

# COPIE AUTHENTIQUE

Du 21 AVRIL 2010

## VENTE

**VIGNON Aymeric / CURTY Jérôme – KLUCHA Alexandra**

A REÇU LA PRÉSENTE VENTE à la requête des parties, chacune

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

La première partie dite « partie notariée » comporte le document hypothécaire notarié et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier que l'assiette et au calcul du coût de tous actes, droits, taxes et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » contient des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière et destinées à fournir le détail de l'assiette des impôts, des droits et taxes afférents à la présente vente.

### PARTIE NOTARIÉE

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### VENDEUR

Monsieur Aymeric Florian VIGNON Assesseur, Résidence et Mariage  
Monsieur CORSSO Assesseur et Denis SIBILLE

**N O T A I R E S   D E   V A U G N E R A Y**

Jean-Edouard LAURENT - Denis SIBILLE

Annie VIEILLE - Emmanuelle SPENNATO-COLOMBE

Emilie LAURENT-ZACHARIE - Laurent ASSEZ



Droits : 16.069,00 EUR

Salaires : 351,00 EUR

TOTAL : 16.420,00 EUR

Le Conservateur,

Denis CÉS

Reçu : Seize mille quatre cent vingt  
Euros**DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

1998702

ES/SP/

**L'AN DEUX MILLE DIX ,  
LE VINGT ET UN AVRIL****A VAUGNERAY (Rhône), 6, Place du Marché, au siège de l'Office  
Notarial, ci-après nommé,****Maître Emmanuelle SPENNATO-COLOMBE, Notaire associé membre de  
la Société Civile Professionnelle " Jean - Edouard LAURENT, Denis SIBILLE,  
Emmanuelle SPENNATO, Emilie LAURENT et Laurent ASSEZ, Notaires  
Associés ", titulaire de l'Office Notarial de VAUGNERAY, soussigné,****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 qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

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

**PARTIE NORMALISEE****IDENTIFICATION DES PARTIES****VENDEUR**

Monsieur Aymeric Florian **VIGNON**, Assistant Technicien, et Madame Stéphanie **CORSO**, Assistante de Direction, son épouse, demeurant ensemble à POLLIONNAY (69290), La Garenne du Buis,

Nés savoir :

Monsieur **VIGNON** à TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69160) le 1er mai 1980,Madame **CORSO** à LYON 4ÈME ARRONDISSEMENT (69004) le 16 octobre

1979,





Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MESSIMY (69510), le 8 septembre 2007.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

### **ACQUEREUR**

1°) Monsieur Jérôme Jean-Laurent **CURTY**, Infographiste, demeurant à LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (69003) 35 rue Antoine Charrial,

Né à LYON 8ÈME ARRONDISSEMENT (69008) le 30 décembre 1977,

Célibataire.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Mademoiselle Alexandra **KLUCHA**, Préparatrice en pharmacie, demeurant à FRANCHEVILLE (69340) 23 B Avenue de la Table de Pierre,

Née à VENISSIEUX (69200) le 11 septembre 1981,

Célibataire.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**ACQUEREURS** non soumis à un pacte civil de solidarité tant entre eux qu'avec une autre personne, ainsi déclaré.

### **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Jérôme **CURTY** acquiert la toute propriété indivise à concurrence de 75 %.

Mademoiselle Alexandra **KLUCHA** acquiert la toute propriété indivise à concurrence de 25 %.

### **PRETEUR**

La Société dénommée **CAISSE DE CREDIT MUTUEL LYON ROUGET DE LISLE**, Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, dont le siège est à LYON (69003), 34 avenue Lacassagne, identifiée au SIREN sous le numéro 409615069 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

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

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur et Madame Aymeric VIGNON sont présents à l'acte.

- Monsieur Jérôme CURTY est présent à l'acte.

- Mademoiselle Alexandra KLUCHA est présente à l'acte.

- La Société dénommée CAISSE DE CREDIT MUTUEL LYON ROUGET DE LISLE est représentée à l'acte par Madame Sandrine PIALAT, clerc de notaire en l'Office Notarial de VAUGNERAY (69670), y étant professionnellement domiciliée, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Sylvain SICCARDI, Directeur, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à LYON du 10 février 2010.

Monsieur SICCARDI agissant au nom et pour le compte de la CCM LYON ROUGET DE LISLE.

### DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

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

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

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

- Qu'elles ne sont concernées :

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

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

### ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

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

### TERMINOLOGIE

Le vocable de dénomination globale qui sera employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**PRETEUR**" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.

- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.



- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meuble**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

## **VENTE**

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

### **DESIGNATION**

#### **Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :**

Dans un ensemble immobilier situé à POLLIONNAY (RHÔNE) 69290 La garenne du Buis :

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	E	851	La Garenne du Buis	00ha 19a 24ca
	E	847	La Garenne du Buis	00ha 00a 76ca
Total surface :				00ha 20a 00ca

#### **Désignation des BIENS :**

##### **Lot numéro un (1) :**

Soit une maison à usage d'habitation édifiée dans la partie Ouest du terrain comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, WC, cellier
  - à l'étage : deux chambres, dressing et salle de bains à aménager
- Et les cinq cent millièmes (500/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE**

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de :

- 156,21 m<sup>2</sup> le lot numéro 1

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

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

#### **Désignation des BIENS mobiliers**

Les **BIENS mobiliers** pris en leur état garnissant les **BIENS** décrits et estimés article par article en une liste ci-après :

BIENS MOBILIERS	Valeur
CUISINE IKEA :	
6 éléments hauts	1.000,00
Une colonne	500,00
6 éléments bas	1.000,00
Plaque de cuisson gaz/électrique	400,00



SALLE DE BAINS :	
Meuble sous vasque	600,00
Miroir avec bandeau lumineux	200,00
DRESSING :	
Aménagements	300,00
TOTAL	4.000,00

### Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

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 SIBILLE, Notaire à VAUGNERAY (Rhône), le 21 mai 2003 dont une copie authentique a été publiée au 5<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de LYON, le 12 juin 2003 volume 2003P numéro 2937.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

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

### EFFET RELATIF

Concernant le terrain :

Acquisition alors que Monsieur et Madame étaient célibataires, en indivision à concurrence de moitié chacun, suivant acte reçu par Maître SIBILLE, Notaire à VAUGNERAY (RHÔNE) le 21 mai 2003 dont une copie authentique a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de LYON, le 12 juin 2003 volume 2003P, numéro 2937.

