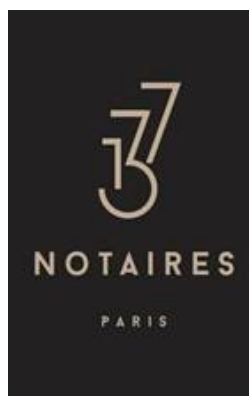


VENTE
Riveline / SAINT-MAUR

31509502
MSI / PLA /



137 Notaires – Office notarial

137 rue de l'Université – 75007 PARIS

01 88 400 400

contact@137notaires.fr

www.137notaires.fr

31509502
MSI/PLA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE TRENTE JUIN**

A PARIS (75007), 137 rue de l'Université, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé, pour l'ACQUEREUR, le PRETEUR et la CAUTION.

A PARIS (75008) 34-36 rue de Constantinople pour le VENDEUR.

Maître François LYAUTEY, Notaire au sein de la société dénommée « 137 Notaires », société à responsabilité limitée titulaire d'un Office Notarial sis à Paris (75007), 137 rue de l'Université,

Avec la participation à distance en son office notarial de Maître Vianney GUILBERT, notaire à PARIS (75008) 34-36 rue de Constantinople, assistant le VENDEUR.

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame Brigitte **SPITZ**, retraitée, demeurant à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) 8 rue des Marronniers.

Née à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) le 9 avril 1935.

Veuve de Monsieur Robert **RIVELINE** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR - EMPRUNTEUR

La Société dénommée **SAINT MAUR**, Société en nom collectif au capital de 100,00 €, dont le siège est à VALBONNE (06560), 1260 chemin du Val Martin, identifiée au SIREN sous le numéro 951760925 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRASSE.

PRETEUR

La Société dénommée **BANQUE CIC NORD OUEST**, Société anonyme à directoire au capital de 230.000.000,00 €, dont le siège est à LILLE (59800), 33 avenue Le Corbusier, identifiée au SIREN sous le numéro 455502096 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

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

CAUTION SOLIDAIRE

Monsieur Julien Albert Bernard **KRIEF**, dirigeant de sociétés, demeurant à VALBONNE (06560) 1260 Chemin du Val Martin.

Né à CANNES (06400) le 19 juin 1988.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée SAINT MAUR acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame **Brigitte RIVELINE**, non présente, est représentée à l'acte par Madame Haidi EL GADAWY, collaboratrice du notaire participant, ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous-seing privée en date du 7 juin 2023 demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée **SAINT MAUR** est représentée à l'acte par Monsieur Julien KRIEF en qualité de Gérant de ladite Société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes des statuts de la Société et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des délibérations des associés en date du 20 juin 2023 dont la copie du procès-verbal demeure ci-annexée.

- La Société dénommée **BANQUE CIC NORD OUEST** est représentée à l'acte par Madame Pauline LAURENT, notaire assistant, domiciliée professionnellement à PARIS (75007) 137 rue de l'Université, ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs par Madame Anne OWCA en date du 8 juin 2023 dont une copie demeure ci-annexée.

Madame Anne OWCA ayant agi pour le compte de la BANQUE CIC NORD OUEST en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Christophe PRUVOST en date du 3 juin 2020.

Monsieur Christophe PRUVOST agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Anne-Sophie VAN HOOVE suivant délégation de pouvoirs en date du 2 décembre 2019.

Madame Anne-Sophie VAN HOOVE agissant en sa qualité de Directrice Générale dudit Etablissement bancaire pour avoir été nommée à cette fonction par décision du Conseil d'administration en date du 2 octobre 2019.

- Monsieur **Julien KRIEF** est présent à l'acte.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Déclarations du VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

- Que ses nationalité, domicile, état-civil, mentionnés aux présentes, sont exacts.
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- Qu'il n'a pas été associé depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle il était tenu indéfiniment et solidairement du passif social,
- Qu'il n'est concerné :
 - . Par aucune des mesures de protection légale des incapables.
 - . Par aucune des dispositions du Code de la Consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Déclarations de l'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** déclare :

- qu'il est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant en tête des Présentes sont exactes et à jour,
- qu'il n'a pas fait l'objet et ne fait l'objet d'aucune des mesures ou procédures visées au Livre VI du Code de commerce intitulé "*Des difficultés des entreprises*", et notamment d'aucune procédure visant à la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions du Code de commerce ci-dessus visées,
- qu'il n'est pas, n'a jamais été et n'est pas en instance d'être en état de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire, cessation des paiements, surendettement,
- qu'il n'a fait l'objet et ne fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution,

- qu'il a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux, et le cas échéant tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure la Vente et à exécuter les obligations en résultant à sa charge,
- que la signature et l'exécution de la Vente ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Vente ; spécialement qu'en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

Déclarations de la CAUTION

La **CAUTION** déclare :

- Que ses nationalité, domicile, état-civil, mentionnés aux présentes, sont exacts.
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- Qu'il n'a pas été associé depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle il était tenu indéfiniment et solidairement du passif social,
- Qu'il n'est concerné :
 - . Par aucune des mesures de protection légale des incapables.
 - . Par aucune des dispositions du Code de la Consommation sur le règlement des situations de surendettement.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne Madame RIVELINE dont la comparution figure en tête des Présentes.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la société dénommée SAINT MAUR dont la comparution figure en tête des Présentes,
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "**PRETEUR**" ou la **BANQUE** désignera la société dénommée BANQUE CIC NORD OUEST dont la comparution figure en tête des Présentes,
- Le mot "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.
- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS

Un ensemble immobilier situé à **PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT 75010 191 Rue Saint-Maur**, comprenant :

- Un bâtiment A, en façade, à l'alignement actuel de la rue Saint-Maur, sur toute la largeur de la parcelle, avec retours en aile le long des limites séparatives de gauche et de droite jusqu'à la limite séparative du fond,

Elevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage mansardé sous combles perdus.

- Un bâtiment B, accolé à la limite séparative du fond élevé sur terre-plein, d'un simple rez-de-chaussée.

- Une cour, sur le reste de la parcelle.

Ledit immeuble tenant :

- en façade : à la rue Saint-Maur,

- à gauche : à l'immeuble 189 rue Saint-Maur et 15, rue Tesson, cadastré section 1004 BJ, numéro 94,

- au fond : à l'immeuble 38, rue Jacques Louvel-Tessier, cadastré section 1004 BJ, numéro 80,

- à droite : à l'immeuble 195, rue Saint-Maur et 40, rue Jacques Louvel-Tessier, cadastré section 1004 BJ, numéro 78.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BJ	79	191 RUE SAINT-MAUR	00 ha 02 a 47 ca

DESIGNATION DES BIENS

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro un (1)

Avec accès sur la rue Saint-Maur : un local commercial (partie).

Ce lot communique avec le lot 2 du niveau, et avec le lot 44 du sous-sol, par un escalier particulier.

Et les sept cent soixante-sept /dix millièmes (767 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux (2)

Porte droite dans l'entrée commune, un local comprenant : entrée, deux pièces, cuisine, cabinet de toilette et WC.

Ce lot communique avec le lot 1 du niveau.

Et les trois cent soixante-douze /dix millièmes (372 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois (3)

Deuxième porte gauche dans la cour commune : une pièce avec lavabo.
Et les quatre-vingt-un /dix millièmes (81 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quarante et un (41)

Porte n°19, une cave.
Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quarante-quatre (44)

Porte (sans numéro), un local commercial (partie) avec douche. Ce lot communique avec le lot 1 du rez-de-chaussée, par un escalier particulier.
Et les cent vingt-quatre /dix millièmes (124 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Le **VENDEUR** déclare :

- que les Biens n'ont pas été modifiés de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a pas réalisé de travaux sur les Biens ayant emporté création de superficie,
- qu'il n'a pas réalisé de travaux sur les Biens nécessitant l'autorisation du syndicat des copropriétaires,
- qu'il n'a pas réalisé de travaux nécessitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, ni la souscription d'une assurance dommage-ouvrage,
- qu'il n'a pas réalisé de travaux en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- qu'il n'a pas effectué de travaux ayant pour objet le percement d'un mur porteur,
- qu'il n'a pas modifié la destination des Biens en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales et des dispositions d'urbanisme locales,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que les Biens ne sont pas déclarés insalubres et ne font l'objet d'aucun arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux.
- que les Biens ne sont pas classés comme monument historique, ni inscrits sur l'inventaire supplémentaire, ou en instance de classement,
- qu'il ne lui a jamais été notifié la nécessité de faire exécuter des travaux de sécurité et de mise en conformité dans les Biens,
- que les W.C. ne sont pas des sanibroyeurs et que les éléments sanitaires des Biens n'ont pas été installés en contravention avec le Règlement Sanitaire du Département dont l'Ensemble Immobilier dépend,
- qu'aucun élément d'équipement privatif dépendant des Biens, n'est irrégulièrement installé sur des parties communes de l'immeuble,
- qu'il n'y a pas de sinistre déclaré antérieur à ce jour et non réglé affectant les Biens.

Plans des lots

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est annexée.

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

- **155,50 M² pour l'ensemble des lots principaux, s'appliquant :**
 - **68,41 m² pour le lot numéro un (1),**
 - **37,49 m² pour le lot numéro deux (2),**
 - **9,95 m² pour le lot numéro trois (3),**
 - **39,65 m² pour le lot numéro quarante-quatre (44).**

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BOUVET, notaire à PARIS, le 12 juillet 1990 publié au service de la publicité foncière de PARIS 3, le 24 août 1990 volume 1990P numéro 5792.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec les lois du 31 décembre 1985 et du 13 décembre 2000, la loi numéro 2014-366 du 24 mars 2014, la loi numéro 2018-1021 du 23 novembre 2018 et l'ordonnance numéro 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, ses dispositions le cas échéant contraires aux dispositions impératives de ces lois sont réputées non écrites.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que :

- Les lots numéros un (1) et quarante-quatre (44) sont à usage autre que d'habitation et à destination de commerce,
- Le lot numéro deux (2) est à usage d'habitation.

Le **VENDEUR** a fourni les éléments suivants :

(i) Une déclaration récapitulative Modèle R de laquelle il résulte que les locaux situés au rez-de-chaussée sont à usage autre que d'habitation à l'exception de la loge de gardienne,

(ii) S'agissant des lots numéros un (1), trois (3) et quarante-quatre (44), une déclaration Modèle C souscrite par l'indivision FAIN lors de la révision foncière de 1970 aux termes de laquelle il est indiqué que ces lots sont à usage autre que d'habitation et qu'il est exercé l'activité de « boulangerie – pâtisserie ». Ladite déclaration est datée du 28 décembre 1970.

(iii) S'agissant du lot numéro deux (2), une déclaration modèle H2 souscrite par l'indivision FAIN non datée aux termes de laquelle il résulte que ce lot est à usage d'habitation.

(iv) Une attestation délivrée par la Direction du Logement et de l'Habitat de PARIS en date du 1^{er} mars 2023 aux termes de laquelle il est indiqué que :
« Aucune autorisation subordonnée à une compensation n'a été délivrée pour ces locaux depuis 1970.

Ces locaux n'ont pas été proposés en compensation dans le cadre d'une opération de changement d'usage depuis 1970.

L'administration n'a connaissance d'aucun local affecté temporairement à l'habitation dans cet immeuble entre le 1^{er} janvier 1970 et le 10 juin 2005 »."

Une copie de ces éléments demeure ci-annexée.

Le **VENDEUR** déclare la régularité de l'usage et de la destination des **BIENS**, notamment au regard des dispositions des articles L520-1 et suivants et R 520-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et L631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le **VENDEUR** déclare que :

- il n'a pas cédé la commercialité des **BIENS**,
- il n'a pas offert les **BIENS** en compensation dans le cadre de l'application de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation,
- et qu'il n'a pas procédé au changement d'usage des Biens immobiliers.

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suite au décès de Monsieur RIVELINE suivant acte reçu par Maître BOURGES, notaire à PARIS, le 8 juillet 1991 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 9 octobre 1991, volume 1991P, numéro 5171.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire des **BIENS** objet des Présentes ce jour et il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** étant libres de toute location ou occupation ainsi qu'il sera dit ci-après.

Les **BIENS** étaient précédemment loués au profit de la société dénommée ROUKAYA pour un usage exclusif de BOULANGERIE – PATISSERIE – CONFISERIE – GLACES – VENTE DE SANDWICHES – PIZZA – BOISSON NON ALCOOLISEES » aux termes d'un acte de renouvellement de bail commercial en date du 29 septembre 2017. Ledit renouvellement de bail consenti pour une durée de neuf années qui ont commencé à courir le 1^{er} avril 2017 soit jusqu'au 31 mars 2026.

