

Le 14 Janvier 2011

VENTE par Monsieur Dominique PROUVEUR et  
Madame Valérie D'AMICO

AU PROFIT DE la SA MAISONS PIERRE

Société Civile Professionnelle

*Jean-Maurice* **DAVIET** *Jean-Paul* **FABIEN**  
*Henri* **BRIANCEAU - ERIC EMILLE**

Notaires associés

25 rue des Halles - BP 625 - 85000 LA ROCHE SUR YON

☎ : 02.51.05.01.67 - ✉ : 02.51.05.31.16

Bureaux Annexes :

\* **LES ESSARTS**, 41 rue Georges Clémenceau

\* **DOMPIERRE SUR YON**, rue du Vieux Bourg



Droits : 125,00  
Détails des droits :  
Base : 0,00 Taux : 0,00 Montant droit : 125,00

Salaires : 125,00  
Total : 250,00  
Reçu : DEUX CENT CINQUANTE EUROS  
Le conservateur des hypothèques,  
Maurice GALERNEAU

DOSSIER	: PROUEUR-D'AMICO/MAISONS PIERRE
NUMERO DU DOSSIER	: 20101801
NATURE	: Vente d'immeuble entier
NOTAIRE : HB	CLERC : CD SECRETAIRE : MB

**L'AN DEUX MILLE ONZE**  
**Le QUATORZE JANVIER**

**Maître Henri BRIANCEAU**, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'SCP Jean-Maurice DAVIET, Jean-Paul FABIEN, Henri BRIANCEAU et Eric EMILLE' titulaire d'un office notarial dont le siège est à LA ROCHE SUR YON (Vendée), 25 rue des Halles, avec bureaux annexes aux ESSARTS (85140), 9 bis Avenue de la Promenade et à DOMPIERRE SUR YON (85170), rue du Vieux Bourg.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **VENTE D'UNE PROPRIETE BATIE**.

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **VENDEURS**

**Ient - Monsieur Dominique Claude PROUEUR**, agent SNCF, demeurant à LA ROCHE SUR YON (Vendée) 69 Rue Gutenberg, célibataire.

Né à VALENCIENNES (Nord) le 11 décembre 1958.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

**Iient - Mademoiselle Valérie Brigitte D'AMICO**, conservateur de bibliothèque, demeurant à LA ROCHE SUR YON (Vendée) 69 Rue Gutenberg, célibataire.

Née à SAINT QUENTIN (Aisne) le 22 juillet 1965.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

*Ci-après dénommés 'LE VENDEUR', agissant solidairement entre eux.*

14

—

CD JL

**ACQUEREUR**

La Société dénommée **MAISONS PIERRE**, Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 2.400.000,00 € ayant son siège social à VERT SAINT DENIS (Seine-et-Marne) ZAC de L'Epinet identifiée sous le numéro SIREN 410219406 RCS MELUN.

*Ci-après dénommée 'L'ACQUEREUR ou CLIENT'.*

**AUTRE INTERVENANT****PRETEUR :**

La société dénommée **SOCIETE GENERALE** Société anonyme, au capital de 933.027.038,75 € ayant son siège social à PARIS (9ème arrondissement) 29 Boulevard Haussmann identifiée sous le numéro SIREN 552120222 RCS PARIS.

*Ci-après dénommée « LE PRETEUR ou LA BANQUE »*

**PRESENCE – REPRESENTATION**

Monsieur Dominique PROUVEUR est ici représenté par Mademoiselle Carole DUBOIS, clerc de notaire à LA ROCHE SUR YON (Vendée), 25 rue des Halles en vertu d'une procuration sous seing privé en date à LA ROCHE SUR YON du 10 décembre 2010 ci-après annexée.

Mademoiselle Valérie D'AMICO est ici représentée par Mademoiselle Carole DUBOIS, clerc de notaire à LA ROCHE SUR YON (Vendée), 25 rue des Halles en vertu d'une procuration sous seing privé en date à LA ROCHE SUR YON du 27 décembre 2010 ci-après annexée.

La Société dénommée **MAISONS PIERRE** est ici représentée par Monsieur Stéphane LAMARCHE, en qualité de responsable du Secteur Commercial de la société **MAISONS PIERRE** en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Pierre JUDE, Président Directeur Général suivant une procuration en date à VERT SAINT DENIS le 4 janvier 2011, demeurée jointe et annexée après mention.

La **SOCIETE GENERALE** est ici représentée par Madame Marie-Christine HERMOUET, clerc de notaire à LA ROCHE SUR YON ( 85) 25 rue des Halles, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Marie-Andrée PRION, responsable des opérations de la clientèle entreprises de VIRY CHATILLON, suivant procuration en date à VIRY-CHATILLON du 7 janvier 2011, demeurée jointe et annexée après mention.