Concernant les constructions : pour les avoir fait édifier

### CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

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

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

#### Frais

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

#### Impôts et contributions

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

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

### PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en les visitant.

5

### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TROIS CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (355.000,00 EUR)** s'appliquant :

- Aux **Biens mobiliers** à concurrence de : QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 EUR),
- Aux **BIENS Immobiliers** à concurrence de : TROIS CENT CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (351.000,00 EUR),

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

### Répartition du prix partie TVA partie droits d'enregistrement

Le prix ci-dessus convenu est réparti de la manière suivante :

- en ce qui concerne la partie « TVA incluse » : QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR),
- en ce qui concerne la partie « droits d'enregistrement » : TROIS CENT ONZE MILLE EUROS (311.000,00 EUR)

### FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par les articles L 312-7 et suivants du Code de la consommation, en date du 10 février 2010, acceptée le 25 février 2010, dont un exemplaire demeurera ci-annexé après mention ainsi que l'échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital. Etant fait observer à l'**ACQUEREUR** que l'Etablissement dont il s'agit devra lui remettre l'échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

### OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

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

### CARACTERISTIQUES DU PRÊT

Le prêt dont il est parlé ci-dessus, accordé par l'établissement sus-dénommé en tête des présentes, est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : PRET MODULIMMO

Montant du prêt en principal : DEUX CENT TRENTE DEUX MILLE TROIS CENTS EUROS (232.300,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : DEUX CENT TRENTE DEUX MILLE TROIS CENTS EUROS (232.300,00 EUR)

Durée : 300 mois

Remboursement : mensuel

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 5 mai 2010

- dernière échéance au plus tard le : 5 avril 2035

Date d'effet de péremption de l'inscription : CINQ AVRIL DEUX MIL TRENTE

SIX

Taux, hors assurance, de 3,850 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 4,206 % l'an.



### VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de DEUX CENT TRENTE DEUX MILLE TROIS CENTS EUROS (232.300,00 EUR) représentant le montant emprunté destiné au paiement à due concurrence du prix, a été reçue par le Notaire soussigné et a été remise aujourd'hui à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de celle-ci, ce que le Notaire soussigné constate.

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

### PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, ce que le **VENDEUR** reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

### DONT QUITTANCE

### DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer ce paiement, savoir :

- A hauteur de DEUX CENT TRENTE DEUX MILLE TROIS CENTS EUROS (232.300,00 EUR) au moyen des deniers empruntés comme il est dit ci-dessus, s'appliquant exclusivement à due concurrence au prix d'acquisition des biens immobiliers.

- Quant au surplus au moyen de fonds propres, dont à due concurrence de comme s'appliquant au prix des biens mobiliers.

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

### PRIVILEGE

Par suite de ce paiement et de l'origine de deniers ainsi que de la quittance authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur les biens immobiliers acquis du privilège prévu par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des deniers prêtés par le **PRETEUR** en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

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

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

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CAISSE DE CREDIT MUTUEL LYON ROUGET DE LISLE :

- jusqu'au 5 avril 2036, pour le prêt d'un montant de DEUX CENT TRENTE DEUX MILLE TROIS CENTS EUROS (232.300,00 EUR).



## PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 5EME bureau des hypothèques de LYON.

## DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

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

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 1° du Code général des impôts, comme portant sur la résidence principale du cédant lors de la cession, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

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

## DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de LYON OUEST Cité Administrative 165 Rue Garibaldi 69003 LYON et s'engager à signaler à ce service tout changement d'adresse.

## DECLARATIONS FISCALES

### Impôt sur la mutation

## DECLARATIONS FISCALES

L'avant-contrat ayant été régularisé le 29 décembre 2009 soit antérieurement au 11 mars 2010, il a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'office notarial de VAUGNERAY le 10 mars 2010.

Les parties ont convenu de conserver les règles fiscales applicables à l'époque de l'avant contrat.

Les parties déclarent que la propriété présentement vendue est composée :

Partie achevée depuis moins de cinq ans, évaluée à la somme de QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

En ce qui concerne cette partie, sa mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée..

En effet, cette partie est achevée depuis moins de cinq ans, ainsi qu'il résulte du récépissé de la déclaration d'achèvement de travaux délivré par la Mairie de POLLIGNONNAY, le 15 septembre 2009.

Depuis son achèvement et antérieurement à ce jour, le **BIEN** n'a pas fait l'objet d'une cession à titre onéreux à une personne n'ayant pas agi à titre de marchand de **BIENS**.

Le prix hors taxe de cette partie est de TRENTE TROIS MILLE QUATRE CENT QUARANTE CINQ EUROS (33.445,00 EUR)

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée due en vertu des présentes est de SIX MILLE CINQ CENT CINQUANTE CINQ EUROS (6.555,00 EUR), et il sera acquitté par le **VENDEUR** sur imprimé 942.

Le surplus est achevé depuis plus de cinq ans et est évalué à la somme de TROIS CENT ONZE MILLE EUROS (311.000,00 EUR)

- Minorée des BIENS MOBILIERS : QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 EUR).

Soit la somme de TROIS CENT SEPT MILLE EUROS (307.000,00 EUR).

En ce qui concerne la partie achevée depuis plus de cinq ans, l'**ACQUEREUR** ne prenant pas l'engagement de l'affecter à un autre usage que l'habitation pendant une durée minimale de trois années, le tarif de droit commun prévu par l'article 1594D du Code général des impôts aura vocation à s'appliquer.

L'assiette des droits est constituée par :

**\* EN CE QUI CONCERNE LA PARTIE "TVA INCLUSE"**, s'appliquant aux biens achevés depuis moins de cinq ans,

- Soit la somme de TRENTE TROIS MILLE QUATRE CENT QUARANTE CINQ EUROS (33.445,00 EUR)

#### DROITS

				<u>Mt à payer</u>
33.445,00	x	0,60 %	=	201,00
33.445,00	x	0,10 %	=	33,00
201,00	x	2,50 %	=	5,00
<b>TOTAL</b>				<b>239,00</b>

**\* EN CE QUI CONCERNE LA PARTIE "DROITS D'ENREGISTREMENT"**, s'appliquant aux biens immobiliers achevés depuis plus de cinq ans :

la somme de TROIS CENT ONZE MILLE EUROS (311.000,00 EUR)

- Minorée des BIENS MOBILIERS : QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 EUR).

Soit la somme de TROIS CENT SEPT MILLE EUROS (307.000,00 EUR).

#### DROITS

				<u>Mt à payer</u>
307.000,00	x	3,60 %	=	11.052,00
307.000,00	x	1,20 %	=	3.684,00
307.000,00	x	0,20 %	=	614,00
11.052,00	x	2,50 %	=	276,00
<b>TOTAL</b>				<b>15.626,00</b>

#### FIN DE PARTIE NORMALISEE



## PARTIE DEVELOPEE

### EXPOSE

#### EXPOSE

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

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à VAUGNERAY du 29 décembre 2009, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, sont convenus de la vente du BIEN objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

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

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 29 décembre 2009 et la première présentation a eu lieu le 2 janvier 2010. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de la première présentation.

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

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

#### CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Les conditions particulières du prêt dont il est parlé ci-dessus sont ci-après littéralement rapportées telles qu'elles figurent dans l'offre de prêt annexée aux présentes après mention :

#### CONDITIONS PARTICULIERES

##### 1. PRETEUR :

CCM LYON ROUGET DE LISLE

Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée avec siège social situé 34 AVENUE LACASSAGNE 69003 LYON. Siren : 409615069 RCS LYON Désignée par l'expression 'le Prêteur'.

