#### **1/- Concernant l'état civil et la capacité des parties**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Ils ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers.

#### **DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL**

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, VENDEUR et ACQUEREUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

### **CONSULTATION DU CASIER JUDICIAIRE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 551-1 du Code de la construction et de l'habitation, le notaire soussigné a demandé, via l'Association pour le développement du service notarial (ADSN), la consultation du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'ACQUEREUR au casier judiciaire national automatisé.

Il en ressort que Monsieur Luc-Jérôme MERCURY n'a fait l'objet d'aucune condamnation définitive à la peine d'interdiction d'acheter mentionnée à l'article L. 551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

### **2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu**

Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu :

- qu'il n'existe aucun litige ou procédure en cours,
- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR,
- qu'il ne fait actuellement l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention motivée par l'état de péril, tel qu'il est prévu par les articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,
- qu'il ne fait actuellement l'objet d'aucune intervention ou procédure motivée par l'insalubrité, prévue par les dispositions des articles L 1331-26 et suivants du Code de la santé publique,
- qu'il n'a jamais bénéficié de subvention de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, ni antérieurement à l'institution de cet organisme du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat.
- que depuis son acquisition, il n'a effectué, dans l'IMMEUBLE, aucun travaux susceptibles :
  - . de nuire à la solidité de l'IMMEUBLE,
  - . d'entrer dans le champ d'application de la garantie décennale instituée par les articles 1792 à 1792-5 du Code civil et des assurances obligatoires en matière



de constructions telles qu'instituées par la loi du 4 janvier 1978, à l'exception de ce qui a été dit ci-dessus ;

. d'entrer dans le champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable de travaux en vertu des articles L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

- qu'il n'a procédé à aucune modification ni remplacement de matériaux ayant pour effet de diminuer la qualité de l'isolation phonique et donc de provoquer un manquement aux obligations contractuelles inhérentes à la tranquillité de l'immeuble.

- que le droit à la jouissance des lieux n'est susceptible d'être revendiqué par aucun locataire ou occupant, ni aucun de leurs héritiers ou ayant cause ou personne à charge, en vertu de tous textes et notamment de la loi du 1er septembre 1948 et des lois des 22 juin 1982, 23 décembre 1986 et 9 juillet 1998.

### **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.

### **INFORMATION SUR LA SITUATION JURIDIQUE ET FINANCIERE DE LA COPROPRIETE**

L'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, impose au VENDEUR de fournir à L'ACQUEREUR, les documents suivants :

#### **1/ Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble**

- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés;

- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années ;

- le carnet d'entretien de l'immeuble.

Etant ici précisé que la production de la notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété n'est pas requise à ce jour faute de parution du décret d'application.

#### **2/ Informations financières**

Au titre des deux exercices comptables précédant la vente :

. le montant des charges courantes du budget prévisionnel

. le montant des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire ;

Pour les syndicats comportant dix lots et plus et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est supérieur à 15 000 Euros

:

. l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs;

Pour les syndicats des copropriétaires disposant d'un fonds de travaux :

. le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal objet des présentes ;

. le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire promettant au titre de son lot.

L'ensemble de ces documents est à jour des informations soumises à la dernière assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble comportant dix lots et plus et son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs étant supérieur à 15.000, Euros, il a également été transmis à l'acquéreur, le montant des sommes qu'il est susceptible de devoir audit syndicat.

LE VENDEUR déclare expressément que la copropriété n'a ni syndic, ni président nommé par les copropriétaires et qu'il lui a donc été impossible d'obtenir les renseignements obligatoires issus de cet article

### **DOCUMENTS RELATIFS A L'ORGANISATION DE L'IMMEUBLE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

**A été remis dans les formes et conditions prévues par l'article L.721-2 du Code de la construction et de l'habitation, à l'acquéreur ayant accepté le principe de la remise dématérialisée, dès avant les présentes, ainsi qu'il le reconnaît :**

- le règlement de copropriété - état descriptif de division de l'immeuble reçu par Maître POUZOL, notaire associé à GORDES le 31 octobre 1989.

### **COPROPRIETE**

Le VENDEUR déclare :

- qu'aucun syndic n'administre la copropriété de l'IMMEUBLE.
- subroger expressément l'ACQUEREUR, qui l'accepte, dans tous les droits et actions susceptibles d'être exercés à l'encontre de toute assemblée des copropriétaires.
- et qu'à sa connaissance, il n'existe pas de travaux en cours ou votés.