Par jugement en date du 17 décembre 2021, le Tribunal de Commerce de PARIS a prononcé la conversion de la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire de la société ROUKAYA.

Par suite, par courrier en date du 28 avril 2022, Madame Julia RUTH représentante de la Société dénommée MJA, Mandataires judiciaires, a notifié au **VENDEUR** la résiliation du bail commercial.

Le **VENDEUR** déclare et garantit que le locataire a libéré les **BIENS** fin août 2022.

Etant ici précisé, que l'**ACQUEREUR** s'engage lors de la première mise en location suite à la présente Vente, à ne pas louer à un commerçant ayant une activité de vente au détail de produit alimentaire.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **SEPT CENT DIX MILLE EUROS (710 000,00 EUR)**.

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

FINANCEMENT PAR UN PRET

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

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

Caractéristiques du prêt

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : Crédit d'Acquisition Marchand de biens

Montant du prêt en principal : SEPT CENT SEPT MILLE EUROS (707 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers : SEPT CENT SEPT MILLE EUROS (707 000,00 EUR)

Durée : 36 mois

Date maximale de remboursement : 10 juin 2026.

Date de péremption de l'inscription : DIX JUIN DEUX MIL VINGT-SEPT

Taux, hors assurance, de 5,37 % l'an

Le taux effectif global ressort à 6,85 % l'an

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de SEPT CENT SEPT MILLE EUROS (707 000,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.

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

PAIEMENT DU PRIX

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

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

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

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

- à concurrence de SEPT CENT SEPT MILLE EUROS (707 000,00 EUR) au moyen des fonds empruntés comme il est dit ci-dessus,
- à concurrence du surplus au moyen de fonds propres, sommes disponibles à sa libre et entière disposition.

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

HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU PRETEUR DE DENIERS

Par suite de la promesse d'emploi, de l'origine des fonds ainsi que de la quittance figurant au présent acte authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur le **BIEN** de l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers prévue par les dispositions de l'article 2402 2° du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des fonds prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

L'hypothèque bénéficiant au **PRETEUR** sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit, conformément aux dispositions des articles 2421 et suivants du code civil.

Cette inscription n'aura pas d'effet rétroactif, elle prendra rang à sa date de publication au service de la publicité foncière.

DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits d'hypothèque légale spéciale du vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

DUREE DE L'INSCRIPTION

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la BANQUE CIC NORD OUEST jusqu'au 10 juin 2027, pour le prêt d'un montant de SEPT CENT SEPT MILLE EUROS (707 000,00 EUR).

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Monsieur Julien Albert Bernard **KRIEF**, dirigeant de sociétés, demeurant à VALBONNE (06560) 1260 Chemin du Val Martin.

Né à CANNES (06400) le 19 juin 1988.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

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

- Se rendre et se constituer volontairement caution solidaire de l'**EMPRUNTEUR**, ce qui est accepté par le représentant du **PRETEUR**, pour le paiement de toutes les sommes qui seront dues au **PRETEUR** par l'**EMPRUNTEUR** en vertu des présentes. S'obliger en conséquence, solidairement avec l'**EMPRUNTEUR** sans bénéfice de division et de discussion, tant au remboursement du montant du prêt qu'au paiement de tous intérêts, frais et accessoires qui y seront afférents, le tout aux époques et de la manière qui ont été ci-dessus stipulées, l'ensemble d'un montant global de huit cent quarante-huit mille quatre cents euros (848 400,00 eur) déterminé conformément aux dispositions de l'article 2297 du Code civil.
- Renoncer à se prévaloir du bénéfice du terme stipulé pour le remboursement du prêt, dans le cas où l'emprunteur en serait déchu, notamment par application de l'une des clauses des présentes.
- Dispenser le **PRETEUR** de les tenir informés, tant des éventuelles prorogations de délai qu'il pourrait accorder à l'emprunteur que du paiement ou du non-paiement des sommes dues par ce dernier en vertu des présentes.

- Entendre et vouloir, sans réserve aucune, que leur présent engagement reste valable jusqu'au remboursement total et définitif du prêt consenti par le **PRETEUR** à l'emprunteur et au parfait paiement de tous intérêts et accessoires qui y seront afférents.
- Vouloir étendre ladite obligation, en cas de décès, avant l'extinction de l'intégralité de la créance en capital, intérêts, frais et accessoires, à leurs héritiers et représentants afin qu'ils assument solidairement en leur lieu et place la totalité des engagements ci-dessus énoncés.
- Savoir qu'aux termes de l'article 1305-5 du Code civil la déchéance du terme encourue par le débiteur est inopposable à la caution solidaire.
- Ne pas rentrer dans le cadre du troisième alinéa de l'article L 526-22 du Code de commerce aux termes duquel : *"La distinction des patrimoines personnel et professionnel de l'entrepreneur individuel ne l'autorise pas à se porter caution en garantie d'une dette dont il est débiteur principal."*

Le notaire rappelle les dispositions des articles suivants du Code civil :

- Article 2298 du Code civil aux termes duquel :

"La caution peut opposer au créancier toutes les exceptions, personnelles ou inhérentes à la dette, qui appartiennent au débiteur, sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article 2293.

Toutefois la caution ne peut se prévaloir des mesures légales ou judiciaires dont bénéficie le débiteur en conséquence de sa défaillance, sauf disposition spéciale contraire".

- Article 2299 du Code civil aux termes duquel le créancier professionnel est tenu de mettre en garde la caution personne physique lorsque l'engagement du débiteur principal est inadapté aux capacités financières de ce dernier. A défaut, le créancier est déchu de son droit contre la caution à hauteur du préjudice subi par celle-ci.

- Article 2302 du Code civil aux termes duquel :

"Le créancier professionnel est tenu, avant le 31 mars de chaque année et à ses frais, de faire connaître à toute caution personne physique le montant du principal de la dette, des intérêts et autres accessoires restant dus au 31 décembre de l'année précédente au titre de l'obligation garantie, sous peine de déchéance de la garantie des intérêts et pénalités échus depuis la date de la précédente information et jusqu'à celle de la communication de la nouvelle information. Dans les rapports entre le créancier et la caution, les paiements effectués par le débiteur pendant cette période sont imputés prioritairement sur le principal de la dette.

Le créancier professionnel est tenu, à ses frais et sous la même sanction, de rappeler à la caution personne physique le terme de son engagement ou, si le cautionnement est à durée indéterminée, sa faculté de résiliation à tout moment et les conditions dans lesquelles celle-ci peut être exercée.

Le présent article est également applicable au cautionnement souscrit par une personne morale envers un établissement de crédit ou une société de financement en garantie d'un concours financier accordée à une entreprise."

- Article 2303 du Code civil aux termes duquel :

"Le créancier professionnel est tenu d'informer toute caution personne physique de la défaillance du débiteur principal dès le premier incident de paiement non régularisé dans le mois de l'exigibilité de ce paiement, à peine de déchéance de la garantie des intérêts et pénalités échus entre la date de cet incident et celle à laquelle elle en a été informée.

Dans les rapports entre le créancier et la caution, les paiements effectués par le débiteur pendant cette période sont imputés prioritairement sur le principal de la dette."

- Troisième alinéa de l'article 2314 du Code civil qui dispose que la caution ne peut reprocher au créancier son choix du mode de réalisation d'une sûreté.

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

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Attestation de propriété suite au décès de Monsieur RIVELINE suivant acte reçu par Maître BOURGES, notaire à PARIS, le 8 juillet 1991 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 9 octobre 1991, volume 1991P, numéro 5171.

Le notaire soussigné a informé le vendeur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera prélevé sur le prix de cession et acquitté à cette même occasion.

En application de l'article 74 SJ de l'annexe II du Code général des impôts, le vendeur déclare sous sa responsabilité :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques du P12 RUE GEORGE SAND 75796 PARIS

Et que l'immeuble lui a été attribué avec d'autres biens aux termes d'un acte reçu par Maître BOURGES, Notaire à PARIS, le 08 juillet 1991, pour une valeur totale mentionnée dans l'acte de **541.194 euros**, en ce compris d'autres biens.

Toutefois, la présente mutation sera **exonérée** de taxation de toute plus-value, conformément aux dispositions de l'article 150 VC I du Code général des impôts, les biens et droits vendus ayant été acquis **par le vendeur depuis plus de 30 ans ainsi qu'il est mentionné ci-dessus**.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne sera déposée à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

IMPOT SUR LA MUTATION

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

Engagement de revente

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

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989).
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de GRASSE (06130) 29 traverse de la Paoute, où le redevable est identifié sous le numéro 951 760 925.
- Que son numéro SIREN est le 951 760 925.
- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu à l'article 1594D du Code général des impôts, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

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

Lorsqu'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans est acquis en vue de sa revente, la TVA ayant éventuellement grevé le prix d'acquisition n'est pas déductible sauf exercice, au moment de la revente, de l'option prévue au 5° bis de l'article 260 du Code général des impôts. Par suite, la taxe acquittée lors de l'acquisition du bien n'est pas déductible avant cette date, quand bien même l'immeuble donnerait lieu, dans l'attente de sa revente, à des opérations de location soumises à la TVA.

L'assiette des droits est de SEPT CENT DIX MILLE EUROS (710 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 710 000,00	x 0,70 %	=	4 970,00
<i>Frais d'assiette</i> 4 970,00	x 2,14 %	=	106,00
TOTAL			5 076,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	710 000,00	0,10%	710,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées entre le **VENDEUR** et la Société IMMOCOM suivant acte reçu par Maître Alexandra LAGARDE, notaire à PARIS, en date du 20 mars 2023. Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, la société IMMOCOM a substitué dans tous ses droits l'**ACQUEREUR** aux présentes aux termes d'un acte de substitution en date du 20 juin 2023 dont une copie demeure ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Il est précisé que toute somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation ou de dépôt de garantie par IMMOCOM lors du contrat original lui a été restituée.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'**ACQUEREUR** sont inapplicables aux présentes, celui-ci étant en l'espèce une personne morale agissant dans le cadre de son objet social.

REMISE DES PIECES

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été communiquées à l'**ACQUEREUR** :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division,
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
 - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
 - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.
- Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- que ces pièces lui ont été communiquées par un lien de téléchargement avec son accord,

- que ces pièces étaient jointes au lien de téléchargement.

FINANCEMENT – CONDITIONS DE L'EMPRUNT

CONDITIONS PARTICULIERES

1- AFFECTATION DES PRIX DE VENTE A L'AMORTISSEMENT DU CREDIT D'ACQUISITION

Le Prêteur et l'Emprunteur ont expressément convenu que le pourcentage des prix de ventes devant être affecté à l'amortissement du Crédit d'Acquisition (tel que défini à l'article 2.2 ci-dessous) est de 100%, ceci sans préjudice des autres dispositions de l'article « *Remboursement anticipé-réduction de crédit* » des conditions générales.

Dans l'hypothèse où le Crédit d'Acquisition est garanti par une hypothèque spéciale légale de prêteur de deniers, toute réception de fonds provenant de la vente de tout ou partie de l'Immeuble sera affectée en totalité et prioritairement au remboursement définitif dudit crédit.

2- CRÉDIT D'ACQUISITION MARCHAND DE BIENS

ARTICLE 2.1 - MONTANT – ECHEANCE

Le Prêteur accorde à l'Emprunteur, qui l'accepte et le reconnaît, un crédit d'un montant de 707 000 EUR (sept cent sept mille euros)

Ce crédit viendra à échéance le 10/06/2026.

ARTICLE 2.2 - OBJET

Le crédit visé à l'article « *Montant-Echéance* » ci-dessus a pour objet *** ACQUISITION ***. Le crédit tel que défini aux articles « *Montant-Echéance* » et « *Objet* » du présent contrat est ci-après indifféremment dénommé le « **Crédit d'Acquisition** » ou « **Crédit d'Acquisition Marchand de biens** ».

ARTICLE 2.3 - PROMESSE D'EMPLOI

L'Emprunteur s'oblige à employer les fonds provenant du Crédit d'Acquisition au paiement du prix d'acquisition du Bien Immobilier.

Le Crédit d'Acquisition ne pourra être réutilisé après remboursement partiel ou total.