##### 2. EMPRUNTEUR(S) :

M JEROME CURTY, né le 30 Décembre 1977 à LYON  
domicilié 35 RUE ANTOINE CHARIAL 69003 LYON

M LE ALEXANDRA KLUCHA, née le 11 Septembre 1981 à VENISSIEUX  
domiciliée 23 AV DE LA TABLE DE PIERRE 69340 FRANCHEVILLE

Ci-après désignés par le terme 'emprunteur' s'engageant solidairement et indivisiblement.

##### 3. CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION FINANCEE :

###### 3.1. OBJET

Achat d'une maison d'une surface habitable de 156 m<sup>2</sup> comprenant 5 pièces à titre de résidence principale de l'emprunteur et travaux (travaux d'amélioration).

Adresse : LA GARENNE DU BUIS 69290 POLLIONNAY



Coût total de l'opération (frais et accessoires inclus) : 421 300,00 Euros.

### 3.2. PLAN DE FINANCEMENT

Prêts sollicités :		Pourcentage du total des prêts sollicités
PRET MODULIMMO	232 300,00 Euros	100,000%
Total des prêts sollicités	232 300,00 Euros	100,000%
Prêteur		
<b>Total prêts sollicités</b>	<b>232 300,00 Euros</b>	<b>100,000%</b>
Apport Personnel	189 000,00 Euros	
<b>Total des moyens financiers</b>	<b>421 300,00 Euros</b>	

### 3.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

#### 3.3.1. REMBOURSEMENT ANTICIPE

Par dérogation aux dispositions prévues à l'article " Remboursement par anticipation ", les pénalités de remboursement anticipé ne seront pas dues par l'emprunteur, si ce dernier prouve que les sommes affectées au remboursement par anticipation proviennent de fonds personnels (succession, donation, épargne personnelle...).

#### 3.3.2 TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT, D'AMELIORATION

Justificatifs à fournir avant l'utilisation du prêt :

- le cas échéant, permis de construire ou autorisation administrative, ou autorisation du syndic de copropriété
- appels de fonds des sociétés chargées de réaliser les travaux ou appels de fonds du syndic de copropriété

#### 3.3.3. RENONCIATION AU PRET CONVENTIONNE OU PRET CONVENTIONNE ACCESSION SOCIALE

L'emprunteur reconnaît avoir été informé par le prêteur de l'éligibilité de son dossier de prêt immobilier à la réglementation des prêts conventionnés ou prêts à l'accession sociale mais renonce en connaissance de cause, et sous sa seule et entière responsabilité, à faire la demande de ce type de prêt, qui lui aurait permis de bénéficier de l'aide personnalisée au logement. Il déclare avoir parfaite connaissance du fait que cette renonciation entraîne perte du droit à l'aide personnalisée au logement.

### 4. PRETS

#### 4.1. PRET : PRET MODULIMMO n° 10278 07347 00020139301

##### 4.1.1. Montant :

Le montant du prêt est de : 232 300,00 Euros (deux cent trente deux mille trois cents euros)

##### 4.1.2. Coût du crédit :

Le présent crédit est réalisé aux conditions suivantes :

	Montant	Taux
Intérêts du prêt	129 801,52 Euros	3,850 %
Frais de dossier	100,00 Euros	0,004 %
Cotisation assurance décès obligatoire		0,303 %
Cotisation assurance options facultatives	11 661,00 Euros	0,049 %
Coût de la convention, des garanties et estimation	7 194,00 Euros	
	1 200,00 Euros	
<b>Soit un coût total</b>	<b>149 956,52 Euros</b>	
<b>Taux Effectif Global (articles L313-1 et L 313-2) par an Soit un TEG par mois de</b>		<b>4,206 %</b> <b>0,350 %</b>

Les intérêts sont stipulés à taux fixe.

#### **4.1.3. Modalité de remboursement du crédit :**

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

##### Période d'amortissement

Echéances : payables le 05 de chaque mois.

Amortissement du prêt : en 300 échéances successives de 1 269,86 Euros chacune, cotisation éventuelle de l'assurance des emprunteurs comprise (sous réserve de l'agrément de la compagnie d'assurance aux conditions normales).

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

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

#### **4.1.4. Assurance :**

Cotisation(s) gbbale(s) d'assurance (assurance décès et assurance(s) optionneile(s), en cas d'options) : 18 855,00 Euros (sous réserve de l'agrément de la compagnie d'assurance aux conditions normales).

### **5. LES GARANTIES**

Pour sûreté du (des) prêt(s) sollicité(s), le Prêteur demande les garanties suivantes :

#### **5.1. GARANTIES PRISES PAR ACTE NOTARIE :**

##### **5.1.1. Garantie n° : 14001325084 – PREVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**

Constituant : l'Emprunteur

Bien grevé : Maison

Adresse : LA GARENNE DU BUIS 69290 POLLIONNAY

Montant garanti : 232 300,00 Euros

Liée au(x) prêt(s) :

N° 10278 07347 00020139301 PRET MODULIMMO de 232.300,00 euros

### **6. LES ASSURANCES**

**6.1. Prêt n° 10278 07347 00020139301 - PRET MODULIMMO de 232 300,00 Euros sur 300 mois**

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

Le prêteur a souscrit pour le compte des Emprunteurs un contrat assurance groupe couvrant :

**M CURTY JEROME :**

- Décès et Perte Totale et Irréversible d'Autonomie
- Incapacité temporaire totale de travail supérieure à 90 jours

Le prêteur a souscrit pour le compte des Emprunteurs un contrat assurance groupe couvrant :

**MLE KLUCHA ALEXANDRA :**

- Décès et Perte Totale et Irréversible d'Autonomie
- Incapacité temporaire totale de travail supérieure à 90 jours



## **7. ENGAGEMENTS LIES A LA NATURE DES PRETS :**

### **7.1. CONDITIONS SPECIFIQUES AUX PRETS IMMOBILIERS "MODULIMMO"**

Indépendamment des conditions de remboursement décrites plus haut, l'emprunteur pourra demander une modulation des conditions de remboursement du prêt "Modulimmo" selon les modalités suivantes. L'emprunteur peut solliciter à tout moment auprès du prêteur une modification de la durée de remboursement du prêt (allongement ou diminution), se traduisant par une modification du montant de l'échéance de remboursement ; toutefois, la durée du prêt, après modification, ne pourra excéder de plus de trois ans la date de la dernière échéance contractuelle initialement prévue. La demande de modulation de remboursement prendra effet à compter de la prochaine échéance prévue au tableau d'amortissement ; elle doit être formulée 15 jours avant la date de cette échéance. Cette faculté de modulation ne constitue pas un droit pour l'emprunteur ; elle est soumise à l'approbation préalable du prêteur, qui se prononcera en fonction des possibilités financières de l'emprunteur (adéquation aux revenus). La modulation devra être acceptée préalablement par les éventuelles cautions. Elle ne prendra effet qu'après signature d'un avenant spécifique, dont les frais d'établissement seront à la charge de l'emprunteur.