Le VENDEUR déclare à nouveau et en outre, savoir :

- que la copropriété n'est pas gérée par un syndic et que les autres documents préconisés par la loi ALUR ne peuvent pas être fournis.
- que par conséquent il n'existe pas non plus de carnet d'entretien de l'immeuble.
- qu'aucune assemblée générale des copropriétaires n'a jamais eu lieu

L'ACQUEREUR reconnaît expressément avoir contrôlé personnellement la véracité des déclarations du VENDEUR et avoir été informé par le rédacteur des présentes des risques qu'il encourrait à faire partie d'une copropriété gérée irrégulièrement.

Il décharge le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.



### **RESPECT DU DROIT DE LA COPROPRIETE**

Le VENDEUR déclare qu'il n'a réalisé aucuns travaux ni annexé aucune partie commune sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

### **REPARTITION LEGALE DES CHARGES DE COPROPRIETE**

Le notaire soussigné rappelle que la répartition des charges de copropriété entre LE VENDEUR et L'ACQUEREUR est la suivante :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au VENDEUR ;
- le paiement des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Les parties peuvent toutefois convenir d'une répartition différente mais leur convention n'aura d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

En l'espèce, les parties conviennent de ne pas déroger à la répartition légale des charges de copropriété.

### **Certificat du syndic**

En l'absence de syndic, le VENDEUR n'est pas en mesure de fournir le certificat du syndic établi conformément aux dispositions de l'article 20 I de la loi du 10 juillet 1965.

Le VENDEUR déclare être libre de toute obligation à l'égard des copropriétaires.

### **Notification au syndic de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965**

En l'absence de syndic la notification préalable en application des dispositions de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965, n'a pas pu être effectuée.

### **Carnet d'entretien**

Il a été rappelé à l'ACQUEREUR par le notaire soussigné, avant la signature du présent acte, qu'il pouvait, conformément aux dispositions de l'article 4-4 du décret du 17 mars 1967, et s'il le jugeait utile :

- prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble, au bureau du syndic dont le nom et l'adresse lui ont été communiqués ;
- ou s'il le préférerait, demander à ce que le VENDEUR lui donne connaissance de ce carnet d'entretien et le cas échéant lui en fournisse copie.

Le VENDEUR rappelle ici qu'il n'existe pas de carnet d'entretien.

### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

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

Ce dossier de diagnostic technique a été réalisé par le cabinet AVIDIAG, 1 Avenue Charles de Gaulle 84130 LE PONTET le 1<sup>er</sup> décembre 2016 à l'exception du constat de risque d'exposition au plomb établi par le cabinet AB DIAGNOSTICS 44 Chemin de Crebessac 84800 ISLE SUR LA SORGUE le 26 mars 2016.

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du Code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

Copie de cette attestation est ci-annexée.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

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

### **VICES CACHES**

Du fait de la délivrance des différents diagnostics énumérés ci-dessus et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « charges et conditions », le VENDEUR est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

De ces différents documents, il résulte notamment :

### **SATURNISME**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, copie d'un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an, établi par le cabinet AB DIAGNOSTICS 44 Chemin de Crebessac 84800 ISLE SUR LA SORGUE le 26 mars 2016, demeurera ci-jointe et annexée après mention. A ce constat est annexée une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 2 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat fait apparaître la présence, dans l'immeuble objet de la présente vente, de facteurs de dégradation, au sens de l'arrêté du 19 août 2011 susvisé.

Il résulte dudit état sous le paragraphe "Conclusion" ce qui suit ici transcrit :

*R*

***"Lors de la présente mission, 37 unités de diagnostics ont été contrôlées. Le "jour de l'expertise il a été repéré au moins une unité de diagnostic contenant du "plomb au dela du seuil réglementaire (voir tableau de mesure ci-joint). Présence "de revêtements."***

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 1334-9 du Code de la santé publique, si le constat, établi conformément à l'article L. 1334-6, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, les diverses obligations suivantes pèsent sur le propriétaire de l'immeuble ou l'exploitant du local d'hébergement :

- il doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné, en leur remettant une copie du constat (Art. R. 1334-12 du Code de la santé publique) ;

- il doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.

- il doit tenir le constat à disposition des agents ou services mentionnés aux articles L. 1421-1 et L. 1435-7 du Code de la santé publique (notamment les médecins inspecteurs de santé publique, les inspecteurs des affaires sanitaires et sociales, et autres fonctionnaires chargés de la prévention des risques sanitaires) ainsi que, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.

Une copie du constat a été transmise au directeur de l'agence régionale de santé en application de l'article L. 1334-10 du Code de la santé publique ainsi que le VENDEUR en a été informé, conformément aux dispositions de l'article R. 1334-10 alinéa 2 du même code.