ARTICLE 2.4 - CENTRALISATION

Le crédit est retracé en compte de prêt sous le numéro :30027 17423 00020318002 35 (IBAN: FR76 3002 7174 2300 0203 1800 235)

Sauf si le Prêteur en dispense l'Emprunteur, tous les autres mouvements financiers devront être retracés et centralisés sur un compte courant spécifique à l'Opération ouvert au nom de l'Emprunteur dans les livres du Prêteur.

Les intérêts seront comptabilisés sur un compte de passage intitulé « Prêt Acquisition compte agios » pour être ensuite débités sur le compte courant spécifique à l'Opération s'il présente une provision disponible et suffisante. A défaut, ces intérêts et le cas échéant les autres frais financiers seront comptabilisés en impayés.

ARTICLE 2.5 - CONDITIONS PREALABLES (DONT GARANTIES)

Sous réserve des autres conditions figurant au présent contrat, l'Emprunteur ne pourra exiger l'utilisation du Crédit d'Acquisition qu'après réalisation, dans les délais prévus pour chacune d'elles, des conditions préalables suivantes, étant précisé qu'en cas d'absence de délai expressément prévu, un délai de deux (2) mois à compter de la date de signature des présentes est consenti à l'Emprunteur :

- 1) Satisfaction des conditions de mise en place suivantes :
- 2)
 - Justification d'un apport en numéraire à l'acquisition de 125 000 EUR
 - Production de la grille des prix de vente
 - Production d'une fiche patrimoniale actualisée.
 - Domiciliation des loyers sur le compte d'opération 30027 17423 00020318002
- 3) constitution avec prise d'effet en rang utile des garanties spécifiques au Crédit d'Acquisition prévues à l'article « *Garanties* » du présent contrat :
 - Hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers sur bien à financer à hauteur de 707000€
 - Caution solidaire à l'acte notarié de Monsieur Julien KRIEF à hauteur de 707000€ majoré de 20% pour éventuels frais et accessoires.

ARTICLE 2.6 - CONDITIONS FINANCIERES

En rémunération du Crédit d'Acquisition, le Prêteur percevra :

2.6.1- Intérêts

Des intérêts d'utilisation calculés par trimestre civil et à terme échu en fonction de la valeur de l'index EURIBOR 3 MOIS MOYENNE MENSUELLE (pour information 3,37 % au 06/06/2023) majoré de 2 % l'an, soit actuellement 5,37 % l'an.

Il est convenu que si l'indice de référence des crédits devenait négatif, il serait retenu pour le calcul du taux des Crédits pour une valeur égale à zéro, tant que perdurerait la situation d'indice négatif.

Le taux d'intérêt ou taux débiteur du crédit est stipulé variable en fonction de l'évolution de L'EURIBOR 3 MOIS MOYENNE MENSUELLE (EURIBOR 3 MOIS M1M).

L'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate), publié quotidiennement par la Fédération Bancaire de l'Union Européenne (FBE), correspond au taux auquel les dépôts interbancaires sont offerts entre banques de premier plan au sein de la zone euro.

Pour un mois donné, L'EURIBOR 3 MOIS MOYENNE MENSUELLE est égal à la moyenne arithmétique des taux journaliers de l'EURIBOR 3 mois, étant entendu que les jours sans marché, on applique le dernier taux pratiqué.

Il est exprimé en pourcentage.

Les intérêts afférents au Crédit d'Acquisition seront décomptés à la fin de chaque trimestre civil, étant précisé que sera pris en compte pour chaque mois de chaque trimestre l'index EURIBOR 3 MOIS MOY/1M à TROIS MOIS du mois considéré. L'arrêté de compte sera mis à la disposition de l'Emprunteur.

Les intérêts seront calculés sur les montants effectivement utilisés au titre du Crédit d'Acquisition sur la base d'une année de 360 jours étant entendu que le TEG indiqué dans le présent contrat est calculé et exprimé sur la base d'une année de 365 jours ou 366 jours selon le cas.

En cas d'indisponibilité de l'index EURIBOR moyen mensuel à TROIS MOIS, il est convenu qu'à défaut d'accord entre les parties, sera appliqué le taux moyen applicable aux découverts en compte aux entreprises tel que publié trimestriellement par La Banque de France, en application des dispositions du Code Monétaire et Financier.

En cas de dépassement du montant de l'autorisation de crédit quelle qu'en soit l'origine, le taux d'intérêt stipulé au présent article sera majoré de 3 points.

2.6.2- Frais de dossier

Des frais de dossier d'un montant de 5 000 EUR, devant être payés lors de la mise en place du Crédit d'Acquisition.

2.6.3 Commission d'engagement

Une commission d'engagement calculée sur le montant maximum du Crédit d'Acquisition par trimestre et d'avance au taux de 0.8 % l'an, avec une perception minimum de 1 trimestre.

ARTICLE 2.7 - TAUX EFFECTIF GLOBAL

Pour satisfaire aux dispositions légales de l'article L.313-4 du Code monétaire et financier, il est mentionné aux présentes que le taux effectif global du Crédit d'Acquisition s'établit comme suit :

- taux d'intérêt : 5,37 %
- total des frais : 26.100,00 EUR ;
 - dont frais de dossier : 5 000 EUR
 - dont estimation du coût des garanties : 5.900,00 EUR

Soit un Taux Effectif Global par an de 6,85% et un Taux Effectif Global par période de 3,369%.

Ce taux effectif global est donné à titre indicatif et ne saurait lier le Prêteur pour l'avenir. Pour l'avenir, le Prêteur et l'Emprunteur reconnaissent expressément que, du fait des particularités des stipulations du contrat et notamment de la référence à un taux variable, le taux effectif global du Crédit d'Acquisition ne peut être déterminé avec certitude pour toute la durée du contrat. Le taux ci-dessus est donc donné à titre indicatif.

3. GARANTIES

Outre les garanties consenties par l'Emprunteur au Prêteur aux termes des conditions générales du présent contrat, l'Emprunteur consent au Prêteur les garanties suivantes.

Hypothèque légale spéciale de Prêteur de Deniers

La somme de sept cent dix mille euros (710.000,00 EUR) formant le prix d'acquisition du Bien Immobilier sera payée postérieurement à la date de signature des présentes par l'Emprunteur au vendeur, ainsi qu'il résultera de la comptabilité du notaire participant :

(i) à concurrence de trois mille euros (3.000,00 EUR) au moyen des deniers personnels de l'Emprunteur ;

(j) à concurrence de sept cent sept mille euros (707 000 EUR) au moyen des deniers provenant du Crédit d'Acquisition ; conformément à la promesse d'emploi faite par l'Emprunteur au Prêteur aux termes du présent contrat.

A la suite de ce paiement, le vendeur donnera à l'Emprunteur bonne et valable quittance de la somme ainsi payée.

Par suite de la promesse d'emploi contenue dans le présent contrat, lequel est authentique, et de la constatation dans la quittance ci-dessus mentionnée, que le paiement a été partiellement effectué au moyen des deniers empruntés, le Prêteur se trouvera investi par la loi d'une hypothèque légale spéciale de Prêteur de Deniers instituée par l'article 2402 du Code Civil ; laquelle est consentie sur le bien visé à l'article « *Désignation et origine de propriété* » ci-dessous à titre de sûreté et garantie du remboursement du Crédit d'Acquisition en principal, intérêts, frais, commissions et accessoires, à concurrence de :

- La somme de 707.000,00 euros représentant le montant en principal du Crédit d'Acquisition,
- Les intérêts au taux de 5,37% variable pour mémoire,
- Les frais et accessoires, à hauteur de 20% du montant initial du Crédit Acquisition.

Celui-ci devra être inscrit en premier rang.

Les parties requièrent l'inscription de cette hypothèque légale spéciale au Livre Foncier / au Service de la Publicité Foncière (ex Conservation des Hypothèques) compétent pour la durée du Crédit garanti majorée de un an.

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

Cette hypothèque légale spéciale s'exercera sur le bien visé à l'article « *Désignation, et origine de propriété* » avec toutes dépendances naturelles et par destination et tous accroissements et améliorations qui pourront y être apportés, ainsi que les bâtiments et dépendances qui y restent ou qui pourront y être implantés par la suite, sans exception ni réserve, alors même qu'il y aurait erreur ou omission dans la désignation faite dans les présentes.

Exécution forcée immédiate

L'Emprunteur et, s'il y a lieu, la caution ou le tiers affectant, se soumettent et soumettent pareillement leurs ayants droits fussent-ils même mineurs ou autrement incapables à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément selon la situation des biens, soit à l'article 2284 du Code Civil, soit aux dispositions du Code Local de Procédure Civile.

En outre, en tant que de besoin, l'Emprunteur donne mandat à un représentant habilité du Prêteur, à l'effet de, en son nom et pour son compte, reconnaître le solde de la dette par acte authentique en l'étude du notaire soussigné, ou de ses successeurs, l'obliger au remboursement avec tous intérêts, frais et accessoires, en se soumettant à l'exécution forcée immédiate dans ses biens meubles et immeubles, présentes et à venir, conformément aux dispositions légales.

Le présent mandat étant donné dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, il ne peut être révoqué que par consentement mutuel des parties.

Il est d'ores et déjà convenu que la ou les copies exécutoires seront délivrées au Prêteur sur demande. Le Prêteur requerra la création d'une copie exécutoire à ordre, tout en dispensant le notaire de l'établir immédiatement et en se réservant le droit de demander ultérieurement sa délivrance, à ses frais.

3.2.1.2 En garantie de crédit(s) par caisse

3.2.1.2.1 Cautionnement solidaire par une personne morale à la garantie d'un crédit par caisse : Néant

3.2.1.2.2 Cautionnement solidaire par une personne physique à la garantie d'un crédit par caisse

Pour les besoins des présents cautionnements, l'Emprunteur est ci-après désigné le « **Cautionné** », et le terme « **Crédit** » désigne le crédit consenti au Cautionné aux termes du présent contrat et dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- Nature du crédit : Crédit d'Acquisition Marchand de biens
- Montant : 707 000 euros
- Durée : 36 mois

Le terme « **Caution** » a la signification qui lui est attribuée aux termes des conditions particulières ci-dessous pour les besoins du ou de chaque cautionnement ci-après consenti.

(A) CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les besoins du présent cautionnement, le terme « **Caution** » désigne M KRIEF JULIEN, né(e) le 19/06/1988 à CANNES et demeurant 1260 CHEMIN DU VAL MARTIN 06560 VALBONNE.

La Caution se porte par les présentes caution solidaire et indivisible du Cautionné envers le Prêteur, en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes en principal, intérêts et, le cas échéant, pénalités ou intérêts de retard que le Cautionné doit ou devra au Prêteur au titre du crédit.

et ce

(i) dans la limite d'un montant global (**incluant principal, intérêts, pénalités ou intérêts de retard**) de 848 400 euros ; et

(ii) pour une durée de 60 mois.

(B) CONDITIONS GENERALES

Aux termes des présentes conditions générales, l' « obligation garantie » ou le « crédit garanti » ou « l'engagement garanti » désigne le crédit au titre du ou des cautionnement(s) ci-dessus consenti(s).

1. PORTEE DU CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

La Caution solidaire, qui renonce aux bénéfices de discussion et de division, est tenue de payer au Prêteur ce que doit et devra le Cautionné au titre du Crédit garanti au cas où ce dernier ne ferait pas face à ce paiement pour un motif quelconque.

Dans la limite en montant et en durée de son engagement, la Caution est tenue à ce paiement sans que le Prêteur ait :

- à poursuivre préalablement le Cautionné,
- à exercer des poursuites contre les autres personnes qui se seront portées caution du Cautionné, le Prêteur pouvant demander à la Caution le paiement de la totalité de ce que lui doit le Cautionné.

Pour obtenir ce paiement, le Prêteur peut exercer des poursuites judiciaires sur l'ensemble des biens, meubles et immeubles, présents et à venir, de la Caution.

Dans le cas où le Cautionné est une société en formation, il est expressément stipulé que le présent cautionnement, signé antérieurement à l'immatriculation de la société, est un engagement alternatif constitué :

- à la garantie des engagements de la société sous la condition suspensive de l'immatriculation de celle-ci au Registre du Commerce et des Sociétés,
- à la garantie des engagements pris à l'égard du Prêteur par les associés fondateurs de la société en formation signataires de la lettre d'ordre, sous la condition résolutoire d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

La modification ou la disparition des liens ou des rapports de fait ou de droit susceptibles d'exister entre la Caution et le Cautionné, ainsi que le changement de forme juridique du Cautionné ou du Prêteur n'emportera pas la libération de la Caution.