## **8. DEFINITION DES GARANTIES :**

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

### **8.1. PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**

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

## **9. DEFINITION DES ASSURANCES :**

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

La ou les personnes ayant signé antérieurement aux présentes une demande d'adhésion à la Convention d'Assurance Collective des emprunteurs, conclue avec ACM Vie S.A., 34 rue du Wacken à STRASBOURG :



- confirme(nt) sa (leur) demande d'adhésion en vue de s'assurer contre les risques de DECES, de PERTE TOTALE ET

IRREVERSIBLE D' AUTONOMIE, d' INCAPACITE DE TRAVAIL et INVALIDITE

PERMANENTE, et PERTE D'EMPLOI selon l'option choisie,

- s'engage(nt) à maintenir cette demande, à se soumettre aux examens médicaux demandés par l'assureur et à payer les cotisations jusqu'au remboursement du prêt, dans la limite d'âge précisée sur la notice d'information visée ci-après. L'adhésion à cette convention est une condition d'octroi du prêt pour le risque DECES. Les autres risques sont assurés facultativement selon l'(s) option(s) choisie(s).

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

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

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

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

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

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

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

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

Etant ici précisé que le **BIEN** vendu est assuré contre l'incendie auprès de CCM LYON ROUGET DE LISLE 34 Av Lacassagne 69003 LYON sous contrat n° IM 6199 111.

### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

#### **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

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

Le **VENDEUR** :

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

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

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation si elle est exigible. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des impôts locaux relatifs aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie des vices cachés envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

- En sa qualité de maître d'ouvrages ou constructeur du **BIEN** vendu, est tenu à l'égard de l'**ACQUEREUR** des garanties prévues par les articles 1792 et suivant du Code civil pour celles de ces garanties susceptibles d'être encore mises en jeu compte tenu du délai fixé par l'article 1792-4-1 du Code civil. Il est précisé que l'immeuble objet de la présente vente a fait l'objet :

- d'un permis de construire délivré le 1er avril 2003, sous le numéro PC 69 154 03 R0005

- d'une déclaration d'achèvement de travaux déposée le 22 avril 2004

- d'un certificat de conformité délivré le 19 novembre 2007

Ainsi que :

- d'un changement de destination du garage en chambre ayant fait l'objet d'une déclaration préalable de travaux sans opposition en date du 18 janvier 2008, sous le numéro DP 069 154 08 R0001

- d'un permis de construire pour extension délivré le 2 juin 2008, sous le numéro PC 069 154 08 R0014

- d'une déclaration d'achèvement de travaux déposée le 15 septembre 2009,

Etant ici précisé que l'extension a été réalisé sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ce que l'acquéreur reconnaît.

Le tout sans aucun recours, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus-visés relatifs à la responsabilité du constructeur :

#### **Article 1792**

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

#### **Article 1792-2**

*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

#### **Article 1792-3**

*Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.*



**Article 1792-4-1**

*Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.*

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

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

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune autre garantie de la part du **VENDEUR** que les garanties dues par celui-ci en vertu des articles 1792 et suivants du Code civil pour celles de ces garanties susceptibles d'être encore mises en jeu, pour raison :

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

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

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

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

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

- Sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** relativement au **BIEN**.

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

- Fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers vendus est assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'**ACQUEREUR** devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

**ETAT DES BIENS MOBILIERS**

En ce qui concerne les **BIENS** mobiliers compris aux présentes, l'**ACQUEREUR** les prendra article par article dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconques contre le **VENDEUR**, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.



## DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

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

### Sur l'état :

- Que les **BIENS** vendus ne font l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

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

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

### Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas à l'exception de celle rapportée ci-après d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme ou du règlement de copropriété.

Les servitudes et conditions particulières sont ci-après littéralement retranscrites telles qu'elles figurent dans l'acte d'acquisition du 21 mai 2003 sus-visé :

### "CONDITIONS PARTICULIERES

1°) Les parties s'autorisent à réaliser toute construction ou aménagement tel(le) que piscine, abri de jardin, pergola, ... dans la mesure où ces derniers ne nuisent pas à la tranquillité des autres résidents et ne modifient pas les caractéristiques environnementales du site (ombrage exagéré, nuisances sonores...)

2°) Les parties s'autorisent à planter toute végétation qui lui plaira (arbres, arbustes, fleurs, ...) dans les conditions citées, et conformément au POS.

3°) Il est ici précisé que le lot numéro DEUX (figurant en teinte verte sur le plan ci-joint) du présent état descriptif de division supportera un droit de passage en tous temps et tous usages et pour tous réseaux en souterrain au profit du lot numéro UN (figurant en teinte jaune sur le plan ci-joint) dudit état descriptif de division et ce en partie sud du lot 2."

.../...

### "Sur les servitudes :

Les servitudes telles qu'elles résultent de l'acte de donation-partage reçu ce jour par Me MOLLIER, sont ci-après littéralement retranscrites :

## **SERVITUDES**

### **1°) RAPPEL DE SERVITUDE**

1° Aux termes d'un acte reçu par Me SIBILLE, Notaire à VAUGNERAY, les 28 et 31 mars 1994, publié au cinquième bureau des hypothèques de LYON, les 07 14 juin et 07 septembre 1994, volume 1.994 p numéro 2.496, suivant d'une attestation rectificative dressée par Me SIBILLE, le 02 septembre 1994 et publiée audit bureau le 07 septembre 1994, volume 1.994 P numéro 3.817, il a été constitué la servitude réelle et perpétuelle suivante :

« Pour la desserte des parcelles cadastrées section E 782, 784, 574, il est créée une servitude réciproque de passage et d'accès commun, présentant les caractéristiques suivantes

Le passage s'exercera sur une bande de terrain de CINQ mètres de largeur (5 m) à partir de la voie communale n° 1 entre les propriétés REGLIONI-ROSSIGNOL, telle que cette bande figure en teinte rouge au plan.

Cette bande de terrain est formée des deux parcelles de terrain ci-dessus désignées et cadastrées section E 781 et E 783

L'utilisation de cet accès sera soumise aux règles suivantes :

- Nul ne pourra, même temporairement, encombrer cet accès, ni déposer quoi que ce soit, ni utiliser pour son usage personnel en dehors de sa destination normale.
- Chaque propriétaire devra avoir sans interruption le libre accès à son lot, en conséquence, pour maintenir en tout temps le libre accès au fonds desservi, non seulement aux titulaires du droit de passage mais aussi aux services de sécurité, le stationnement des véhicules est interdit sur le passage.