A la suite de ce signalement, le directeur de l'agence régionale de santé (*ou* : le directeur du service communal d'hygiène et de santé) a la faculté de mettre en oeuvre la procédure prévue par les articles L. 1334-1 à L. 1334-4 du Code de la santé publique :

- il fera procéder à un diagnostic conformément aux dispositions de l'article L.1334-1 du Code de la santé publique ;

- si ce diagnostic est positif, le préfet fera connaître au propriétaire de l'immeuble son intention d'effectuer les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté (Art. L. 1334-2 du Code de la santé publique) ;

- si le propriétaire de l'immeuble ne conteste pas la nature des travaux envisagés ceux-ci devront être exécutés par lui dans le délai figurant dans la notification du préfet, après qu'il ait fait connaître son intention dans les dix jours de cette même notification;

- la charge de ces travaux pèsera en toute hypothèse sur le propriétaire de l'immeuble auprès duquel le préfet pourra récupérer les frais engagés (Art. L. 1334-2 et R. 1334-7 du Code de la santé publique);

- en outre, si l'exécution des travaux nécessite l'évacuation des occupants de l'immeuble, les frais de leur hébergement provisoire devront être également supportés par le propriétaire de l'immeuble (C. santé publ., art. L.1334-4), le délai de réalisation des travaux étant alors porté à trois mois (Art. L.1334-2 du Code de la santé publique).

Dûment informé de la teneur de cette réglementation et des obligations qu'elle engendre par le notaire soussigné qui leur a remis le texte intégral des articles L. 1334-1 à L. 1334-4 du Code de la santé publique, l'ACQUEREUR a déclaré vouloir en faire son affaire personnelle.

#### **Parties communes**

En l'absence syndic de copropriété, le VENDEUR déclare que le constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an exigé par l'article L. 1334-8 alinéa 3 du Code de la santé publique n'est à ce jour pas disponible.

L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé de cette situation et notamment du fait que si le constat est établi par le syndic dans le futur et qu'il fait apparaître la présence dans les parties communes de l'immeuble de facteurs de dégradations, le syndicat des copropriétaires devra procéder à ses frais, aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.

#### **AMIANTE**

L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-16 et suivants du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code, doit être effectué tant pour les parties privatives que pour les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation.

#### **Parties privatives**

Une copie du « dossier amiante - Parties privatives » mentionné à l'article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique est ci-annexée.

De ce dossier établi par le cabinet AVIDIAG susnommé, le 1<sup>er</sup> décembre 2016 il résulte au paragraphe "D-CONCLUSIONS" ce qui suit ici transcrit :

*"Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante."*

#### **Parties communes :**

Le VENDEUR déclare :

- qu'il ne sait pas si une recherche sur la présence d'amiante a été ou non réalisée et dans le cas où une recherche aurait été effectuée, il n'en connaît pas les conclusions.

- Il reconnaît avoir été informé que le Code de la santé publique prévoit que les personnes physiques n'ayant pas satisfait à leurs obligations de recherche, de contrôle ou de réparation avant la date limite prévue par ce code sont passibles de l'amende prévue pour les contraventions de 5<sup>ème</sup> classe.

- Il déclare en conséquence vouloir faire son affaire personnelle de l'application éventuelle de cette sanction.



Enfin le notaire soussigné a attiré l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait qu'il devra communiquer le « dossier amiante - parties privatives » et/ou le « dossier technique amiante », à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble bâti, conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique.

### **TERMITES**

L'IMMEUBLE vendu est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L. 133-6 du Code précité, copie d'un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par le cabinet AVIDIAG susnommé, le 1<sup>er</sup> décembre 2016, demeurera ci-jointe et annexée après mention.

Sous le paragraphe "E- RESULTATS" dudit état, il a été stipulé ce qui suit littéralement transcrit :

*"Le présent examen fait état d'absence de Terme le jour de la visite"*

### **MERULES**

VENDEUR et ACQUEREUR déclarent avoir été informés par le notaire soussigné des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mères dans un bâtiment, la mère étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

La visite du bien par l'ACQUEREUR, ainsi qu'il le déclare expressément, n'a pas révélé de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence de tels indices et l'ACQUEREUR dispense le notaire soussigné de faire effectuer une recherche de la présence éventuelle de mères par un diagnostiqueur spécialisé.