Ladite Madame PRION agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par Monsieur Christian MARIN, directeur du pôle service client de VIRY CHATILLON, en date du 16 décembre 2010 déposés au rang des minutes de l'Office Notarail « Patrick LEVEL, Michel BEAUVALLET, Jean-jacques LEMOINE, Frédéric LEVEL », notaire à EVRY.

**VENTE**

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :

**DESIGNATION**

**Sur la commune de LA ROCHE SUR YON (Vendée) 69 Rue Gutenberg .**

Maison à usage d'habitation comprenant :

Au rez de chaussée : une cuisine, un séjour, un salon, une salle de bains, un wc, un garage

A l'étage : un dégagement, trois chambres, un wc.

116

57 SL

0

Deux garages indépendants, une dépendance, un jardin, et un puits.  
Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
BL	38	69 Rue Gutenberg		05	45
BL	39	105B Rue Gutenberg			35
Contenance totale				05	80

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve. et tel qu'il figure sous teinte jaune sur le plan certifié exact par les parties demeuré ci-annexé après mention.

*Ci-après dénommé « LE BIEN ».*

### NATURE ET QUOTITE

#### NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à :

- Monsieur Dominique PROUVEUR à concurrence de la moitié en pleine propriété.
- Mademoiselle Valérie D'AMICO à concurrence de la moitié en pleine propriété.

#### NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par la société dénommée MAISONS PIERRE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

### REFERENCES DE PUBLICATION

#### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Dominique CADET, notaire associé à LA ROCHE SUR YON le 8 février 2002 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON le 01 mars 2002, volume 2002 P, numéro 2277

### CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

### PROPRIETE - JOUISSANCE

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

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle.

Le VENDEUR déclare qu'il occupe lui-même le BIEN vendu, sans qu'aucun des occupants bénéficie d'un titre locatif ou puisse prétendre à la qualité d'occupant de bonne foi.

1er

82

### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le **prix de CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (125.000,00 €)** dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après.

### PRET PAR LA SOCIETE GENERALE.

LE PRETEUR consent à L'ACQUEREUR qui accepte UN PRET d'un montant de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 €) productif d'intérêts au taux fixe de 2,85% l'an, remboursable en 74 mensualités de 5.900,71 € après une période d'amortissement de 10 mois.

La première échéance de remboursement est fixée au : 14 février 2011.

La dernière échéance de remboursement est fixée au : 14 janvier 2018.

La date de péremption de l'inscription est fixée au : 14 janvier 2019.

Le taux effectif global (T.E.G.) s'élève à :

- T.E.G. annuel : 3,24%.

- T.E.G. périodique : 0,2698%.

Ce prêt est destiné à concurrence de CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (125.000,00 €) à financer l'acquisition du BIEN objet des présentes. Le surplus, soit la somme de DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (275.000,00 €) est destiné au financement des travaux de démolition et de construction.

### PROMESSE D'EMPLOI

L'ACQUEREUR s'engage envers LE PRETEUR à employer la somme de CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (125.000,00 €) qui vient de lui être remise par la comptabilité du notaire soussigné, au paiement à due concurrence du prix de la présente vente afin que LE PRETEUR bénéficie du privilège de prêteur de deniers prévu par l'article 2374-2 du Code civil.

### PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial.

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

### DONT QUITTANCE

### DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR déclare avoir effectué ce paiement à concurrence de CENT VINGT CINQ MILLE EUROS ( 125.000,00 € ) au moyen d'une partie du prêt consenti par la SOCIETE GENERALE

### GARANTIES DU PRETEUR

### PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Par suite des stipulations respectivement contenues dans la convention de prêt et dans la quittance qui figurent au présent acte, LE PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2374-2 du Code civil, lequel garantit le principal, les intérêts, les accessoires du ou des prêts employés au paiement du prix, ainsi qu'il l'a déclaré ci-dessus.

AC

SL 90

Conformément aux dispositions de l'article 2379 du même code, inscription sera prise dans les deux mois de ce jour par les soins du notaire soussigné, en vue d'assurer la conservation de ce privilège.

Il est convenu que ce privilège doit venir en premier rang et sans concurrence.

#### AFFECTATION HYPOTHECAIRE COMPLEMENTAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme de DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (275.000,00 €), en principal, fraction du prêt sus-analysé non garanti par le privilège de prêteur de deniers, de tous intérêts, frais et accessoires y afférents,

Et plus généralement à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant pour L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR du prêt susvisé,

L'ACQUEREUR affecte et hypothèque, au profit de LA SOCIETE GENERALE l'immeuble objet des présentes.