De même en cas de fusion, absorption, scission ou apport partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine ou autre opération similaire affectant le Prêteur, la Caution accepte d'ores et déjà et irrévocablement le maintien de son engagement, y compris pour les créances nées postérieurement aux dites opérations, de sorte que l'entité venant aux droits du Prêteur en bénéficie dans les mêmes termes. La Caution dispense le Prêteur et l'entité qui lui serait substituée de toute obligation d'information à son égard.

Dans l'hypothèse où le Crédit est garanti par un organisme de cautionnement mutuel ou un autre établissement bancaire, le présent cautionnement bénéficie dans les mêmes termes à cet organisme ou établissement, à proportion de son intervention.

Enfin, la Caution reconnaît et accepte que, en cas de cession par le Prêteur du Crédit garanti à un fonds commun de créances, son cautionnement sera transmis au dit fonds en tant qu'accessoire de l'obligation principale cédée.

2. CONNAISSANCE PAR LA CAUTION DE LA SITUATION DU CAUTIONNE – INFORMATION

La Caution ne fait pas de la situation du Cautionné ainsi que de l'existence et du maintien d'autres cautions la condition déterminante de son cautionnement.

Elle déclare avoir connaissance d'éléments d'information suffisants qui lui ont permis d'apprécier la situation du Cautionné préalablement à la souscription du présent engagement.

Tant qu'elle restera tenue au titre de son engagement, il appartient à la Caution de suivre personnellement la situation du Cautionné, le Prêteur s'engage à faire connaître chaque année à la Caution le montant et le terme des engagements qu'elle garantit.

Le prêteur informera la caution de tout incident de paiement non régularisé par le cautionné dans le mois de l'exigibilité du paiement.

Le prêteur s'engage à faire connaître chaque année à la caution le montant et le terme des engagements qu'elle garantit. Le prêteur informera la caution de tout incident de paiement non régularisé par le cautionné dans le mois de l'exigibilité du paiement.

La Caution reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble des obligations incombant au Cautionné aux termes du présent contrat.

3. LIMITE EN MONTANT ET EN DUREE DU CAUTIONNEMENT

La Caution est engagée dans la limite du **montant global** indiqué aux « CONDITIONS PARTICULIERES » ci-dessus comprenant le principal du Crédit garanti, les intérêts et, le cas échéant, les pénalités ou intérêts de retard y afférents, aux conditions et taux convenus entre le Prêteur et le Cautionné et indiqués aux termes du présent contrat de crédit, et pour la durée précisée aux « CONDITIONS PARTICULIERES » ci-dessus. En cas de prorogation de la durée du Crédit garanti, la Caution accepte dès à présent de proroger la durée de son engagement de caution d'une durée correspondant à celle du Crédit garanti majorée de 24 mois.

4. CONSEQUENCES DU CAUTIONNEMENT A L'EGARD DES AYANTS-DROIT DE LA CAUTION

En cas de décès de la Caution, ses ayants droit, tels que ses héritiers, seront tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du Prêteur de l'exécution du cautionnement, dans les mêmes conditions que la Caution.

En conséquence, le Prêteur pourra demander à n'importe laquelle de ces personnes le paiement de la totalité des sommes qu'il aurait été en droit de demander à la Caution en capital, intérêts, et, le cas échéant, pénalités ou intérêts de retard, sans que puisse lui être imposé une division de ses recours entre lesdites personnes.

5. CESSATION DU CAUTIONNEMENT

La Caution ou toute personne venant à ses droits et obligations ne sera déchargée que par le paiement effectif des sommes dues au Prêteur au titre du Crédit, dans la limite du montant du cautionnement tel qu'indiqué ci-dessus.

6. MISE EN JEU DU CAUTIONNEMENT

En cas de défaillance du Cautionné pour quelque cause que ce soit, la Caution sera tenue de payer au Prêteur, dans la limite du montant de son engagement, ce que lui doit le Cautionné en capital, intérêts, et, le cas échéant, pénalités ou intérêts de retard, y compris les sommes devenues exigibles par anticipation.

A défaut, elle sera personnellement redevable, à compter de la mise en demeure et jusqu'à complet paiement, des intérêts au taux légal (le cas échéant majoré de cinq points) sur le montant des sommes réclamées, sans aucune limitation.

La Caution ne pourra se prévaloir de délais de paiement accordés au Cautionné.

7. RECOURS DE LA CAUTION-LIMITES

Du fait de son paiement, la Caution disposera contre le Cautionné des recours prévus par la loi et pourra bénéficier des droits, actions et sûretés dont dispose le Prêteur à l'égard du Cautionné au titre du Crédit garanti.

Dès que le Prêteur aura été payé de la totalité des sommes dues par le Cautionné au titre du Crédit garanti, la Caution pourra recevoir tout remboursement du Cautionné et exercer tout recours.

Dans le cas où le crédit garanti fait l'objet d'une participation en risque, d'une garantie ou d'un cautionnement consenti par une société ou un organisme professionnel dont l'activité habituelle ou accessoire est de garantir le remboursement de concours financiers (établissements financiers ou de crédit, sociétés de caution mutuelle,...), la Caution renonce à exercer tout recours à l'encontre de cet organisme et à se prévaloir des dispositions de l'article 2312 du code civil tant à l'égard de cet organisme qu'à l'égard du Prêteur.

8. PLURALITE DE CAUTIONS OU DE GARANTIES

Le présent cautionnement s'ajoute et s'ajoutera à toutes garanties réelles et personnelles qui ont pu ou pourront être fournies au profit du Prêteur par la Caution, par le Cautionné ou par tout tiers.

Lorsque plusieurs Cautions s'engagent dans le même acte, les dispositions suivantes sont alors applicables :

- Si les Cautions garantissent chacune le montant total du crédit, elles agissent solidairement entre elles, de sorte que le créancier peut réclamer à chacune d'entre elles le paiement de la totalité de la dette, sans qu'aucune division de ses recours ne puisse lui être imposée ;

- Si elles garantissent chacune un montant inférieur à celui du crédit, elles garantissent chacune une fraction distincte du crédit à hauteur de leur engagement. Dans un tel cas, elles s'engagent solidairement avec l'Emprunteur mais non solidairement entre elles et les montants de leurs engagements s'ajoutent entre eux.

9. IMPOTS-FRAIS-FORMALITES

Tous droits, impôts, taxes, pénalités et frais liés au présent cautionnement, y compris les frais d'enregistrement en cas d'accomplissement de cette formalité, sont à la charge du Cautionné ou de la Caution. Toutes demandes et significations seront faites à l'adresse du Prêteur indiquée aux comparutions du présent contrat.

10. REMISE D'UNE COPIE DE L'ACTE DE CAUTIONNEMENT

La Caution reconnaît avoir reçu une copie du présent contrat.

11. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel recueillies ci-dessus par la Banque, responsable de traitement, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé aux fins de respect des conditions d'octroi, de mise en œuvre et de gestion des crédits et garanties associées, de prospection et d'animation commerciale, d'études statistiques, du respect d'obligations réglementaires notamment en matière d'évaluation du risque, de sécurité et de prévention des impayés et de la fraude, de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces traitements sont fondés sur l'exécution du contrat, l'intérêt légitime de la Banque et le respect d'obligations réglementaires.

Elles peuvent donner lieu à l'exercice d'un droit d'accès, de limitation, de rectification, d'opposition, d'effacement et de portabilité. Il est précisé que l'exercice de certains droits peut entraîner au cas par cas pour la Banque, l'impossibilité de fournir la prestation. Il est précisé également que le traitement des données peut être poursuivi si des dispositions légales ou réglementaires ou si des raisons légitimes imposent à la Banque de conserver ces données.

Pour exercer l'un de ces droits, les personnes physiques dont les données ont été recueillies peuvent écrire à l'adresse suivante : MONSIEUR LE DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES, 63 chemin Antoine Pardon, 69814 TASSIN CEDEX.

Pour plus d'informations, la politique de protection des données personnelles est accessible aux guichets et sur le site internet de la Banque.

3..2.1.3 En garantie de crédit(s) par signature : Néant

3..2.2 Garanties consenties par acte séparé : Néant

CONDITIONS GENERALES

Les présentes conditions générales s'appliquent à l'ensemble des concours par caisse, ensemble des « concours » consentis aux professionnels de l'immobilier.

Au sens des présentes, les expressions « le Client » ou « l'Emprunteur » désignent le souscripteur des présentes conditions générales.

ARTICLE 1 - UNITE DE COMPTES

Les comptes ouverts au titre de l'Opération, même sous des rubriques ou qualifications différentes, forment un compte unique, indivisible et global, de sorte qu'à tout moment, la Banque pourra constater un solde unique, après compensation des crédits et débits de chacun d'eux. Ainsi, en cas d'exigibilité d'une somme quelconque restant à lui devoir, la Banque sera en droit d'en compenser les soldes créditeurs et débiteurs après régularisation des opérations en cours.

ARTICLE 2 - IMPUTATION DES SOMMES RECUES

Les sommes reçues par la Banque seront affectées en priorité au paiement des intérêts, frais et accessoires du crédit puis au paiement des créances en capital.

ARTICLE 3 - DEBLOCAGE

Dans le cas où le crédit par caisse est destiné à financer une acquisition immobilière, le déblocage sera effectué et les intérêts commenceront à courir à la date à laquelle la Banque procédera au virement des fonds au compte du notaire.

ARTICLE 4 - REMBOURSEMENT ANTICIPE-REDUCTION DE CREDIT

4.1 Le Client aura la faculté de rembourser à tout moment les sommes dues au titre du présent crédit, avant l'échéance convenue, sans préavis, ni pénalité.

Si l'Opération concerne des lotissements, il appartiendra en outre au Client de constituer une provision destinée à la réalisation des travaux de VRD restant à effectuer. Cette provision sera remise à la Banque à titre d'une cession d'une somme d'argent ou nantie à son profit.

4.2 Sauf si un pourcentage inférieur est stipulé aux conditions particulières, la réduction du crédit par caisse le cas échéant consenti aux fins de financer l'acquisition du terrain ou de l'immeuble dans le cadre de la présente opération immobilière est effectuée par affectation de 100% des prix de vente des lots.

Toutefois, même si la Banque n'exige pas dans les présentes l'affectation de la totalité des prix de vente à la réduction du crédit d'acquisition, elle pourra à tout moment le faire par simple lettre.

Dans tous les cas, le notaire rédacteur des actes de vente devra adresser directement à la Banque l'intégralité de ces prix de vente.

ARTICLE 5 - CONDITIONS FINANCIERES

Lorsque le crédit par caisse est assorti d'un taux variable ou révisable basé sur un indice de marché, il est convenu que, si cet indice de référence était ou devenait négatif, il serait retenu pour le calcul du taux du crédit pour une valeur égale à zéro, tant que perdurerait la situation d'indice négatif.

ARTICLE 6 - RETARDS

En cas de non-paiement de toute somme due au titre du (des) crédit(s) par caisse à son échéance normale ou anticipée, le taux d'intérêt sera, sans mise en demeure préalable, majoré de 3 points, et il sera appliqué une indemnité conventionnelle forfaitaire de 5 % sur les sommes dues.

ARTICLE 7 - DECLARATIONS

Le Client déclare et garantit à la Banque :

- qu'il possède la pleine capacité juridique d'exercer son activité et, s'il s'agit d'une personne morale qu'elle régulièrement constituée,
- qu'il a tout pouvoir pour signer le présent contrat lequel constitue un engagement valable du Client et le lie conformément à ses termes, que la signature du contrat et l'exécution des obligations qui en résultent ont été dûment et valablement autorisées conformément aux lois et règlements en vigueur et le cas échéant aux statuts du Client ou tout document équivalent,
- que ni la signature des présentes, ni l'exécution des obligations qui en découlent ne sont contraires ni ne violent une disposition législative ou réglementaire applicable au Client, une disposition d'un contrat ou engagement auquel le Client est partie ou une décision judiciaire définitive qui lie le Client,
- qu'aucune instance, action, procès, ou procédure administrative n'est en cours, ou à sa connaissance n'est sur le point d'être intenté ou engagé pour empêcher ou interdire la signature ou l'exécution des présentes ou qui aurait dans le cas d'une solution défavorable, un effet adverse important sur l'aptitude du Client à faire face aux engagements pris au titre des présentes,
- que l'immeuble objet de l'opération est sa libre propriété, franche et quitte de toutes charges et hypothèques autres que celles expressément déclarées par écrit à la Banque,
- qu'il n'est pas concerné par l'interdiction édictée à l'article L.241-7 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- que les énonciations figurant au préambule des présentes sont exactes et sincères.