- Le droit de passage comporte la faculté de passer en sous-sol tous réseaux nécessaires, Ces travaux d'établissement du passage en tréfonds, ainsi que ceux qui dans l'avenir se révéleraient nécessaires à son entretien, seront à la charge exclusive des propriétaires ayant commandés lesdits travaux.

Cette servitude sera utilisée par les propriétaires des fonds dominants, leurs ayants droit ou ayants cause, ainsi que les propriétaires successifs du fond enclavé (Section E 5 74) qui auront le droit de circuler sur le passage en tout temps et à tous usages pour la desserte de cette propriété.

L'entretien de ce chemin se fera à frais communs entre propriétaires desdits parcelles, et les propriétaires successifs -

Cette servitude est respectivement consentie à titre gratuit, et à titre réel et perpétuel.

2° Les comparants aux présentes rappellent que les trois parcelles de terrains faisant l'objet de la présente donation partage sont traversées par une ligne EDF de moyenne tension dont l'installation n'a pas donné lieu à l'établissement d'un acte authentique.

### **2°) CREATION DE SERVITUDE**

#### **1°) Servitude de passage de réseaux en tréfonds**

Les comparants aux présentes conviennent de la constitution de la servitude suivante :

**Nature de la servitude :** servitude réelle et perpétuelle de passage en tréfonds de toute canalisation d'eau, d'évacuation des eaux usées et vannes, de passage de canalisation de gaz, de passage de réseau d'électricité et de passage de réseau de téléphonie, et de passage sur la parcelle E 850 et E 574.

#### **Fonds dominants :**

1°) Une parcelle de terrain à construire située à POLLIONNAY, Rhône, lieudit « la Garenne du Buis » et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous le numéro 849 de la section E, lieudit « la garenne du buis » pour une contenance de trente ares (30 a), appartenant à Monsieur Patrick ROSSIGNOL par suite des présentes.



2°) Une parcelle de terrain à construire située à POLLIONNAY, lieudit « la garenne du buis » et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les numéros 846 et 850 de la section E, lieudit « la garenne du buis » pour des contenances cadastrales respectives de un are et dix centiares ( 01 a 10 ca) et de vingt huit ares et quatre vingt dix centiares ( 28 a 90 ca), soit pour une contenance cadastrale totale de trente ares ( 30 a), appartenant à Madame Annie ROSSIGNOL épouse de Monsieur MOUSSIER par suite des présentes.

#### **Fonds servants :**

1°) Une parcelle de terrain à construire située à POLLIONNAY, lieudit « la garenne du buis » et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les numéros 847 et 851 de la section E, lieudit « la garenne du buis » pour des contenances cadastrales respectives de soixante seize centiares ( 76 ca) et de dix neuf ares et vingt quatre centiares ( 19 a 24 ca), sous pour une contenance cadastrale totale de vingt ares ( 20 a ), appartenant à Mademoiselle Martine ROSSIGNOL par suite des présentes.

2°) Une parcelle de terrain à construire située à POLLIONNAY, lieudit « la garenne du buis » et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les numéros 846 et 850 de la section E, lieudit « la garenne du buis » pour des contenances cadastrales respectives de un are et dix centiares ( 01 a 10 ca) et de vingt huit ares et quatre vingt dix centiares ( 28 a 90 ca), soit pour une contenance cadastrale totale de trente ares ( 30 a), appartenant à Madame Martine ROSSIGNOL épouse de Monsieur MOUSSIER par suite des présentes.

3°) Une parcelle de terrain située à POLLIONNAY, lieudit "La Poizatière" et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous le numéro 574 de la section E pour une contenance de quinze ares et quatre vingt deux centiares (15 a 82 ca), appartenant à Monsieur Georges ROSSIGNOL donateur aux présentes par suite d'un acte publié au cinquième bureau des Hypothèques de LYON les 25 juillet et 06 septembre 1989, volume 89P, numéro 3.290 avec attestation rectificative dressée par Me BENCHETRIT, prédécesseur immédiat du Notaire soussigné, le 30 août 1989 publiée audit bureau le 6 septembre 1989, volume 89P, numéro 3.933.

#### **Conditions d'installations :**

Le propriétaire de la parcelle de terrain à construire située à POLLIONNAY, Rhône, lieudit « la Garenne du Buis » et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous le numéro 849 de la section E, lieudit « la garenne du buis » pour une contenance de trente ares

(30 a ), s'oblige à faire installer à ses frais et dans un délai de trois mois de la signature de l'acte de vente par les conjoints ROSSIGNOL, donataires aux présentes :

Les canalisations, câbles et réseaux nécessaires à la desserte depuis le domaine public des trois parcelles de terrain présentement données,

Les regards, tabourets et logettes nécessaires à la desserte de chacune des parcelles données à partir d'un même ensemble de canalisations et réseaux.

Le sol des parcelles devant faire l'objet de ces ouvrages devra, en suite de l'exécution de ces travaux être remis dans leur état initial.

Le propriétaire de la parcelle située à POLLIONNAY, et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous le numéro 849 de la section E, lieudit « la Garenne du Buis » s'oblige à communiquer aux donataires aux présentes les factures acquittées des travaux d'installations de ces réseaux.

Les donataires aux présentes s'obligent à faire acquitter en un chèque établi par chacun des acquéreurs de chacune des parcelles situées à POLLIONNAY et cadastrées section E numéros 846 et 850 d'une part, et numéros 851 et 847 d'autre part, un versement égal au tiers de l'addition des dépenses faites par le propriétaire de la parcelle cadastrée section E numéro 849 et ce, le jour de la signature de l'acte authentique de vente de ses parcelles par les donataires aux présentes.

#### **Conditions d'entretien**

Le coût de l'entretien des installations de chacune des trois parcelles desservies sera supporté en proportion du nombre d'habitations desservies..



Cette servitude est constituée à titre purement gratuit et est fiscalement évaluée à un euro.

## **2°) Servitude de passage de réseaux en tréfonds**

Les parties conviennent de la servitude de passage en tréfonds suivante :

**Fonds dominant:** parcelle de terrain située à POLLIONNAY et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous le numéro 867 et 862 de la section E, lieudit « La garenne du Buis » pour une contenance de un hectare trente deux ares et quatre vingt quatorze centiares (01 ha 32a 94ca) et de treize centiares (13 ca).

Appartenant à Monsieur Georges ROSSIGNOL par suite d'un acte de donation reçu par Me BENCHETRIT, prédécesseur immédiat du Notaire soussigné, le 17 juillet 1989 et publié au cinquième bureau des hypothèques de LYON, le 25 juillet et le 06 septembre 1989 volume 89 p numéro 3.290 avec attestation rectificative établie par Me BENCHETRIT le 30 août 1989 et publiée audit bureau le 06 septembre 1989 volume 89 p numéro 3.933.