Tel que ledit immeuble existe sans aucune exception ni réserve des différentes parties qui le composent, lors même qu'elles auraient été omises dans la désignation, ainsi que tous les immeubles par destination et toutes augmentations.

La présente affectation hypothécaire couvre également les éventuels renouvellements ou prorogations, de quelque nature que ce soit, de toutes les obligations du client résultant du présent acte et ce jusqu'à leur remboursement intégral en capital, intérêts, frais et accessoires.

#### COMMISSION D'AGENCE

L'ACQUEREUR reconnaît devoir à titre d'honoraires de négociation, à ACTIA 7 ter Place du Théâtre BP 301 LA ROCHE SUR YON Cedex (Vendée) en vertu d'un mandat, la somme de NEUF MILLE EUROS ( 9.000,00 € ) toutes taxes comprises.

Il est ici indiqué :

- L'Acquéreur a versé directement à l'Agence la somme de six mille deux cent cinquante euros (6.250,00€).

- L'acquéreur donne mandat au notaire soussigné de verser le surplus soit la somme de deux mille sept cent cinquante euros (2.750,00€) au profit de l'agence immobilière susnommée.

#### DECLARATIONS FISCALES

##### TAXATION DES PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts, LE VENDEUR déclare :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend du centre des impôts de : LA ROCHE SUR YON, cité administrative TRAVOT.

- que LE BIEN vendu lui appartient pour l'avoir acquis de Madame Marthe Célèste Marie ROUSSEAU, retraitée, demeurant à LA ROCHE SUR YON (Vendée), 324 Résidence Le Pont Rouge, née à LA MERLATIERE (Vendée) le 24 décembre 1910. Veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Maurice Léon Marcel BULTEAU, aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique CADET, notaire associé à LA ROCHE SUR YON, le 08 février 2002, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON, le 01 mars 2002 volume 2002 P, numéro 2277, moyennant un prix de QUARANTE NEUF MILLE SIX CENT VINGT-DEUX EUROS SEIZE CENTIMES ( 49.622,16 € )

AC

CD SL

Signature

- que LE BIEN présentement vendu constitue sa résidence principale.

En conséquence, la présente mutation est exonérée d'impôt sur la plus-value conformément aux dispositions de l'article 150 U-II-1° du Code général des impôts.

### **IMPOTS SUR LA MUTATION**

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- Ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.
- Que l'immeuble vendu n'est pas un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts et n'est pas destiné à la construction.

De son côté L'ACQUEREUR déclare :

- Être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique
- Prendre l'engagement de construire dans les quatre ans aux conditions prévues par l'article 1594- G A I du Code Général des Impôts.

En conséquence, la présente mutation est soumise au droit fixe d'enregistrement prévu par l'article 691 bis du Code Général des Impôts.

Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles augmentés des intérêts de retard.

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON.

### **CALCUL DES DROITS**

Droit fixe 125 euros.

### **MENTION DE CLOTURE**

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur SIX pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

### **FIN DE PARTIE NORMALISEE**

ALU

co Jh



### PARTIE DEVELOPPEE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

### PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

L'ACQUEREUR étant un professionnel de l'immobilier, les dispositions protectrices de l'ACQUEREUR immobilier prévues par l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte.

### DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet), ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

Monsieur Dominique PROUVEUR déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

Mademoiselle Valérie D'AMICO déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

### CONDITIONS DU PRET CONSENTI PAR LA SOCIETE GENERALE

#### CONDITIONS PARTICULIERES

#### ASSURANCE DES BIENS GREVÉS


Le client devra justifier à la banque, dans les trois mois de l'acquisition, d'une police d'assurance garantissant, contre les risques d'incendie et généralement contre tous dommages, l'immeuble et les éléments corporels dépendant du fonds de commerce acquis.

En outre, le client déclare que les biens hypothéqués sont assurés contre les risques d'incendie et généralement contre tous dommages auprès de la Compagnie AXA suivant police n°4937153604.

La banque pourra à tout moment vérifier l'exactitude des déclarations du client relatives à cette assurance.

Si la banque vient à constater le non-respect par le client de ces déclarations, elle pourra assurer elle-même lesdits biens.

am



co SC

En cas de sinistre, les sommes dues par la compagnie seront versées à la banque en sa qualité de créancier hypothécaire, conformément à l'article L. 121.13 du Code des assurances, jusqu'à concurrence de sa créance exigible en principal, intérêts et accessoires, d'après l'évaluation présentée par elle.

Dans l'hypothèse où la créance de la banque ne serait pas rendue exigible, les sommes dues par la compagnie seront versées à la banque qui les conservera à titre de gage espèces, jusqu'au remboursement total des sommes lui restant dues ; les sommes gagées pourront, s'il y a lieu, d'un commun accord entre le client et la banque et sur justificatifs, être utilisées au fur et à mesure de la reconstruction ou des travaux sur l'immeuble sinistré, à la couverture de ces dépenses.