Chacune de ces déclarations et garanties restera en vigueur et continuera de produire effet après la signature du contrat et jusqu'à complet paiement ou remboursement de toutes les sommes dues.

Le Client autorise expressément la Banque à communiquer aux personnes physiques ou morales s'engageant à titre de caution des informations périodiques sur la situation du (ou des) concours cautionné(s).

ARTICLE 8 - ENGAGEMENTS DU CLIENT

Le Client s'oblige, pendant la durée du (ou des) concours à satisfaire aux obligations énumérées ci-après :

Le Client informera immédiatement la Banque :

- De tout changement de nature juridique, économique, financière ou autre susceptible d'intervenir dans la structure ou les activités du Client ou le cas échéant des cautions,
- De tout évènement ou décision susceptible de constituer un des cas visés à l'article « Résiliation – Exigibilité anticipée »
- De tout évènement ou décision de nature à affecter le bon déroulement de l'Opération au plan juridique, financier et technique, notamment toute modification sensible du prix de revient prévisionnel total,

- De toutes difficultés rencontrées pour obtenir la levée des conditions suspensives figurant dans le présent contrat,
- De toute modification apportée aux autorisations administratives délivrées dans le cadre de l'Opération ainsi que de tout fait porté à sa connaissance susceptible d'entraîner une modification de ces autorisations,
- De tout retard ou interruption des travaux.

Le Client devra :

- Soumettre à la Banque une grille de commercialisation dans l'hypothèse où celle-ci n'aurait pas été établie préalablement à la signature des présentes,
- Verser sur le compte « Réservations » devant être ouvert dans les livres de la Banque, les dépôts de garantie effectués par les acquéreurs au titre de leurs contrats de réservation respectifs,
- Couvrir sur fonds propres tout dépassement de l'autorisation de crédit et/ou tout surcoût lié à la réalisation de l'opération envisagée et d'en justifier à la Banque dans un délai de 15 jours,
- Entretenir et maintenir en bon état les biens donnés en garantie et à ne rien faire qui puisse en diminuer la valeur, à défaut la Banque aura la faculté, de prescrire les travaux qu'elle jugera nécessaires à la conservation des immeubles.

Faute pour le Client de se conformer à cette prescription, la Banque pourra faire exécuter lesdits travaux huit (8) jours après une sommation adressée au Client et restée infructueuse.

Maintenir (i) ses statuts (à l'exception (a) s'il y a lieu, des modifications n'affectant pas les droits, immédiatement ou à terme, de la Banque et (b) du transfert du siège social sur le territoire français), (ii) sa forme juridique (sauf transformation d'une forme de société par actions en une autre forme de société par actions), (iii) son objet social, (iv) la nature principale de ses activités telle qu'elles sont exercées à la date de signature des présentes.

Le Client s'engage à communiquer à la Banque :

- Un état mensuel des ventes de l'Opération,
- Tout nouveau compromis de vente ou contrat de réservation du programme,
- Une situation financière trimestrielle de sa structure,
- Un exemplaire de tous les documents publicitaires et contractuels destinés à être remis aux acquéreurs du programme.
- Un rapport d'expertise déterminant la valeur du (des) bien(s) immobilier(s) objet(s) de sûretés réelles. Ce rapport devra être établi, aux frais du Client par un expert indépendant (i) au 3ème anniversaire de la signature des présentes puis une fois tous les ans, (ii) en cas de dépréciation significative du bien immobilier ou (iii) en cas de résiliation, exigibilité anticipée du crédit par caisse, ou de mise en jeu de l'engagement par signature et ce tant que le capital restant dû au titre du crédit par caisse ou le montant maximum garanti de l'engagement par signature sera égal ou supérieur à 3.000.000 euros.

En cas de non-respect de l'engagement visé ci-dessus et après une mise en demeure restée infructueuse pendant un mois, le Prêteur pourra faire établir, aux frais de l'Emprunteur, par un expert indépendant de son choix, le rapport d'expertise susvisé pour déterminer la valeur du (des) bien(s) immobilier(s) donné(s) en garantie. A ce titre, l'Emprunteur autorise le Prêteur, ou tout expert qu'il désignera, à se rendre sur le site de l'(des)immeuble(s) donné(s) en garantie, sans en restreindre l'accès pour réaliser cette expertise.

Le Client s'engage à communiquer sur demande de la Banque dès leur établissement et, en tout état de cause, au plus tard dans les cent quatre-vingts (180) jours de la clôture de chaque exercice :

- ses comptes annuels, ceux de ses filiales, et le cas échéant ceux des cautions (bilans, comptes de résultats, annexes) certifiés par le commissaire aux comptes désigné (ainsi que toutes informations complémentaires s'y rapportant), le rapport de gestion, les rapports général et spécial du commissaire aux comptes, les résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire et / ou extraordinaire, le procès-verbal de son assemblée annuelle ainsi que celui de ses filiales et le cas échéant celui des cautions,
- en cas de contrôle exclusif d'autres entreprises au sens de l'article L.233-16 du code de commerce, les comptes consolidés du groupe (bilans, comptes de résultats, annexes), le rapport de gestion, le rapport du commissaire aux comptes,

Le Client devra également :

- Fournir à première demande de la Banque, une copie des baux des immeubles donnés en garantie et trimestriellement un état locatif faisant apparaître s'il y a lieu les impayés et l'état des procédures en cours,
- Fournir à première demande de la Banque le règlement de copropriété dès son établissement, ainsi que l'état descriptif de division, s'ils n'ont pas été établis préalablement à la signature des présentes,
- Informer la Banque, le cas échéant, de la date des Assemblées Générales de copropriétaires et lui transmettre les procès-verbaux correspondants.

Sauf accord préalable exprès de la Banque, le Client s'interdit de :

- Procéder au désinvestissement des apports précités (y compris en compte courant d'associés) ou à tout retrait de marge avant le complet remboursement du (ou des) concours au titre des présentes,
- Faire quoi que ce soit qui puisse modifier ou altérer la valeur des biens immobiliers financés et/ou donnés en garantie au titre des présentes, notamment consentir toutes hypothèques ou signer tout nouveau bail,
- Modifier les caractéristiques de l'Opération et plus particulièrement le montage juridique, financier, administratif et le régime des ventes propre à l'Opération,
- Démarrer des travaux autres que ceux relatifs à la partie de l'Opération,
- D'interrompre les travaux pendant une durée supérieure à deux mois, sauf cause légitime,
- Encaisser directement, en dehors du compte courant spécifique à l'Opération, tout paiement de prix de vente des lots du programme ainsi que toute somme devant contribuer au financement de l'Opération notamment les loyers, les droits d'entrée ou droits au bail, les remboursements de crédit de TVA, les subventions,
- Contracter auprès d'un autre établissement financier tout emprunt ou emprunt complémentaire pour l'Opération,
- Utiliser les formules de chèque qui lui auraient été confiées le cas échéant, aux fins de restituer aux associés tout ou partie de leur apport personnel en capital ou compte courant, ou servir une rémunération sur les avances associés, ou de procéder au règlement total ou partiel de notes d'honoraires non prévues au plan de financement ou en avance par rapport à l'échéancier contractuellement prévu,
- Entreprendre des travaux non conformes aux autorisations administratives obtenues pour la réalisation de l'Opération,
- Commercialiser les lots du programme à des prix de vente inférieurs à ceux de la grille de commercialisation prévisionnelle,
- Procéder à tout règlement par effet de commerce,
- Procéder à un changement d'associé(s) si le Client est une société de personnes ou à un changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce si le Client est une société de capitaux.

Par ailleurs, le Client autorise les représentants de la Banque, ou tout expert qu'il se substituerait, à se rendre sur le site de l'Opération pour tout contrôle jugé utile.

ARTICLE 9 - ASSURANCES PROFESSIONNELLES

Le Client doit justifier avoir souscrit les assurances prescrites pour couvrir sa responsabilité résultant de l'article 1792 (garantie décennale) et 1792-3 du Code civil (garantie biennale).

Toutefois, dans le cadre du financement d'une opération de lotissement, la souscription de ces assurances n'est pas requise du Client, sauf à ce qu'une telle obligation lui soit faite aux termes des conditions particulières du présent contrat.

ARTICLE 10 - ASSURANCE – DOMMAGES – INDEMNITES VERSEES EN CAS DE SINISTRE

10..1 - Biens concernés

- Immeuble en copropriété

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

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

Si l'assurance souscrite par le syndic couvre insuffisamment les parties privatives, la Banque conseille au Client, ou au propriétaire du bien s'il n'est pas le Client, de souscrire une assurance complémentaire personnellement.

- Immeuble hors copropriété ou autre bien

La Banque conseille au Client, ou au propriétaire du bien s'il n'est pas le Client, de souscrire une assurance le garantissant contre les risques tels que l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux, le bris de machines, la perte et le vol ou toute forme de destruction totale ou partielle, auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, et ce pour un montant au moins égal au prix de sa reconstruction en cas de sinistre, ou à sa valeur de remplacement.

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

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

10..2 - Indemnités dues en cas de sinistre

Si le propriétaire du bien financé ou donné en garantie a souscrit l'assurance dommages visée ci-dessus les dispositions suivantes sont applicables :

- Dans le cas où une garantie réelle est constituée sur l'immeuble assuré pour sûreté du (ou des) présent(s) concours, la Banque bénéficiera, conformément aux dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances, d'un droit privilégié sur les indemnités dues en cas de sinistre ;

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

- Le propriétaire du bien assuré s'engage à fournir à la Banque les éléments nécessaires sur l'assurance du bien afin que la Banque puisse procéder à la notification d'opposition ou de nantissement entre les mains de la compagnie d'assurances ; à remettre à la Banque, et ce à première demande de celle-ci, la copie des polices d'assurances et tous justificatifs de paiement des primes.

Le Client autorise la Banque à communiquer à la compagnie d'assurance copie du présent contrat si la compagnie d'assurances l'exigeait, notamment aux fins d'identification du bien financé.

En conséquence, en cas de sinistre total ou partiel, et, si le bien est un immeuble, sous réserve de toute autorisation donnée par la Banque d'affecter les indemnités à la reconstruction de l'immeuble, la Banque touchera une somme égale au montant de sa créance, en principal, intérêts et accessoires, sur les indemnités allouées par la compagnie d'assurances. Ce paiement devra être effectué directement entre les mains de la Banque sur ses simples quittances, hors la présence et même sans le concours ni la participation du propriétaire de l'immeuble, lequel lui confère, à cet effet, tous pouvoirs et délégations nécessaires.

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

Si le crédit n'est pas rendu exigible par la Banque, celle-ci conservera les sommes versées sur un compte spécial nanti et les affectera au paiement des travaux de réparation ou reconstruction de l'immeuble sur présentation par le Client de justificatifs d'exécution des travaux.

Notification des présentes, avec toutes oppositions nécessaires, sera faite à la compagnie d'assurances, aux frais du Client, par les soins de la Banque qui en chargera, le cas échéant, le notaire, si une garantie hypothécaire ou une hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers est prise.

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

ARTICLE 11 - NANTISSEMENT DE CREANCE – DOMICILIATION

Il est convenu que toute créance de prix de vente des lots déjà vendus ou restant à vendre est nanti par le Client au profit de la Banque, dans les conditions prévues par les articles 2355 à 2366 du code civil par le seul effet des présentes, aux fins de garantir à la Banque le remboursement des sommes qu'elle pourrait être amenée à décaisser au titre des présentes. En conséquence, le Client s'oblige à remettre à la Banque les copies des actes de vente.

Le Client pourra se faire remettre les moyens de paiement relatifs au prix de vente en qualité de mandataire de la Banque, mais il devra obligatoirement faire domicilier les règlements auprès de la Banque et obliger les acquéreurs, soit à libeller les chèques à l'ordre de la Banque, soit à virer les sommes sur le compte ouvert au nom du Client auprès de la Banque. Il ne pourra en faire usage que pour financer la réalisation de l'Immeuble en conformité avec l'avancement des travaux et les termes du marché.

Le Client s'oblige à faire mention du présent nantissement dans tout acte de vente, et à le faire accepter par les acquéreurs dans le cadre de l'acte notarié de vente, de sorte qu'il leur soit pleinement opposable.