**Fonds servant:** d'une parcelle de terrain à construire située à POLLIONNAY, lieudit « la garenne du buis » et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les numéros 847 et 851 de la section E, lieudit « la garenne du buis » pour des contenances cadastrales respectives de soixante seize centiares ( 76 ca) et de dix neuf ares et vingt quatre centiares ( 19 a 24 ca), soit pour une contenance cadastrale totale de vingt ares ( 20 a) appartenant à Mademoiselle Martine ROSSIGNOL par suite des présentes.

**Nature de la servitude :** servitude réelle et perpétuelle de passage en tréfonds de canalisations d'eau, d'évacuation des eaux usées et vannes, de passage de canalisation de gaz, de passage de réseau d'électricité et de passage de réseau de téléphonie, et d'installations des regards et compteurs et ce sur une bande de terrain d'une largeur de six mètres le long du domaine public dénommé « route du Mercier ».

**Condition d'installation :** Le propriétaire du fonds dominant assurera la mise en place des ouvrages nécessaires et remettra le fonds servant en son état initial.

**Conditions d'utilisation :** Pour le cas où des travaux se révéleraient nécessaires le propriétaire du fonds dominant en assurera la charge et remettra le fonds servant en son état initial.

Cette servitude est consentie à titre purement gratuit et est fiscalement évaluée à un euro."

### **Sur la situation locative :**

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

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

### **URBANISME**

#### **Note de renseignements d'urbanisme**

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme dont l'original demeurera ci-annexé, délivré le 4 mars 2010, par l'autorité administrative compétente que :

#### **Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain dont le bénéficiaire est la commune.

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :  
Plan Local d'Urbanisme P.L.U - Zone Ub approuvé le 9 juillet 2007 et modifié le 15 juin 2009.

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :  
néant

Opération concernant le terrain :  
néant

Observations et prescriptions particulières :  
néant

#### **Note de voirie**

Une note de renseignements de voirie demeurée ci-annexée a été délivrée par l'autorité compétente le 31 mars 2010. Il résulte de cette note que l'immeuble n'est pas intéressé par l'emprise d'une opération de voirie départementale et que l'immeuble figure dans une zone où toute construction doit être implantée obligatoirement en recul de 15 m par rapport à l'axe de la voie publique.

#### **L'ACQUEREUR :**

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

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

#### **PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

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

Par mention en date du 4 mars 2010 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

#### **ASSURANCE - CONSTRUCTION - ABSENCE**

L'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les **BIENS** objets des présentes étant achevé pour partie depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions, et notamment celui de l'article L 243-2 dudit Code.

**Point de départ :** le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.



**Garanties et responsabilités :** l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

**Débiteurs :** les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

**Assurances :** les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'**ACQUEREUR** a été informé du but de ces deux assurances :

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus-visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;
- l'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le **VENDEUR** déclare ici qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation des constructions.

**VENDEUR** et **ACQUEREUR** reconnaissent avoir reçu du Notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Le **VENDEUR** de son côté reconnaît avoir été informé l'obligation d'assurance incombe à toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire de propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction.

### **ABSENCE D'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES**

Pour ce qui est de l'assurance responsabilité dont l'obligation de souscription pèse sur toutes les entreprises qui ont participé à la construction, le **VENDEUR** déclare avoir remis à l'acquéreur qui le reconnaît l'ensemble des coordonnées des entreprises intervenantes sur le chantier.

## **DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX**

### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	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	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	Contrôle en vigueur au 1 <sup>er</sup> Janvier 2013	
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans

#### **ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ**

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

Les parties déclarent en tant que de besoin et sous leur seule responsabilité que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

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

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

Le propriétaire déclare que l'immeuble possède une installation intérieure électrique de moins de quinze ans, ainsi qu'il en a justifié.

Aucun état de cette installation n'est en conséquence à produire.

#### **ASSAINISSEMENT**

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal, ainsi constaté par une lettre délivrée le 4 mars 2010 par le service d'assainissement communal, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention.



### AMIANTE

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

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

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 Juin 1997, soit le 1<sup>er</sup> avril 2003 sous le numéro pc 69 154 03 R0005 par Monsieur le Maire de POLLIONNAY ainsi qu'il en est justifié par une copie dudit permis demeurée annexée aux présentes.

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

### SATURNISME

Les **BIENS** objet des présentes ayant été construits depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 1949, ainsi déclaré par leur propriétaire, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

### ETAT PARASITAIRE

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance les **BIENS** objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que lesdits **BIENS** ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999.

### PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé de ce que les articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation (instaurés par la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004 et son décret d'application du 14 septembre 2006 ) prévoient à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2006 l'obligation pour le **VENDEUR** de biens et droits immobiliers de fournir à l'ACQUEREUR un diagnostic de performance énergétique établi par un professionnel.

Ledit diagnostic a une valeur purement informative et a pour objet de quantifier et mesurer la quantité d'énergie effectivement consommée par une utilisation standardisée d'un bâtiment.

Ce diagnostic doit être annexé à toutes promesses de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Un diagnostic établi par la Société GRANTI 225 Route du Bouleau 69126 BRINDAS, le 23 décembre 2009, demeurera annexé aux présentes après mention.

Les conclusions ont été les suivantes :

« *Consommations énergétiques : consommation conventionnelle en énergie primaire : 199 kWhEP par m².*

*Emissions de gaz à effet de serre : 5 kg CO2 par m² et par an ».*

### ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

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

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

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

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

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

Le vendeur reconnaît avoir pris connaissance de l'obligation d'information qui lui est faite envers son acquéreur, de délivrer à ce dernier un état des risques sur le bien vendu, conformément aux dispositions de l'article L 125.5 du Code de l'Environnement, dans le cas où le bien faisant l'objet des présentes se trouverait situé dans une zone couverte par un plan de prévention prescrit ou approuvé des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou encore dans des zones de sismicité, définies par décret en Conseil d'Etat.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Code des Assurances, Article L 125.2) ou technologiques (Code des Assurances, Article L 128.2), depuis qu'il en est propriétaire ou dont il a été lui-même informé en application desdites dispositions.

La commune de POLLIONNAY ne fait pas partie des communes où l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques s'impose, ainsi que cela résulte de l'arrêté préfectoral du 14 février 2006 dont une copie demeurera annexée aux présentes.

## **REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE**

### **CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'**ACQUEREUR** les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment :

« Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic ».

Il précise que l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 prescrit que :



« Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique. »

Les parties déclarent que cette obligation a été remplie.

### **GARANTIE DE CONTENANCE**

Les dispositions du premier alinéa la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, prescrivent que :

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

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.

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 156,21 m<sup>2</sup> pour le lot numéro 1

Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, 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 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.

Une attestation mentionnant également les dispositions dudit article 46 est remise à l'instant même par le Notaire soussigné à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable décharge. .