Les présentes seront notifiées à la compagnie d'assurance. À cet effet, les parties requièrent le notaire soussigné d'effectuer toutes formalités utiles.

#### **ENGAGEMENT DE MAINTENIR LA VALEUR DES BIENS GREVÉS**

Le client devra entretenir en bon état les biens grevés et ne rien faire qui puisse en diminuer la valeur.

#### **DÉCLARATIONS**

Le client déclare que les biens grevés ne sont frappés d'aucune mesure de séquestre ni de confiscation et qu'ils sont libres d'hypothèque, saisie, privilège, action résolutoire ou autres empêchements quelconques.

#### **AUTONOMIE DES GARANTIES**

Les garanties qui précèdent s'ajoutent ou s'ajouteront à toutes garanties réelles ou personnelles qui ont pu ou pourront être fournies au profit de la banque par le client ou par tous tiers.

#### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu pour la banque au lieu sus-indiqué pour les paiements et pour le client en son siège.

Pour la validité des inscriptions à prendre en vertu des présentes, domicile est élu pour la banque à LA ROCHE-SUR-YON (85000) en son Agence sise 2 Rue du Maréchal Juin, la correspondance et le renvoi des pièces devant être effectués en l'Étude du notaire soussigné.

#### **CONDITIONS DU PRÊT**

Le prêt ci-dessus constaté a lieu aux conditions suivantes que le client s'oblige à exécuter et accomplir :

Il est consenti pour une durée de 7 (SEPT) années à compter de la date des présentes.

#### **Décaissement du solde du prêt**

Le décaissement du Prêt interviendra en une ou plusieurs fois à des dates et pour des montants définis par le Client. Le premier décaissement du Prêt est effectué ce jour. Tout décaissement ultérieur du Prêt est subordonné à la condition préalable que les déclarations faites par le Client à l'article « Déclarations et Engagements du Client » sont demeurées conformes à la réalité.

Chaque date de décaissement correspondra à un jour ouvré ("Jour Ouvré") tel que défini à l'article "Remboursement du Prêt" et devra être notifiée à la Banque par l'envoi d'un courrier ou d'une télécopie, celle-ci faisant preuve des instructions, reçu au plus tard

RM

as SL

o

à 10 h le jour de la mise à disposition des fonds, conforme au modèle figurant en annexe au présent contrat et sur production de justificatifs.

Aucun décaissement ne pourra intervenir après une date limite de décaissement (ci-après "la Date limite de Décaissement") fixée le 13 novembre 2011, sauf accord préalable et exprès de la Banque pour proroger cette date.

A la date limite de décaissement, le montant du Prêt stipulé à l'article "Montant et durée du Prêt" sera automatiquement réduit de la partie non décaissée.

### REMBOURSEMENT DU PRET

#### Montant des échéances

#### Période de différé d'amortissement

Le Prêt comprend une période de différé d'amortissement d'une durée de 10 (DIX) mois à compter de la Date Choisie définie à la clause "Date de prélèvement des échéances" ci-après.

Pendant cette période, le Client ne sera redevable mensuellement (les "Périodes") que des intérêts calculés comme indiqué à l'article "Taux d'intérêt du prêt-Commission" ci-après, perçus aux échéances d'intérêts (les "Echéances d'Intérêts").

#### Période de remboursement

Après cette période, le Client remboursera le Prêt en 74 mensualités égales et consécutives de 5.900,71 Euros chacune (les "Echéances de Remboursement") comprenant la somme nécessaire au remboursement du principal et des intérêts.

#### Dates de prélèvement des échéances

Les Echéances d'Intérêts et les Echéances de Remboursement seront toujours prélevées le même quantième d'un mois, soit le 14 (le "Quantième Choisi").

La première Période commence à la date du premier Quantième Choisi (la "Date Choisie") suivant la Date de Premier Décaissement.

Une échéance complémentaire d'intérêts sera prélevée à la Date Choisie, ces intérêts étant calculés comme indiqué à l'article "Taux d'intérêt du prêt-Commission" ci-après. Il n'y aura pas d'échéance complémentaire si le premier décaissement du Prêt intervient à la Date Choisie.

Les Echéances (Intérêts puis Remboursement) seront prélevées au Client à terme échu le lendemain ouvré du dernier jour de chaque Période, valeur veille calendaire de la date de prélèvement.

La première Echéance d'Intérêts interviendra le lendemain du dernier jour de la première Période et la dernière Echéance d'Intérêts interviendra le lendemain du dernier jour de la Période dans laquelle la Date Limite de Décaissement est comprise. Les Echéances de Remboursement interviendront consécutivement aux Echéances d'Intérêts.