ARTICLE 12 - NANTISSEMENT DE LOYERS EVENTUELS

Sauf si les conditions particulières prévoient la cession ou le nantissement des loyers d'un immeuble, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Si le bien financé ou donné en garantie était loué, pour assurer à la Banque le paiement de ce qui pourrait lui être dû en vertu des présentes, le Client, ou s'il y a lieu le tiers garant propriétaire de l'immeuble remis en garantie, déclare par les

présentes remettre en nantissement au profit de la Banque, conformément aux articles 2355 à 2366 du code civil, la créance qu'il détiendra au titre de sa location contre tout locataire ou occupant présent ou futur.

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

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

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

ARTICLE 13 - NANTISSEMENT DE COMPTES

Conformément aux articles 2355 à 2366 du code civil, le Client remet en nantissement au profit de la Banque, l'ensemble des comptes actuels et futurs qu'il détient ou détiendra auprès de la Banque, ceci sans préjudice de toute autre garantie spécifique qui pourrait le cas échéant être spécialement affectée par ailleurs à la garantie de ce crédit.

Le Client déclare qu'il n'a consenti à ce jour aucun autre nantissement ou droit quelconque sur ces comptes, et qu'il s'interdit de les nantir au profit d'un tiers sans l'accord préalable de la Banque.

Ce nantissement est consenti en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes en capital, intérêts, frais et accessoires dues au titre du (ou des) concours objet des présentes.

Conformément à la loi, et sauf convention contraire entre le Client et la Banque, le nantissement ainsi convenu n'entraînera pas blocage des comptes du Client.

Sauf stipulations contraires, le Client pourra librement disposer des sommes retracées sur ces comptes sans avoir à solliciter l'accord préalable de la Banque. Cependant, en constituant ce nantissement, le Client accorde à la Banque le droit de se faire payer par préférence à ses autres créanciers sur les comptes ainsi nantis. La Banque sera donc en droit d'opposer le nantissement à tout tiers qui pratiquerait une mesure conservatoire ou d'exécution sur les comptes nantis, ou qui revendiquerait un droit quelconque sur ces comptes au préjudice des droits de la Banque. De même, la Banque pourra se prévaloir du nantissement en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire ou d'une procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers et sera en droit d'isoler sur un compte spécial bloqué à son profit les soldes créditeurs des comptes nantis existant à la date du jugement déclaratif d'ouverture de la procédure collective.

Conformément à la loi, en cas de non-paiement par le Client d'une somme quelconque devenue exigible restant due à la Banque, celle-ci sera en droit de compenser de suite jusqu'à due concurrence, la créance détenue sur le Client avec les soldes créditeurs provisoires ou définitifs des comptes nantis.

La compensation aura lieu après régularisation des opérations en cours.

ARTICLE 14 - PROMESSE DE MAINLEVÉE

Dans l'hypothèse où le Client aurait consenti une ou plusieurs sûretés réelles, en garantie des présentes, il est expressément convenu que la Banque s'engage à donner mainlevée sur les lots vendus dès lors que le prix de vente dûment agréé par elle aura été intégralement payé par l'acquéreur et versé entre ses mains sur le compte spécifique à l'Opération.

La mainlevée totale ne pourra être consentie par la Banque qu'après justification du paiement intégral de l'ensemble des prix de vente.

ARTICLE 15 - STIPULATIONS AU PROFIT DES ACQUEREURS

En cas de constitution d'une hypothèque par le Client, il est convenu ce qui suit, lors de la revente de l'immeuble hypothéqué :

Le Client stipule en faveur de l'acquéreur, que la Banque ne pourra pas exercer ses droits hypothécaires à l'encontre de ce dernier qui justifierait avoir intégralement acquitté le prix d'acquisition déterminé en accord avec la Banque.

En cas de défaillance de l'acquéreur, le Client stipule que la Banque ne pourra exercer le droit de préférence résultant de son hypothèque qu'à concurrence seulement de la fraction du prix de vente restant due en principal, révisée le cas échéant et augmentée de tous les intérêts et accessoires.

En conséquence, dans tous ordres ayant pour objet la distribution du prix des biens vendus à la suite des poursuites en réalisation forcée engagées à l'encontre de l'acquéreur défaillant, la Banque ne sera colloquée que pour le montant stipulé à l'alinéa précédent quel que soit le montant de la créance qu'elle pourrait produire.

Les dispositions prévues aux deux alinéas précédents ne sont pas applicables en cas de résolution ou d'annulation de la vente.

La stipulation pour autrui est acceptée par la Banque sous la condition suivante : dans l'acte de vente, il devra être stipulé que le paiement du prix devra, pour être libératoire, être effectué à la Banque, soit par virement, soit par chèque à l'ordre de la Banque.

L'acceptation par l'acquéreur de la stipulation pour autrui qui précède sera constatée dans l'acte de vente à intervenir en sa faveur.

Si l'acquéreur l'exige, cette acceptation pourra être notifiée à la Banque par simple lettre par les soins du Notaire rédacteur de l'acte de vente.

ARTICLE 16 - CLAUSE PARI PASSU

Le Client s'engage à ne pas créer de garanties réelles ou personnelles, pour sûreté d'une de ses obligations de paiement présentes ou futures en tant qu'emprunteur ou garant, sur ses biens présents ou futurs, sans faire bénéficier la Banque d'une garantie aux effets présentant une sécurité au moins équivalente pour la Banque. Cet engagement ne concerne pas les garanties déjà conférées à la date du présent contrat.

ARTICLE 17 - RESILIATION - EXIGIBILITE ANTICIPEE

17.1 - Résiliation pour inexécution des engagements du Client

17.1.1 La Banque aura la faculté de résilier le(s) concours huit (8) jours après une mise en demeure restée infructueuse et de rendre immédiatement exigible toute somme restant due au titre du (ou des) concours dans l'un des cas suivants :

- Survenance d'incidents de paiement sur les comptes du Client ouverts auprès de la Banque,
- Dépassement du crédit par caisse autorisé,
- Non-constitution, diminution ou perte d'une sûreté ou d'une garantie quelconque délivrée pour couvrir le(s) concours accordés au Client au titre des présentes,

- Toute infraction à l'obligation de versement sur le compte spécifique à l'Opération de tout paiement de prix de vente des lots du programme ainsi que toute somme devant contribuer au financement de l'Opération notamment les loyers, les droits d'entrée ou droits au bail, les remboursements de crédit de TVA, les subventions,
- Non-respect par le Client des déclarations ou engagements contractuels concernant le(s) présent(s) concours ou un (d') autre(s) concours consenti(s) par la Banque,
- Mise sous séquestre, saisie, cession, vente, échange, donation, apport en totalité ou en partie ou disparition du bien financé ou donné en garantie,
- Destruction, incendie de tout ou partie des immeubles financés ou donnés en garantie au titre des présentes,
- Défaut de communication par le Client des copies de ses documents comptables à la clôture de chaque exercice,
- Démarrage de travaux autres que ceux relatifs à la partie de l'Opération, sans avoir préalablement obtenu l'accord exprès de la Banque,
- En cas de travaux, absence de couverture de l'Opération par une assurance dommages ouvrage,
- Interruption du chantier pendant une durée supérieure à deux mois ou modification des caractéristiques de l'Opération et plus particulièrement le montage juridique, financier, administratif et le régime des ventes de l'Opération, sans accord de la Banque,
- Désinvestissement de tout ou partie des apports (y compris en compte courant d'associés) ou tout retrait de marge sans l'accord écrit préalable de la Banque.

17.1.2 La Banque aura la faculté, sans mise en demeure préalable, de résilier le(s) concours et d'exiger le remboursement immédiat de toute somme restant due au titre du (ou des) concours, dans l'un des cas suivants :

- Utilisation des fonds reçus des acquéreurs ou du (ou des) présent(s) crédit(s) par caisse ou des fonds propres à d'autres fins que la réalisation de l'Opération,
- Inexactitude, fausse déclaration ou remise à la Banque de faux documents nécessaires à l'obtention du (ou des) concours, modifiant un élément substantiel de l'analyse du risque,
- Situation irrémédiablement compromise ou comportement gravement répréhensible du Client conformément aux dispositions de l'article L.313-12 du Code monétaire et financier,
- Refus par les commissaires aux comptes du Client ou le cas échéant des cautions de certifier les comptes sociaux et/ou consolidés.

17..2 - Résiliation pour autres motifs

Indépendamment des cas de résiliation visés ci-dessus, la Banque pourra sur simple notification prononcer la résiliation si l'un des événements listés ci-après remet en cause la situation financière du Client au vu de laquelle le (ou les) concours ont été octroyés :

- Changement de nature juridique, économique, financière ou autre intervenant dans la structure ou les activités du Client ou le cas échéant des cautions,
- Décès du Client personne physique, d'un assuré ou d'une caution,
- Modification du contrôle du Client, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, tel qu'il existe à la date des présentes,
- Conclusion d'un accord amiable avec des créanciers auquel la Banque ne serait pas partie, jugement de cession totale de l'entreprise,
- Cessation définitive d'exploitation, cession de tout ou partie des actifs du Client,
- Dissolution, liquidation amiable ou judiciaire, apport partiel d'actif, fusion, absorption, scission du Client,
- Exigibilité anticipée d'un crédit consenti soit par la Banque, soit par un autre établissement de crédit prononcée à l'encontre du Client ou de l'une de ses filiales,
- Si le Client est une société commerciale, capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social sans qu'il n'ait été procédé à la reconstitution des capitaux propres dans un délai de neuf mois suivant l'arrêté des comptes ayant constaté cette situation, ou bien sans que les dispositions des articles L.223-42 ou L.225-248 du Code de commerce ne soient respectées,
- Si le Client est une société de personnes, retrait d'un de ses associés,
- Non-paiement à bonne date de tous impôts et taxes ainsi que de toutes cotisations sociales,
- En cas de surcoûts pour la réalisation de l'Opération, lesquels ne seraient pas financés par des apports complémentaires en fonds propres,
- Action judiciaire ou administrative visant à supprimer ou modifier les autorisations nécessaires à la réalisation de l'Opération,
- Résolution, pour quelque raison que ce soit, de la vente du terrain ou de l'un des lots du programme,

ARTICLE 18 - CONSEQUENCES DE LA RESILIATION- EXIGIBILITE ANTICIPEE

Dans tous les cas visés à l'article précédent, toutes les sommes dues au titre du (ou des) concours seront immédiatement exigibles et la Banque aura la faculté de refuser tout décaissement, d'exercer un droit de rétention sur l'ensemble des sommes ou valeurs déposées par le Client auprès de la Banque, et de compenser le solde de son (ou ses) crédit(s) avec tous les soldes créditeurs des comptes que le Client possède auprès de la Banque quelle que soit la nature de ces comptes.

L'exigibilité immédiate du ou (des) crédit(s) par caisse consenti(s) au titre des présentes intervenant pour les causes précitées entraînera, sauf décision contraire de la Banque, exigibilité immédiate pour tous prêts, crédits, avances ou engagements de quelque nature qu'ils soient, contractés par le Client auprès de la Banque et existants au moment de cet événement.

Par ailleurs, la Banque, sous réserve d'une simple notification adressée à cet effet au Client par lettre recommandée avec accusé de réception avec effet immédiat, sera en droit de refuser la délivrance de tout engagement par signature convenu par ailleurs avec le Client.

En cas de nullité, caducité ou résiliation du (ou des) concours, toutes les garanties y attachées subsisteront jusqu'au complet paiement de toutes sommes dues au titre du (ou des) présent(s) concours. Les cautions, le cas échéant, renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1352-9 du Code civil.

ARTICLE 19 - INDEMNITES DE RECouvreMENT

Si la Banque se trouve dans la nécessité de recouvrer sa créance par les voies judiciaires, le Client aura à payer une indemnité de 5% (cinq pour cent) des montants dus. Cette indemnité sera également due si la Banque est tenue de produire à un ordre de distribution judiciaire quelconque.

ARTICLE 20 - SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES

Si, suite à l'introduction, la création, la modification, l'interprétation émanant d'une autorité dotée d'un pouvoir normatif ou la mise en application d'une disposition législative ou réglementaire ou d'un quelconque texte à caractère obligatoire, la Banque est soumise à toute mesure fiscale (à l'exception d'une quelconque majoration de l'impôt sur les sociétés) ou de réglementation monétaire (comme par exemple, la constitution de réserves ou dépôts obligatoires, la réglementation quantitative du crédit, l'instauration de nouveaux coefficients ou ratios prudentiels applicables aux banques) qui entraînerait une réduction de la rémunération nette de la Banque, les dispositions suivantes s'appliqueront :

- La Banque informera le Client au moyen d'une notification qui contiendra le montant estimatif de l'augmentation du coût ou de la réduction de la rémunération nette résultant de la circonstance nouvelle et de l'indemnisation correspondante et qui sera accompagnée des documents justificatifs,
- Le Client et la Banque se concerteront dans les meilleurs délais en vue de parvenir à une solution permettant de faire face aux difficultés survenues dans l'esprit de coopération ayant présidé à la conclusion du présent contrat.