Il est ici rappelé au **VENDEUR** qui est l'auteur du mesurage les termes de l'article 4-1 du décret d'application de la loi Carrez qui dispose que :

*« la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »*

### **STATUTS DE LA COPROPRIETE**

#### **1. Syndic de copropriété**

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

- le syndic bénévole de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes était Monsieur Aymeric VIGNON

Selon assemblée générale extraordinaire en date du 2 avril 2010 Monsieur CORSO François a été nommé nouveau Syndic.

#### **2. Respect du règlement de copropriété**

L'**ACQUEREUR** devra 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. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

### **3. Répartition entre le VENDEUR et L'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété**

#### **- 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, savoir:

- les provisions sur charge 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 65-57 du 10 Juillet 1965) ;

Le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat 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 65-57 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, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;

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 avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution. **L'ACQUEREUR** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de ce jour.

#### **- Application de ces conventions**

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret sus-visé 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 effectués par le 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, selon la convention arrêtée ci-dessus ;

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 ;

sans omettre les honoraires de mutation incombant au **VENDEUR** tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

Toutefois, **L'ACQUEREUR** a remboursé à l'instant même au **VENDEUR**, hors la comptabilité du notaire soussigné, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au **VENDEUR** ainsi qu'il vient d'être expliqué.



**- Règlement effectués par L'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR supportera : les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à ce jour ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget révisé exigibles postérieurement à cette date ;

et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires, sans omettre les honoraires de mutation incombant à L'ACQUEREUR tels que ceux-ci sont indiqués dans le questionnaire sus-visé qui a été délivré par le syndic.

Pour ce qui concerne les travaux incombant au VENDEUR dont le règlement total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu à ce jour et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic à L'ACQUEREUR les parties déclarent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues sans recours contre le notaire soussigné.

**- Fonds de roulement et fonds de réserve :** le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de fond de roulement.

**- 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 droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement L'ACQUEREUR fera son profit ou sa perte exclusifs 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 la période antérieure à la vente.

**4. Procédures**

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de procédure intentée par la copropriété ou à l'encontre de cette dernière.

Pour le cas où le syndicat des copropriétaires serait partie à une quelconque procédure au jour de la signature de l'acte authentique de vente, les parties sont convenues de ce qui suit:

- tous les appels de fonds effectués antérieurement à ce jour resteront acquis au syndicat des copropriétaires, qu'elle qu'en soit la date et leur versement par le VENDEUR, sans que L'ACQUEREUR ait à les rembourser;

- toutes les conséquences postérieures à ce jour de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette (appels de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès et condamnation ou autre) ou une créance (gain du procès, remboursement de frais de procédure par l'adversaire condamné ou autre) feront le bénéfice ou la perte de L'ACQUEREUR qui sera tenu de leur paiement éventuel en sa qualité de subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR à ce sujet.

**5. 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 de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le VENDEUR reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, lui interdisant de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit VENDEUR est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le VENDEUR ne lui aura pas donné l'instruction de régler, quel qu'en soit le montant, l'opposition que pourra faire le syndic.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire soussigné.

## SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

### SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 9 mars 2010 et certifié à la date du 5 mars 2010 du chef du VENDEUR et précédents propriétaires ne révèle aucune inscription à l'exception de :

- d'une hypothèque conventionnelle prise au profit de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE RHONE ALPES suivant acte reçu par Maître SIBILLE le 21 mai 2003 pour sûreté d'un montant en principal de 118.000,00 euros et en accessoires de 23.600,00 euros ayant effet jusqu'au 25 mai 2025.

Par courrier en date du 20 avril 2010 dont la copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement des sommes dues.

- d'une hypothèque conventionnelle prise au profit de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE RHONE ALPES suivant acte reçu par Maître SIBILLE le 21 mai 2003 pour sûreté d'un montant en principal de 15.244,90 euros et en accessoires de 3.48,98,00 euros ayant effet jusqu'au 5 juin 2023.

Par courrier en date du 20 avril 2010 dont la copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, le créancier a donné son accord de mainlevée, et nous indique que le prêt doit faire l'objet d'un transfert.

Le VENDEUR donne l'ordre irrévocable à son notaire de prélever sur le prix de la présente vente lesdits montants et les frais de mainlevées.

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

### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent au vendeur par suite des faits et actes suivants :

- en ce qui concerne le terrain : pour l'avoir acquis en indivision pour moitié chacun de :

Mademoiselle Martine Hélène **ROSSIGNOL**, Responsable d'expédition, demeurant à BRINDAS (69290) 39 rue du vieux Bourg,

Née à TASSIN LA DEMI LUNE (69160) le 18 avril 1973,

Célibataire.

De nationalité française.

Suivant acte reçu par Maître SIBILLE, notaire à VAUGNERAY, le 21 mai 2003.

La vente a été consentie moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte ont été faites les déclarations d'usage, et notamment que le bien vendu est libre de toute transcription, inscription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 5<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de LYON le 12 juin 2003, volume 2003P, numéro 2937.

En ce qui concerne les constructions : pour les avoir fait édifier

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

"Ledit **BIEN** appartient au vendeur, pour lui avoir été attribué, sans soulte à sa charge, avec d'autres biens aux termes d'un acte reçu par **MOLLIER** Notaire à LA MULATIERE, le 21 mai 2003, contenant :



- Donation entre vifs à titre de partage anticipé par son père, Monsieur Georges Régis ROSSIGNOL, Retraité, époux de Madame Ginette Joséphine FREYCENON, demeurant à POLLIONNAY (69290), La Garenne du Buis. Né à LYON (69002) le 17 février 1939, à :

- ❖ Madame Martine ROSSIGNOL, sus-nommée ;
- ❖ Monsieur Patrick Philippe ROSSIGNOL, Responsable de projet, époux de Madame Brigitte Nathalie PONCET, demeurant à SAINT EUPHEMIE (01600), 5 Lotissement "Le Pré Vert".
- ❖ Et Madame Annie ROSSIGNOL, Professeur en lycée hôtelier, épouse de Monsieur Valéry Georges MOUSSIER, demeurant à SAINT CHAMOND (42800), 7 chemin de Martinière.

Ses trois enfants et présomptifs héritiers, chacun pour un tiers, donataires de divers immeubles lui appartenant.

Et partage entre les donataires des biens donnés.

Ledit BIEN a été évalué à la somme de CENT TRENTE SEPT MILLE DEUX CENT DIX EUROS (137.210 EUR).