Un tableau d'amortissement sera remis au Client après le dernier décaissement du Prêt.

Au cas où l'une des dates d'Echéances (Intérêts ou Remboursement) ne correspondrait pas à un Jour Ouvré, elle serait reportée au premier Jour Ouvré suivant. Par Jour Ouvré, il faut entendre tout jour, à l'exception du samedi, où fonctionne le marché interbancaire et où les banques sont ouvertes à Paris.

#### Date de remboursement final du prêt

Le présent Prêt devra être remboursé à l'expiration de 7 (SEPT) années à compter de la Date Choisie, soit le 14 janvier 2018, sauf en cas de prorogation expresse de la Banque.

M

co SL

### **TAUX D'INTERET DU PRET - COMMISSION**

#### *Modalités de décompte et de perception des intérêts*

Le Prêt portera intérêt à 2,85 % l'an hors frais et assurance.

Pendant la période de différé d'amortissement, les intérêts seront calculés sur le montant en principal des sommes décaissées, de la date de chaque décaissement incluse à la date de prélèvement de chacune des Echéances d'Intérêts.

Les intérêts complémentaires dont il est fait état à l'article "Remboursement du Prêt - Date de Prélèvement des Echéances" seront calculés prorata temporis de la Date du premier décaissement incluse à la Date Choisie, sur la base d'un taux journalier égal au 360ème du taux d'intérêt ci-dessus.

Pendant la période de remboursement, les intérêts seront calculés sur le montant en principal restant dû au début de chaque période comprise entre deux Echéances de Remboursement successives (la "Période d'Intérêt").

Ils seront dus le dernier jour de chaque Période d'Intérêts et inclus dans les Echéances d'intérêts puis de Remboursement.

#### *Commission d'attente*

A compter de la date de signature des présentes et jusqu'à complet décaissement du Prêt, la Banque percevra une commission d'attente de 0 % l'an. Elle sera calculée et perçue mensuellement à terme échu, pour la première fois un mois après la date de signature des présentes sur le montant des fonds non décaissés constaté à la date de prélèvement et ne pourra être perçue après la Date Limite de Décaissement. Chaque décompte retiendra le nombre de jours exact de la période en cause et un diviseur 360.

### **ASSURANCE DECES PTIA INVALIDITE INCAPACITE DE TRAVAIL**

La Société Générale a proposé à MAISONS PIERRE SA de souscrire à l'assurance Groupe DIT SOGECAP et lui a remis, dans le cadre de la formalisation du devoir de conseil, le document de « synthèse des garanties de l'offre d'assurance des prêts professionnels et entreprises ».

Le client après avoir pris connaissance de ce document, l'avoir daté et signé, a informé la banque de son refus de souscrire à cette assurance.

### **TAUX EFFECTIF GLOBAL**

La Banque informe le Client que, compte tenu de l'ensemble des conditions financières énoncées aux présentes :

- la Période d'Intérêt est mensuelle,
- le taux de période est de 0 ;2698 %,
- le Taux Effectif Global, qui est le taux annuel proportionnel au taux de période, ressort à 3,24 % l'an.

### **LIEU DE PAIEMENT**

Tous les paiements à effectuer en vertu des présentes auront lieu en l'agence de MELUN (77000) de la Banque, sise 17 Avenue de la Libération.

Le Client autorise irrévocablement la Banque à prélever, valeur veille calendaire de la date de prélèvement, le montant nécessaire au règlement de toutes sommes dues au titre des présentes sur son compte ouvert dans cette agence sous le n° 30003 01330 00020797109 / 24.

Alu

SL 5



### COMPTABILISATION

La comptabilisation du Prêt s'effectuera dans un compte distinct, ouvert dans les livres de la Banque au nom du Client.

Ce compte distinct sera exclu de tout compte courant que le Client peut ou pourra avoir chez la Banque et n'enregistrera que les écritures nécessaires au remboursement du Prêt.

Le Client reconnaît que la réalisation du Prêt et son remboursement seront suffisamment justifiés par les écritures de la Banque.

### REMBOURSEMENT ANTICIPE

Tout remboursement anticipé, total ou partiel, ne pourra intervenir qu'aux seules Dates d'Echéance de Remboursement. Le Client devra informer la Banque, au moins un mois à l'avance, de son intention d'effectuer le remboursement anticipé du Prêt par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de remboursement anticipé total, le présent contrat sera résilié à la date retenue pour le remboursement anticipé (ci-après la "Date de Résiliation") et les dispositions de l'article "Solde de Résiliation" s'appliqueront.