### **INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ**

L'IMMEUBLE vendu ne comporte aucune installation intérieure de gaz, en conséquence il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

### **INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

L'IMMEUBLE vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, copie d'un état de l'installation intérieure

d'électricité datant de moins de trois ans établi par le cabinet AVIDIAG susnommé, le 1<sup>er</sup> décembre demeurera ci-jointe et annexée après mention.

Il résulte notamment dudit état ce qui suit ci-après transcrit par extrait :

*"L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt)*

*"Les domaines faisant l'objet d'anomalie sont :*

*"L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.*

*"La prise de terre et l'installation de mise à la terre.*

*"La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.*

*"Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.*

*"Les constatations diverses concernent :*

*"Des installations parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.*

*"Des points de contrôle n'ayant pas pu être vérifiés.*

*"Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement."*

La liste des anomalies figurent audit document.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas à ce jour entrepris les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation.

L'ACQUEREUR déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du VENDEUR.

### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

L'IMMEUBLE vendu entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-3 du Code de la construction et de l'habitation, copie d'un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi par le cabinet AVIDIAG 72 avenue Charles De Gaulle 84130 LE PONTET, le 13 juin 2008 demeurera ci-jointe et annexée après mention.

Il en résulte notamment ce qui suit ci-après transcrit par extrait :

*"Consommations énergétiques – Consommation conventionnelle : 500,78 kWh/m<sup>2</sup>.an – Lettre G*

*"Emissions de gaz à effet de serre – Estimation des émissions : 29,53 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an – Lettre D"*



Le VENDEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic (ou " de ce document ") aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé à l'ACQUEREUR qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

### **RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

L'immeuble vendu est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé et dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'immeuble vendu au regard des risques encourus demeurera ci-joint et annexé après mention.

Il en résulte de cet état ce qui suit ici transcrit :

*"L'IMMEUBLE n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit*

*"L'IMMEUBLE n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR naturels appliqué "par anticipation*

*"L'IMMEUBLE n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé*

*"L'IMMEUBLE n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le "règlement du ou des PPR naturels*

*"L'IMMEUBLE n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit*

*"L'IMMEUBLE n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué "par anticipation*

*"L'IMMEUBLE n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé*

*"L'IMMEUBLE n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le "règlement du PPR miniers*

*"L'IMMEUBLE n'est pas situé dans le périmètre d'étude d'un PPR "technologiques prescrit et non encore approuvé*

*"L'IMMEUBLE n'est pas situé dans le périmètre d'exposition aux risques "d'un PPR technologiques approuvé*

*"L'IMMEUBLE n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le "règlement du PPR technologique*

*"L'IMMEUBLE est situé dans une commune de sismicité zone 3 (modérée)"*

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

#### **DÉTECTEUR DE FUMÉE**

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R.129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'ACQUEREUR a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé de cette situation, déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du VENDEUR.

#### **ASCENSEUR – REGLEMENTATION**

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

Le contrôle technique a pour objet :

- de vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état,

- de vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre,

- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

#### **ASSAINISSEMENT**

Le VENDEUR déclare sous sa seule et entière responsabilité :

- Que l'immeuble vendu est raccordé un réseau public de collecte destiné à recevoir les eaux usées domestiques.

- Qu'aucun déversement d'eaux usées autres que domestiques, sujet à autorisation du maire en vertu de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, ne s'effectue dans le réseau public de collecte.

- Que ledit réseau n'a à sa connaissance fait l'objet d'aucun contrôle mais est en bon état de fonctionnement,

- Que toutefois, il ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé de cette situation, déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du VENDEUR.

#### **EAU POTABLE**

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

Le VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre l'IMMEUBLE présentement vendu.

#### **AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT**

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur l'immeuble vendu.

#### **VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain sont présumés appartenir à l'État.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

#### **PROXIMITÉ D'ACTIVITÉS AGRICOLES – INDUSTRIELLES ARTISANALES – COMMERCIALES**

Le notaire soussigné informe l'ACQUEREUR des dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque notamment l'acte authentique constatant l'aliénation a été établi postérieurement à l'existence des activités occasionnant lesdites nuisances, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte des dispositions sus-relatées, en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

### **ABSENCE DE POLLUTION DU SOL ET DU SOUS-SOL**

L'article L. 514-20 du Code de l'environnement dispose :

*"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.*

*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."*

A cet égard le VENDEUR déclare, savoir :

- Que le terrain vendu n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Qu'à sa connaissance le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution.

### **OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS**

Le VENDEUR doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le BIEN vendu.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

*« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire. »*

L'article L 541-4-1 du même code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont excavées du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte des opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables et de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement

Il est fait observer que le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation sus-relatée que s'il prouve qu'il est étranger à



l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou faciliter cet abandon par complaisance ou négligence.