Le donateur a effectué les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte sera publiée au 5ème Bureau des Hypothèques de LYON, en même temps que les présentes.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE**

L'origine de propriété telle qu'elle résulte de l'acte de donation-partage sus-relaté se trouve ci-après littéralement retranscrite :

##### **I) PROPRIETE DE MONSIEUR ROSSIGNOL**

Monsieur Georges ROSSIGNOL, comparant aux présentes de première part est notamment propriétaire sur la commune de POLLIONNAY des parcelles des terrain suivantes :

1°) Une parcelle de terrain à construire située à POLLIONNAY, Rhône, lieudit « la Garenne du Buis » et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous le numéro 849 de la section E, lieudit « la garenne du buis » pour une contenance de trente ares ( 30 a ),

2°) Une parcelle de terrain à construire située à POLLIONNAY, lieudit « la garenne du buis » et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les numéros 846 et 850 de la section E, lieudit « la garenne du buis » pour des contenances cadastrales respectives de un arc et dix centiares ( 0 1 a 10 ca ) et de vingt huit ares et quatre vingt dix centiares ( 28 a 90 ca ), soit pour une contenance cadastrale totale de trente ares ( 30 a ),

3°) Une parcelle de terrain à construire située à POLLIONNAY, lieudit « la garenne du buis » et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les numéros 847 et 851 de la section E, lieudit « la garenne du buis » pour des contenances cadastrales respectives de soixante seize centiares ( 76 ca ) et de dix neuf ares et vingt quatre centiares ( 19 a 24 ca ), sous pour une contenance cadastrale totale de vingt ares ( 20 a ),

Pour lui avoir été données avec d'autres biens aux termes d'un acte reçu par Me BENCHETRIT, prédécesseur immédiat du Notaire soussigné, le 17 juillet 1989, par son père, Monsieur Benoît ROSSIGNOL, né à POLLIONNAY, le 10 septembre 1904, cultivateur en retraite, époux de Madame Maria Hélène RAVEL, demeurant à POLLIONNAY, la Poizatière.

Cette donation a été consentie sous diverses charges et conditions et notamment sous la réserve d'usufruit des biens donnés, toutes aujourd'hui éteintes par suite du décès du donateur survenu à ECULLY (Rhône) le 9 octobre 1991.

Cet acte a été publié au cinquième bureau des hypothèques de LYON, le 25 juillet et le 06 septembre 1989 volume 89 p numéro 3.290 avec attestation rectificative établie par Me BENCHETRIT le 30 août 1989 et publiée audit bureau le 06 septembre 1989 volume 89 p numéro 3.933.

Antérieurement, les biens et droits immobiliers présentement donnés appartenaient à Monsieur Benoît ROSSIGNOL, par suite des faits et actes suivants :

**1°) Décès de Madame Jeanne SIMON épouse de Monsieur Gaspard ROSSIGNOL**

Madame Jeanne SIMON, en son vivant cultivatrice, épouse de Monsieur Gaspard ROSSIGNOL, demeurant à POLLIONNAY, la Poizatière, est décédée intestat en son domicile, le 26 mai 1909, laissant pour lui succéder :

A°) Monsieur Gaspard ROSSIGNOL, ci-après nommé, son époux resté veuf, Commun contractuellement en biens acquis aux termes d'un contrat de mariage reçu par Me VIALATOUX, Notaire à GREZIEUX LA VARENNE, le 08 novembre 1902, Usufruitier légal du quart des biens composant la succession en vertu de l'article 767 ancien du Code Civil,

B°) Et pour seuls héritiers à réserve et de droit, ses trois enfants issus de son union :

Monsieur Benoît ROSSIGNOL, Madame Marguerite ROSSIGNOL épouse de Monsieur Jean Claude DELORMAS, Madame Perrine ROSSIGNOL épouse de Monsieur Gabriel DELORME

**2°) Cession à titre de licitation faisant cesser l'indivision par Mesdames DELORMAS et DELORME au profit de Monsieur Benoît ROSSIGNOL**

Aux termes d'un acte reçu par Me SIMON, Notaire à GREZIEUX LA VARENNE, les 11 et 18 avril 1931, Mesdames DELORMAS et DELORME ont cédé à titre de licitation faisant cesser l'indivision à Monsieur Benoît ROSSIGNOL tous leurs droits sur les biens et droits immobiliers.

Cette cession a eu lieu moyennant un prix payé au comptant et quittancé dans l'acte.

Il n'est pas justifié de la publication de cet acte au premier bureau des hypothèques de LYON.

**3°) Décès de Monsieur Gaspard ROSSIGNOL**

Monsieur Gaspard ROSSIGNOL en son vivant propriétaire, demeurant à POLLIONNAY, la Poizatière, veuf en premières noces de Madame Jeanne SIMON et époux en secondes noces de Madame Marguerite Françoise PAYANT, est décédé intestat à POLLIONNAY, le 18 février 1941, laissant pour recueillir sa succession :

a) Madame Marguerite Françoise PAYANT, son épouse restée sa veuve, demeurant à POLLIONNAY, la Poizatière, Commune contractuellement en biens acquis aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me VIALATOUX, Notaire à GREZIEUX LA VARENNE, le 20 juillet 1911, Usufruitière légale du quart des biens composant la succession en vertu de l'article 767 du Code Civil,

b) Et pour seul héritier à réserve et de droit, ses trois enfants issus de sa première union avec Madame SIMON Monsieur Benoît ROSSIGNOL, Madame Marguerite ROSSIGNOL épouse de Monsieur Jean Claude DELORMAS, Madame Perrine ROSSIGNOL épouse de Monsieur Gabriel DELORME

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me SIMON, notaire sus nommé, le 01 juillet 1942.

**4°) Partage**

Aux termes d'un acte reçu par Me SIMON, Notaire sus nommé, le 23 janvier 1947, il a été procédé à la liquidation de la communauté d'acquêts ayant existé entre Monsieur ROSSIGNOL et Madame PAYANT et à la liquidation de la succession de Monsieur ROSSIGNOL avec confirmation de l'attribution à Monsieur Benoît ROSSIGNOL notamment des parcelles faisant l'objet de la présente donation partage.



Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de LYON, le 08 mai 1947 volume 1/24 numéro 6.

Il n'a pas été représenté au Notaire soussigné d'état délivré par Monsieur le Conservateur audit bureau sur cette formalité."

## DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

### NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

### COPIE EXECUTOIRE

Une simple copie des présentes avec les annexes sera adressée au PRETEUR.

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

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

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

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

#### RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du quinze juin mil neuf cent soixante seize)

##### Article 6 - Alinéa 1

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

##### Article 7 -

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

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

Article 11 -

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

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 suivante : La Garenne du Buis 69290 POLLIONNAY 565 route du Gaminon, constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse suivante: Bat 3 1 rue des Forges, Résidence Les Jardins de Justine à GREZIEU LA VARENNE (69290), constituant son domicile aux termes de la loi.

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

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Jean - Edouard LAURENT, Denis SIBILLE, Emmanuelle SPENNATO, Emilie LAURENT et Laurent ASSEZ, Notaires associés à VAUGNERAY (Rhône), 6, Place du Marché . Téléphone : 04.78.45.84.84 Télécopie : 04.78.45.96.55 Courriel : scp.laurent.sibille@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.



### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

**DONT ACTE sur trente cinq pages.**

### **Paraphes**

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

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

### **SUIVENT LES SIGNATURES**

**Copie Authentique sur trente quatre pages**

**POUR COPIE AUTHENTIQUE**

**Collationnée et certifiée conforme à la minute**