En cas de remboursement anticipé partiel, le montant remboursé ne pourra porter que sur une somme minimum de 40.000,00 Euros (QUARANTE MILLE EUROS) ou un multiple de ce montant. Il sera affecté en priorité au règlement de toute somme exigible en principal et/ou en intérêts due à la Banque au titre du présent Prêt.

Le Client devra préciser, dans la lettre recommandée précitée, s'il choisit de réduire le montant des Echéances restant dues à la date de remboursement anticipé ou la durée du Prêt.

Un nouveau tableau d'amortissement sera remis au Client, tout remboursement anticipé partiel étant définitif.

Dans tous les cas, une pénalité de remboursement égale à six mois d'intérêts calculés sur le montant du principal remboursé par anticipation sera mise à la charge du Client.

### INDEMNITE DE NON-UTILISATION

#### Définition :

La partie non décaissée du prêt est égale au montant nominal initial du prêt, diminué de l'ensemble des montants décaissés.

L'indemnité de non utilisation, reflète l'impact de l'évolution des taux sur la partie du prêt non décaissée par le client, mais mobilisée initialement par la banque.

L'indemnité de non utilisation sera égale à six mois d'intérêts calculés sur la partie non décaissée du prêt.

### DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU CLIENT

#### Déclarations du Client


Le Client déclare et garantit à la Banque :

- qu'il n'est survenu, depuis la date de clôture du dernier exercice, aucun événement de nature juridique ou financière susceptible d'avoir des conséquences substantielles sur sa situation juridique, son activité ou sa rentabilité et qui n'ait pas été porté à la connaissance de la Banque,

- que la signature et l'exécution du présent contrat ont été régulièrement autorisées par ses organes sociaux et autorités compétentes et ne requièrent aucune autre autorisation,

124

co 86



- qu'aucune instance, action, procès ou procédure administrative n'est en cours ou, à sa connaissance, n'est sur le point d'être intenté ou engagé pour empêcher ou interdire la signature du présent contrat ou pourrait avoir un effet défavorable important sur son activité, ses actifs ou sa situation financière,

- qu'il n'existe pas de fait susceptible de constituer un cas d'exigibilité anticipée au sens du présent contrat,

- qu'il a obtenu de la Mairie de La Roche Sur Yon, le 28 septembre 2010, sous le numéro PC 085 191 10 Y0225, un Permis de Construire, purgé de tout recours, l'autorisant à démolir un garage et une habitation et à construire une maison individuelle d'une SHON de 197 m<sup>2</sup> sur le terrain financé, conforme au projet exposé à la Banque.

### Engagements du Client

#### Information de la Banque

Pendant toute la durée du Prêt, le Client devra :

- faire connaître à la Banque dans un délai de quinze jours, en produisant à ses frais, les pièces justificatives nécessaires, toutes transformations d'ordre juridique le concernant et notamment un changement de dénomination, une fusion, fusion absorption, scission, transformation en société d'une autre nature, un redressement ou une liquidation judiciaire, une cessation d'exploitation, ou encore une modification des pouvoirs des personnes habilitées à traiter en son nom,

- informer la Banque dans un délai de quinze jours de tous faits susceptibles de diminuer la valeur des garanties dont il est fait état à l'article "Garanties",

- remettre à la Banque dès leur établissement et au plus tard dans un délai de six mois à compter de la clôture de chaque exercice, les copies certifiées conformes de ses bilans annuels, comptes de résultat et tous documents annexes exigés par la loi, accompagnés des rapports des commissaires aux comptes,

- adresser à la Banque, dès leur établissement, tous autres documents comptables exigés par la loi, tous plans de gestion prévisionnelle ainsi que les procès-verbaux de ses assemblées ordinaires et extraordinaires,

- informer la Banque dans un délai de quinze jours de tous faits susceptibles d'affecter sensiblement la valeur de son patrimoine ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements ou d'affecter sa capacité à rembourser le Prêt.

- aviser par avance la Banque de tout projet de modification de son capital social qui aurait pour effet, quel que soit le procédé mis en œuvre, de donner le contrôle de la société à un groupe nouveau.

#### Clause pari passu

Le Client s'engage, pendant toute la durée du présent Prêt, à ne consentir pour toute sûreté de dette d'emprunt présente ou future ou pour sûreté de tout engagement de garantie souscrit par lui ou sur son ordre envers qui que ce soit, présent ou futur, aucune hypothèque, aucun nantissement, gage ou autre droit quelconque sur toute ou partie de ses actifs ou revenus présents ou futurs, sans faire bénéficier la Banque de la même sûreté au même rang ou conférer une autre sûreté que la Banque jugera équivalente.