### **SORT DES CONVENTIONS ANTERIEURES**

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant contrat et dans tout autre document quelconque régularisé entre elles dès avant ce jour, en vue du présent acte.

Les clauses et conditions de cet avant-contrat comme de tout autre document, seront réputées non écrites à compter de ce jour et aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer des clauses contraires à celles figurant au présent acte.

Cette convention expressément acceptée par chacune des parties, constitue pour elles, une condition essentielle et déterminante du présent acte.

### **FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE**

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au service de la publicité foncière de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

### **REMISE DE TITRES**

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

### **PROJET D'ACTE**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclare avoir reçu toutes explications utiles.

### **POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

### **NEGOCIATION IMMOBILIERE**

VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'intermédiaire de l'agence "GUY HOQUET L'IMMOBILIER AVIGNON", 101, Avenue Saint Ruf à AVIGNON (84000), à laquelle il est due une commission d'un montant de SIX MILLE EURO (6.000,00 €) TTC à la charge du VENDEUR.

Ce dernier donne mandat à Maître Pierre JEAN, notaire soussigné, de verser le montant de cette commission à ladite agence.

### **CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES**

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces devront s'effectuer à l'adresse suivante, savoir :

- En ce qui concerne le VENDEUR, savoir :

.M et Mme CECCHINI à AVIGNON (84000), 3, rue Alexandre Blanc, constituant leur domicile aux termes de la loi ;

Mme DELESCLOSE à LYON (69007), 17, rue Jean-Marie Chavrant, constituant son domicile aux termes de la loi.

- Et en ce qui concerne l'ACQUEREUR : à BARBENTANE (13570), Mas de Laure, constituant son domicile aux termes de la loi.

### **LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX**

#### **ORIGINE DES FONDS**

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

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

En application de ces dispositions, il déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 1er alinéa) ;

- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1er alinéa).

### **CERTIFICAT D'IDENTITE**

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

### **MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,

- les offices notariaux participant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'office notarial - Maître Pierre JEAN Notaire à BARBENTANE (13570), 209, Rue Pont de Guyot, soussigné. - Tél : 04.90.95.52.14 Fax : 04.90.95.57.66 - Courriel : pierre.jean@notaires.fr..

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>.

### **INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSON DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - 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 sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

### **DONT ACTE rédigé sur QUARANTE HUIT PAGES.**

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête du présent acte,

A la date sus indiquée,

Et le notaire a signé le même jour.

ONT SIGNE : Mme C.DUPRE – Mme C.DELESCLUSE – M.L-J.MERCURY – Mme C.TEISSONNIERE – Me P.JEAN Notaire.

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur QUARANTE HUIT PAGES, délivrée et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original par le notaire soussigné, et ne comportant ni autre renvoi approuvé, ni autre blanc, ligne, mot ou chiffre rayé, et le notaire soussigné approuve la mention sus énoncée.



*[Handwritten signature]*

PUBLIÉ ET ENREGISTRÉ  
AU SERVICE DE LA  
PUBLICITÉ FONCIÈRE  
DE ALENÇON 10 Bureau  
LE 30/03/2017  
V° 2017 P N° 6229  
DROITS: 0  
CSI: 15,00€.

### ATTESTATION RECTIFICATIVE

Attestation rectificative de l'acte de VENTE D'IMMEUBLE, signé le 10/03/2017, déposé aux fins de publication sous le numéro 2017 volume D numéro 4171.

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité publiée le 23/03/2017 sous le numéro 2017P 2185.

Maître Pierre JEAN Notaire à BARBENTANE (13570), 209, Rue Pont de Guyot, soussigné, atteste qu'il y a lieu d'apporter à l'acte déposé les rectifications suivantes :

Rubrique ou paragraphe : "DESIGNATION DES PARTIES" - "VENDEUR", 1<sup>o</sup> / 3<sup>ème</sup> alinéa

Au lieu de : "- Monsieur à TRASAGHIS (Italie), le 13 octobre 1937"

Lire : "- Monsieur à TRASAGHIS (Italie), le 23 octobre 1937"

Dressé en quatre exemplaires certifiés exactement collationnés à rattacher :  
- L'un, sur feuille de tête de formule de publication, à la copie pour publier  
- Un autre à l'expédition déposée en vue de recevoir la mention d'exécution de la formalité,

- Un autre à la copie exécutoire
- Un autre à la minute.

A BARBENTANE  
L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT  
LE VINGT-QUATRE AOÛT