Si aucune solution ne peut être trouvée dans le délai d'un mois suivant la réception par le Client de la notification visée ci-dessus, le Client devra :

- Soit demander à la Banque le maintien du (ou des) concours, le Client s'engageant toutefois à prendre intégralement à sa charge, et ce rétroactivement à compter du jour où la Banque aura été affectée par la circonstance nouvelle, le coût additionnel que la Banque aura supporté,
- Soit mettre fin au contrat et effectuer immédiatement le remboursement total de tous les montants dus en capital, intérêts et commissions augmentés, le cas échéant, de tous frais et charges encourus par la Banque du fait de ce remboursement, y compris les coûts additionnels occasionnés par la circonstance nouvelle.

Sauf erreur, la notification visée ci-dessus indiquant ces coûts, frais et charges liera définitivement les parties.

ARTICLE 21 - EXERCICE DES DROITS

Tous les droits conférés au Client et à la Banque par le présent contrat ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion du présent contrat, comme les droits découlant de la loi, seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.

Le fait pour le Client ou pour la Banque de ne pas exercer un droit ou le retard à l'exercer ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, et l'exercice d'un seul droit ou son exercice partiel n'empêchera pas le Client ou la Banque de l'exercer à nouveau ou dans l'avenir ou d'exercer tout autre droit.

Si l'une quelconque des stipulations des présentes ou partie d'entre elles s'avérait être nulle au regard d'une règle de droit ou d'une loi en vigueur ou bien inapplicable à la personne du Client, elle sera réputée non écrite mais n'entraînera pas la nullité du présent contrat.

ARTICLE 22 - CESSION

Le Client ne pourra céder ni transférer le bénéfice des présentes dispositions sans l'accord préalable écrit de la Banque.

La Banque pourra, après avis au Client, céder ou transférer à tout cessionnaire tout ou partie de ses droits et obligations résultant du contrat, sous réserve que la cession ou le transfert n'entraîne pas de charge supplémentaire pour le Client.

Par ailleurs, la Banque sera en droit, sans qu'aucun accord ni information préalable du Client ne soit nécessaire, de céder les créances nées du contrat au profit de tout fonds commun de créances ou autre véhicule de titrisation, de les mobiliser ou de constituer une garantie sur elles pour sûreté de ses obligations envers la banque centrale ou toute autre entité de refinancement.

ARTICLE 23 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires liés aux présentes, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence dans leur application, seront supportés par le Client, qui s'y oblige. En conséquence, la Banque portera en compte l'ensemble de ces sommes, et notamment tous les frais d'actes ou d'expertise sur la valeur du(des) bien(s) objet(s) de sûretés réelles, tous les frais de conservation des sûretés (tels que les frais de renouvellement d'inscription), tous les frais de conservation des gages tels que les primes d'assurance, ainsi que tous impôts, droits et taxes quelconques que la Banque pourra être amenée à payer au lieu et place du Client.

ARTICLE 24 - POUVOIRS - SOLIDARITE

En cas de pluralité de clients, toutes pièces justificatives relatives à l'exécution des présentes pourront être signées par l'un quelconque des clients qui se confèrent réciproquement tous pouvoirs et consentement à cet effet, de sorte que la signature de l'un d'entre eux engagera les autres solidairement.

De même, les clients seront solidairement responsables des engagements contractés en vertu des présentes.

ARTICLE 25 - ABSENCE DE NOVATION

Il est expressément convenu que les présentes ne préjudicient en aucune manière aux droits et actions de la Banque et elles n'emportent pas novation avec les obligations ou garanties qui ont pu être ou qui seront consenties par ailleurs par le Client ou par tout tiers à la Banque.

ARTICLE 26 - DELIVRANCE DE COPIE EXECUTOIRE

Si le présent contrat est notarié : la Banque dispense le notaire soussigné de délivrer dès à présent la copie exécutoire représentative de la créance, se réservant la faculté d'en demander la délivrance ultérieurement.

Conformément à l'article 4 de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976, la Banque stipule d'ores et déjà que cette copie exécutoire devra être une copie exécutoire à ordre.

Conformément à l'article 5 alinéa 3 de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976, cette copie exécutoire à ordre sera créée pour le montant restant dû au jour de la réquisition de la délivrance.

Les frais de cette délivrance seront supportés par le Client, acquittés par lui ou remboursés par lui à la Banque, sur présentation de justificatifs, en cas d'avance par ce dernier.

La Banque requiert le notaire soussigné de lui délivrer une copie simple du présent acte.

ARTICLE 27 - ELECTION DE DOMICILE - DROIT APPLICABLE - COMPETENCE - PRESCRIPTION

Pour l'exécution et l'interprétation du contrat et de ses suites, la Banque, le(s) Client(s) et les cautions élisent domicile en leur demeure et siège social respectifs.

Le présent contrat est régi pour sa validité, son interprétation et son exécution par le Droit Français.

Si le Client est commerçant, pour tous les litiges qui pourraient naître avec la Banque, pour une raison quelconque, les tribunaux du ressort du siège de la Banque seront compétents, sans préjudice de la faculté expressément reconnue à la Banque d'introduire toute action devant tout autre tribunal compétent.

Les actions de toute nature, y compris les exceptions qui pourraient être opposées, mettant en cause la Banque au titre des intérêts, commissions, frais et accessoires de toute nature dus à la Banque ou perçus par elle sont prescrites à l'issue d'un délai d'un an. Ce délai court à compter du jour de la convention écrite pour les éléments qui y figurent ou dans les autres cas, à compter de la réception par le Client, ou le cas échéant de la mise à disposition par voie électronique ou télématique, du relevé de compte retraçant l'opération sur son compte ou de tout autre document.

ARTICLE 28 - PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel recueillies ci-dessus par la Banque, responsable de traitement, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé aux fins de respect des conditions d'octroi, de mise en œuvre et de gestion des crédits et garanties associées, de prospection et d'animation commerciale, d'études statistiques, du respect d'obligations réglementaires notamment en matière d'évaluation du risque, de sécurité et de prévention des impayés et de la fraude, de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces traitements sont fondés sur l'exécution du contrat, l'intérêt légitime de la Banque et le respect d'obligations réglementaires.

Elles peuvent donner lieu à l'exercice d'un droit d'accès, de limitation, de rectification, d'opposition, d'effacement et de portabilité. Il est précisé que l'exercice de certains droits peut entraîner au cas par cas pour la Banque, l'impossibilité de fournir la prestation. Il est précisé également que le traitement des données peut être poursuivi si des dispositions légales ou réglementaires ou si des raisons légitimes imposent à la Banque de conserver ces données.

Pour exercer l'un de ces droits, les personnes physiques dont les données ont été recueillies peuvent écrire à l'adresse suivante : MONSIEUR LE DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES, 63 chemin Antoine Pardon, 69814 TASSIN CEDEX.

Pour plus d'informations, la politique de protection des données est accessible aux guichets et sur le site internet de la Banque.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

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

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

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

Etant ici précisé que les **BIENS** vendus sont assurés contre l'incendie auprès de AREAS ASSURANCE dont le siège social est à NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX (92522) 4, rue Berteaux Dumas, suivant police numéro OP501631.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions des articles 1626 et suivants du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 7 juin 2023 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

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

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, et du règlement de copropriété.

ÉTAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition, soit la somme de huit cent cinq euros et trente-huit centimes (805,38 eur).

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le **BIEN** est mis en location, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

Le **BIEN** n'est pas concerné par la réglementation sur l'obligation déclarative prévue à l'article 1418 du Code général des impôts.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

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

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

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

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'**ACQUEREUR** doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** l'obligation pour chaque copropriétaire 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.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L’URBANISME

URBANISME

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

- une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de PARIS en date du 15 février 2023,
- la liste des immeubles sous arrêté de péril bâtimentaire,
- un plan de situation,
- un modèle 1.

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

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 20 mars 2023.

Par lettre en date du 6 avril 2023 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

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

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

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

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l’information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d’immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
-------	---------------	---------------------	----------

Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois

Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
-------	---	---------------	------------------

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par la société dénommée ARTWELL dont le siège est situé à PARIS (75016) 96 rue Chardon Lagache, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'ENSEMBLE IMMOBILIER ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	

Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

En ce qui concerne les lots numéros un (1), trois (3), quarante-et-un (41), quarante-quatre (44) :

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

En ce qui concerne le lot numéro deux (2) :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la Société ARTWELL susnommée le 9 mars 2023 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « **Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.** »

Etant ici précisé qu'il résulte d'un courrier en date du 23 mars 2023 de la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement DRIHL Paris demeuré ci-annexé ce qui suit :

« Le constat des risques d'exposition au plomb établi lors de la mise en vente dudit logement a fait apparaître la présence de plomb dans les peintures ainsi que des dégradations de celles-ci.

L'article L1334-9 du Code de la santé publique prévoit que le propriétaire doit informer les occupants et les personnes amenées à réaliser des travaux. Il doit aussi procéder aux travaux pour supprimer le risque d'intoxication, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, les travaux incombent au propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement. La non réalisation desdits travaux constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'entraîner sa responsabilité pénale.

En conséquence, je vous prie de bien vouloir m'indiquer si les travaux de suppression de l'accessibilité au plomb ont été réalisés dans le logement ou me préciser dans quel délai il a été prévu de les réaliser.

Je vous indique que, faute de réponse de votre part, et en cas de présence de mineurs, une procédure pourra être engagée pour réaliser les travaux d'office, les frais étant recouverts par voie fiscale.

Enfin, je vous rappelle, ces éléments étant déjà décrits dans le CREP, que les travaux doivent être réalisés en prenant un ensemble de précautions pour éviter l'intoxication des occupants et des ouvriers : information, protections, éloignement...

Si le propriétaire du bien mentionné a récemment changé, je vous serais obligé de bien vouloir me communiquer le nom et les coordonnées du nouveau propriétaire afin que mes services s'assurent de l'état d'occupation du logement après la vente, en particulier en ce qui concerne la présence d'enfants mineurs. »

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance des conclusions de ce diagnostic et vouloir en faire son affaire personnelle.

En ce qui concerne les parties communes :

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard du saturnisme.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

Amiante

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

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

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un état établi par la société ARTWELL susnommée le 16 décembre 2022, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « ***Dans le cadre de la mission décrite à l'article 3.2, il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.*** »

Dans le cadre de la mission, des locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante ».

Les locaux n'ayant pas pu être visités sont les suivants :

- Rez-de chaussée – pièce 1 – débarras extérieur : conduit de cheminée,
- Rez-de-chaussée – arrière-boutique 1, arrière-boutique 2 : conduit/ grille de ventilation.

L'ACQUEREUR déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux,
- être informé des conclusions de ce diagnostic et vouloir en faire son affaire personnelle.

En ce qui concerne les parties communes :

Aucun diagnostic technique amiante n'a été établi à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'amiante.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires, et que les propriétaires qui n'ont pas satisfait à cette obligation peuvent se voir infliger une sanction pénale, une amende de 5^{ème} catégorie. En outre, en cas de maladies provoquées par la présence d'amiante, leurs responsabilités civile et pénale peuvent être engagées.

Termites

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

En ce qui concerne les parties privatives :

Un état relatif à la présence de termites délivré par la société ARTWELL le 22 juin 2023 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « **Absence d'indice d'infestation de termites** ».

En ce qui concerne les parties communes :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'une recherche de termites, dans les parties communes a été effectuée par la société dénommée DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT PREVENTION dont le siège se situe à PARIS (93360) 9, rue Edmond Michelet dont le rapport en date du 7 octobre 2021 est à ce jour périmé, à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Les conclusions sont les suivantes : « **Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic** ».

Une copie de ce rapport demeure ci-annexée pour la simple information de l'**ACQUEREUR**.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois 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.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

En ce qui concerne les lots numéros un (1), trois (3), quarante-et-un (41), quarante-quatre (44) :

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage autre que d'habitation. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, de produire de diagnostic de l'installation de gaz.

En ce qui concerne le lot numéro deux (2) :

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

En ce qui concerne les lots numéros un (1), trois (3), quarante-et-un (41), quarante-quatre (44) :

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage autre que d'habitation. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire d'état de l'installation électrique.