Les stipulations qui précèdent ne seront pas applicables au cas de financement par un tiers de l'acquisition de tout actif immobilisé, dans la mesure où la sûreté constituée porte exclusivement sur l'actif en question et garantit seulement le paiement ou le financement de cet actif.

neu

SL co

0

Engagement de ne pas faire

Le Client s'engage à ne pas céder, sans l'accord préalable de la Banque, tout ou partie de ses actifs.

**SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES**

En cas d'entrée en vigueur d'une nouvelle loi, d'une nouvelle réglementation, modification d'une loi ou d'un quelconque texte à caractère obligatoire ou modification de l'interprétation judiciaire ou administrative qui en est faite, dont il résulterait que l'un des termes du présent contrat est illicite ou que la rémunération de la Banque est réduite, la Banque notifiera la survenance de l'un de ces événements au Client par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La Banque et le Client disposeront alors d'un délai de 30 jours calendaires à compter de cette notification pour négocier une solution mutuellement satisfaisante pour, selon le cas, rendre licites les termes du présent contrat ou encore éviter que la rémunération de la Banque ne soit réduite.

Si à l'issue de cette période, aucune solution ne peut être trouvée, le présent contrat sera résilié de plein droit et les sommes dues par le Client exigibles de plein droit. La Banque calculera le Solde de Résiliation, en appliquant les dispositions de l'article "Solde de Résiliation", à une date définie d'un commun accord (la "Date de résiliation"). A défaut d'un tel accord, la Banque arrêtera la Date de Résiliation qui interviendra dans un délai de dix Jours Ouvrés à compter de la fin du délai de trente jours calendaires prévu ci-dessus.

**EXIGIBILITE ANTICIPEE - RESILIATION DU CONTRAT**

Exigibilité de plein droit

Toutes les sommes dues par le Client à la Banque au titre du présent contrat seront exigibles par anticipation, immédiatement et de plein droit en cas de :

- liquidation judiciaire, liquidation amiable, dissolution, plan de cession de l'entreprise dans le cadre d'une procédure collective ou cessation de l'exploitation du Client,
- situation du Client irrémédiablement compromise ou comportement gravement répréhensible du Client au sens de l'article L.313.12 du Code Monétaire et Financier.

Dans l'un quelconque des cas ci-dessus, la Banque informera le Client par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile ci-après élu, qu'elle prononce l'exigibilité du Prêt en application des dispositions du présent article.

La Banque mentionnera dans sa lettre qu'elle se prévaut de la présente clause. Elle n'aura à remplir aucune autre formalité. Le paiement ou les régularisations postérieures à cette lettre ne feront pas obstacle à cette exigibilité anticipée.

Exigibilité facultative

De même, la Banque pourra, si bon lui semble, rendre exigible par anticipation toutes les sommes dues par le Client au titre du présent contrat dans l'un des cas suivants :

1. - non-paiement à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat,
2. - non-respect de l'un quelconque des engagements souscrits par le Client au titre du présent contrat,
3. - inexactitude ou incorrection de l'une quelconque des déclarations de l'article "Déclarations et Engagements du Client" au moment où elle a été faite, ou si une de ces déclarations cesse d'être exacte et correcte,

*Am*

*∞ SL*

*—*

4. - si les garanties énumérées à l'article "Garanties", dont la Banque doit bénéficier pour sûreté du présent Prêt, n'étaient pas constituées ou ne venaient pas au rang convenu,

5. - non-réalisation, à première demande de la Banque, des promesses de garanties dont il est fait état à l'article "Garanties",

6. - disparition de tout ou partie des biens donnés en garantie, diminution de leur valeur notamment à la suite de tout dommage pouvant les affecter, apport en société, saisie, mutation ou constitution de droits réels afférents aux dits biens, ou mise en location gérance du fonds de commerce du Client ou du tiers garant éventuel,

7. - liquidation judiciaire, cessation d'exploitation ou plan de cession de l'entreprise dans le cadre d'une procédure collective du tiers garant éventuel,

8. - décès du tiers garant éventuel ou de l'assuré dont il est fait état à l'article "Garanties" sauf effet de l'assurance.

9. - défaut de paiement par le Client d'une somme exigible due à quiconque et correspondant notamment à des contributions fiscales ou taxes et cotisations sociales, ou survenance de l'exigibilité anticipée, pour quelque cause que ce soit, des sommes dues au titre d'un crédit quelconque accordé au Client par la Banque ou par un tiers dans le cadre d'un autre contrat, sauf si le Client a contesté de bonne foi l'exigibilité de sa dette et saisi le tribunal compétent de cette contestation, auquel cas le manquement reproché au Client ne lui sera pas opposable par la Banque tant que le tribunal n'aura pas confirmé l'exigibilité de la dette en cause,

10.- fusion, fusion absorption, scission du Client,

11.- modification de la structure juridique du Client entraînant une diminution de la responsabilité personnelle des associés actuels, le Prêt ayant été accordé en considération de ces derniers,

12. - réduction du capital social du Client,

13. - modification de la répartition actuelle du capital social du Client et/ou des droits de vote qui y sont attachés, qui aurait pour conséquence, quel que soit le procédé mis en œuvre, d'en faire perdre le contrôle à GESPIERRE, Société par Actions Simplifiée au capital de 17.000.000,00 Euros, dont le siège social est à CESSON (77240) – ZAC de l'Épinet – VERT SAINT DENIS, ayant pour numéro unique d'identification 487 514 267 RCS MELUN, le Prêt ayant été accordé en considération des liens qui unissent le Client à GESPIERRE.