En ce qui concerne le lot numéro deux (2) :

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par la société DIAGORAMA susnommée répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 18 janvier 2022, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « ***L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).*** »

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

L'attention de l'**ACQUEREUR** est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;
- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2023, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le **BIEN** sera interdit à la location ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le **BIEN** entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 126-15 du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la société ARTWELL susnommée le 16 décembre 2022 ci-annexée.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Broyeur

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Les parties sont également informés qu'aux termes de l'article 11-1 de la loi n°2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, de l'article 63 la loi Climat et résilience n°2021-1104 du 22 août 2021 et en application des articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation, et de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales, un contrôle du raccordement au réseau public d'assainissement doit être réalisé lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation situé sur les territoires définis par le décret n°2022-93 du 31 janvier 2022.

Etant ici précisé qu'il résulte d'un certificat délivré par la Ville de PARIS ci-annexé, que ce contrôle du raccordement au réseau public d'assainissement doit être réalisé, dès lors que les rejets d'eaux usées et pluviales de l'immeuble sont susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité de l'eau de la Seine.

L'adresse de l'ensemble immobilier dont dépendent les lots objet des présentes n'est pas mentionnée dans la liste des adresses visée par ce certificat pour lesquelles un contrôle du raccordement doit être réalisé préalablement à une vente.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 22 juin 2023 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexés :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé.

Les risques sont : mouvement de terrain.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 (très faible).

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

INFORMATION DE DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

L'**ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

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

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

CONSULTATION DE LA PREFECTURE

Pour se conformer aux dispositions impératives de l'article L.514-20 du code de l'environnement ci-dessus relatées, il résulte d'un tableau délivré par la Préfecture de Police, Direction des transports et de la protection du public en date à PARIS du 2 mars 2023 qu'à l'adresse des Biens n'est située aucune installation classée, déclarée ou autorisée ni enregistrée.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro **AA5-415-658**.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,

- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas à l'**ACQUEREUR** d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 26 juillet 2021 dont une copie est annexée.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

FONDS DE TRAVAUX

L'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie.

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

Le montant du fonds de travaux attaché aux lots est d'un montant à ce jour de quatre cent soixante-deux euros et soixante-dix centimes (462,70 eur). Etant ici précisé que le montant du fonds de travaux est remboursé ce jour par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** par les comptabilités des notaires soussignés et participant.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, 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.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Le **VENDEUR** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- **155,50 M² pour le lot numéro UN (1), DEUX (2), TROIS (3) et QUARANTE-QUATRE (44) s'appliquant :**

- **68,41 m² pour le lot numéro un (1),**
- **37,49 m² pour le lot numéro deux (2),**
- **9,95 m² pour le lot numéro trois (3),**
- **39,65 m² pour le lot numéro quarante-quatre (44).**

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société dénommée ARTWELL, dont le siège se situe à PARIS (75016) 96, rue Chardon Lagache le 16 décembre 2022 annexée.

Les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour l'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

STATUT DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que :

- le syndic de l'immeuble est le cabinet **Gestion Europe** dont le siège est à PARIS (75009) 19, rue de Milan.
- l'immeuble est assuré par les soins du syndic à la compagnie **AREAS ASSURANCE** dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (92522) 4, rue Berteaux Dumas suivant police numéro AP501631.

L'**ACQUEREUR** s'oblige :

- à respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété ;
- à supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

Les formalités de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'ont pas révélé d'empêchement à la réalisation des présentes.

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 27 juin 2023.

Cet état est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

- I - Principes de répartition

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** de la charge du paiement des créances de la copropriété :

- les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndic des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967) ;
- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- le trop ou le 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.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges courantes : il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

B - Travaux :

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés au plus tard à la date d'aujourd'hui que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'**ACQUEREUR** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date.

Les travaux suivants ont fait l'objet d'un vote lors de l'assemblée générale des copropriétaires des trois dernières années :

Assemblée générale du 1^{er} juillet 2019 :

Néant.

Assemblée générale du 28 janvier 2021 :

- Ravalement courette centrale : l'assemblée générale décide de consulter Mme JOUHET du Cabinet d'architectes BILLIERES et obtenir son avis sur les désordres relevés dans cette courette, les travaux à réaliser et l'échéance pour la mise en œuvre,
- Rénovation de la cage d'escalier : résolution adoptée.

Assemblée générale du 18 mai 2022 :

- Travaux à réaliser sur le pignon côté rue Jacques Louvel Tessier : l'assemblée générale décide de reporter toute décision à une prochaine assemblée générale.

Etant ici précisé qu'une assemblée générale des copropriétaires s'est tenue le 23 juin 2023 aux termes de laquelle les résolutions suivantes ont été votées :

- Ravalement de la courette centrale et reprise des désordres en façade rue : Présentation de l'étude du cabinet Billière : l'assemblée générale demande de confier une mission complète au Cabinet Billière architecte et fixe ses honoraires à 10% HT du montant HT des travaux : La résolution est adoptée,
- Reprise des désordres en façade rue : suivi administratif des travaux votés : l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 2% HT du montant HT des travaux pour le suivi administratif des travaux votés : La résolution est adoptée,
- Reprise des désordres en façade rue : financement des travaux votés : l'assemblée générale décide de financer les travaux votés de la façon suivante, pour un budget de 41.475,00 euros TTC à savoir :
 - l'entreprise : 35.000,00 euros,
 - les honoraires de l'architecte : 3.500,00 euros,
 - l'assurance dommages-ouvrage : 2.215,00 euros,
 - les honoraires du Cabinet GESTION EUROPE : 760,00 euros.

Le **VENDEUR** n'ayant pas émis un vote conforme aux instructions de l'**ACQUEREUR** lors de cette assemblée générale des copropriétaires, les travaux restent, en conséquence, à la charge du **VENDEUR** qui s'y oblige définitivement et de manière irrévocable.

Par suite, le **VENDEUR** rembourse ce jour à l'**ACQUEREUR** le montant des travaux restant à appelés, soit la somme de 5.587,00 euros.

L'**ACQUEREUR** se reconnaît informé que les appels de fonds lui seront appelés directement.

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède : compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le **VENDEUR** se désiste en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente relativement aux **BIENS**, et corrélativement l'**ACQUEREUR** fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours. Par suite, l'**ACQUEREUR** renonce en faveur du **VENDEUR** à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant l'exercice en cours, sauf à ce qui a pu être indiqué ci-dessus concernant les travaux.

- II - Application de ces conventions

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret susvisé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlement à la charge du VENDEUR : le **VENDEUR** règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

. l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement ;

- . tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;
- . et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;
- . les honoraires de mutation incombant au **VENDEUR** indiqués dans l'état délivré par le syndic.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** rembourse ce jour, par la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au **VENDEUR**, soit la somme de 15,79 EUR.

- Règlement à la charge de l'ACQUEREUR : l'**ACQUEREUR** supportera :
 - . les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de l'entrée en jouissance ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;
 - . et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Les parties feront leur affaire personnelle du règlement des sommes dues au titre des travaux incombant au **VENDEUR** mais réclamées par le syndic à l'**ACQUEREUR**.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le **VENDEUR** déclare qu'il existe un fonds de roulement de quatre cent soixante-quatorze euros et quatre-vingt-douze centimes (474,92 eur) lequel lui est remboursé par l'**ACQUEREUR** selon les modalités qui sont précisées par le syndic dans l'état daté que ce dernier a délivré préalablement aux présentes. Il en est de même de toutes provisions versées par le **VENDEUR** et comptabilisées dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, prêts, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 mars 1967.

Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ainsi qu'il résulte d'un courriel du syndic en date du 16 février 2023 demeuré ci-annexé.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS**.

Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le notaire libèrera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **VENDEUR** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire soussigné au syndic de copropriété. A cette occasion, l'**ACQUEREUR** autorise le notaire à communiquer son adresse électronique au syndic.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial de Maître Benoit FARRANDO, notaire à PARIS, représentant le **VENDEUR**, détenteur des fonds.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les Biens et droits immobiliers appartiennent au **VENDEUR** par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'une attestation de propriété suite au décès de son époux :

Monsieur Robert RIVELINE, demeurant à PARIS 16e, 8 rue des Marronniers,
Né à PARIS 3e, le 20 janvier 1927,
Décédé à PARIS 18e, le 24 janvier 1991,

Laissant pour lui succéder, à défaut d'héritier réservataire, son épouse et Vendeur susnommé, aux présentes, Madame Brigitte SPITZ, avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat reçu par Maître BONNEL, Notaire à PARIS, le 11 décembre 1963, préalablement à leur union célébrée à la mairie de PARIS 9e, le 17 décembre 1963,

Instituée légataire universelle aux termes d'un testament olographe en date à PARIS, du 17 octobre 1969, déposé au rang des minutes de Maître BOURGES, Notaire à PARIS, le 28 décembre 1991,

La transmission des Biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur RIVELINE a été constatée aux termes d'une attestation de propriété dressée par Maître BOURGES, Notaire à PARIS, le 08 juillet 1991, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 8e, le 18 septembre 1991 volume 1991P numéro 4521.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les Biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur Robert RIVELINE susnommé, par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte de partage reçu par Maître MAGNAN, Notaire à PARIS, le 12 juillet 1990.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS, le 03 septembre 1990, volume 1990P, numéro 5967.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'agence CONSEIL ET DEVELOPPEMENT titulaire d'un mandat donné par le **VENDEUR** sous le numéro 26214 en date du 25 novembre 2022 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de trente-deux mille euros (32.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

Etant ici précisé que le montant de la négociation est en sus du prix indiqué ci-dessus.

COPIE EXECUTOIRE

Si le présent contrat est notarié : la Banque dispense le notaire soussigné de délivrer dès à présent la copie exécutoire représentative de la créance, se réservant la faculté d'en demander la délivrance ultérieurement.

Conformément à l'article 4 de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976, la Banque stipule d'ores et déjà que cette copie exécutoire devra être une copie exécutoire à ordre.

Conformément à l'article 5 alinéa 3 de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976, cette copie exécutoire à ordre sera créée pour le montant restant dû au jour de la réquisition de la délivrance.

Les frais de cette délivrance seront supportés par le Client, acquittés par lui ou remboursés par lui à la Banque, sur présentation de justificatifs, en cas d'avance par ce dernier.

La Banque requiert le notaire soussigné de lui délivrer une copie simple du présent acte.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

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

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse de son siège social.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse de son domicile.

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi


Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.


Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.


De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même signé au moyen du même procédé de signature électronique sécurisé.

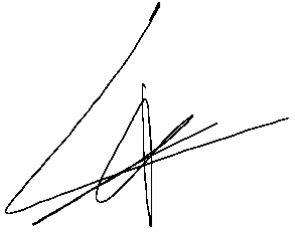
Recueil de signature par Me Vianney GUILBERT

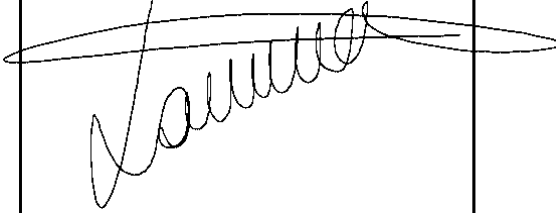
<p>Madame Haidi EL GADAWI représentant Brigitte RIVELINE a signé à l'office de Me Vianney GUILBERT le 30 juin 2023</p>	
--	---

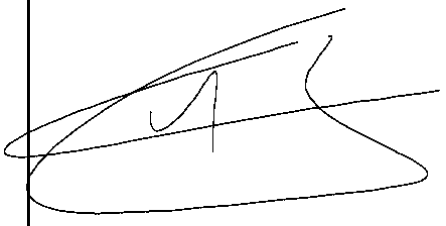
<p>et le notaire Me GUILBERT Vianney a signé à l'office de Me Vianney GUILBERT L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS LE TRENTE JUIN</p>	
---	--

Recueil de signature de Me LYAUTEY FRANÇOIS

<p>M. KRIEF Julien représentant de la société dénommée SAINT MAUR a signé</p> <p>à PARIS le 30 juin 2023</p>	
--	--

<p>M. KRIEF Julien a signé</p> <p>à PARIS le 30 juin 2023</p>	
---	--

<p>Mme LAURENT Pauline représentant de la société dénommée BANQUE CIC NORD OUEST a signé</p> <p>à PARIS le 30 juin 2023</p>	
--	---

<p>et le notaire Me LYAUTEY FRANÇOIS a signé</p> <p>à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE TRENTE JUIN</p>	
---	--