Dans l'un quelconque des cas ci-dessus, la Banque informera le Client par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au domicile ci-après élu, qu'elle prononce l'exigibilité du Prêt en application des dispositions du présent article.

La Banque mentionnera dans sa lettre qu'elle se prévaut de la présente clause. Elle n'aura à remplir aucune autre formalité. Le paiement ou les régularisations postérieures à cette lettre ne feront pas obstacle à cette exigibilité anticipée.

#### Conséquences d'une exigibilité anticipée

L'envoi par la Banque au Client de la lettre recommandée visée aux paragraphes "Exigibilité de plein droit" et "Exigibilité facultative" entraînera automatiquement :

- la résiliation du présent contrat de Prêt, étant toutefois précisé que les dispositions du contrat opposables au Client continueront à s'appliquer jusqu'au complet règlement du Solde de Résiliation défini à l'article "Solde de Résiliation",

- le non-décaissement du Prêt, pour autant que le décaissement ne soit pas déjà intervenu,

- l'établissement par la Banque du Solde de Résiliation dû par le Client. Son calcul, effectué selon les dispositions de l'article "Solde de Résiliation", interviendra à

me

sl on

e



une date définie par la Banque (ci-après la Date de Résiliation) qui se situera dans un délai de quatre Jours Ouvrés à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée susvisée.

### **SOLDE DE RESILIATION**

Le Solde de Résiliation établi par la Banque à la Date de Résiliation sera égal :

- au principal du Prêt restant dû à la date de remboursement,
- augmenté :
- des intérêts dus à la Banque à la date de résiliation,
- de la pénalité prévue à l'article "Remboursement Anticipé" ou de l'indemnité stipulée à l'article "Exigibilité anticipée - Conséquences d'une Exigibilité Anticipée" selon la cause de résiliation du contrat.

Le Solde de Résiliation sera, le cas échéant, augmenté de tous les frais et accessoires supportés par la Banque du fait de ses actions en recouvrement de sa créance. Il sera notifié au Client par lettre recommandée avec accusé de réception et exigible de plein droit à la Date de Résiliation.

### **INTERETS DE RETARD**

Toute somme due au titre du Prêt, y compris le Solde de Résiliation, portera intérêts de plein droit à compter de sa date d'exigibilité normale ou anticipée (incluse) et jusqu'à sa date effective de paiement (exclue) au taux d'intérêt annuel stipulé à l'article "Taux d'intérêt du Prêt" majoré d'une marge de 4% l'an, cela sans qu'il soit besoin pour la Banque de procéder à une quelconque mise en demeure préalable.

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et par suite valoir accord de délai de règlement.

Les intérêts de retard seront capitalisés au même taux, s'ils sont dus pour une année entière, conformément à l'article 1154 du Code Civil.

### **IMPOTS ET FRAIS**

#### **Impôts**

Le paiement de toute somme due par le Client en vertu du présent contrat devra être effectué net de tout impôt, retenue à la source ou prélèvement de quelque nature que ce soit présent ou futur.

#### **Frais**

Les frais de dossier s'élèvent à 500,00 Euros (\*). Ils seront perçus dès la date de conclusion du présent contrat et resteront définitivement acquis à la Banque.

Les frais de constitution de garanties, acquittés par le client, sont estimés à 5.300 Euros T.T.C. .

Si le présent Prêt est garanti par une ou plusieurs cautions ou par une sûreté conférée par un tiers garant par acte séparé, le Client s'engage à supporter tous droits, impôts, taxes, pénalités et frais auxquels le dit acte ainsi que son exécution pourront donner lieu, y compris les frais d'enregistrement en cas d'accomplissement de cette formalité imposée par la loi ainsi que les frais consécutifs à l'information annuelle de la caution le coût de ces informations figure dans le document Conditions appliquées aux opérations bancaires de la clientèle commerciale périodiquement remis à jour et disponible dans les agences de la Banque.

Enfin tous les frais engagés par la Banque pour la mise en place du présent contrat et son exécution, notamment en cas de défaut, seront à la charge du Client. Il en sera de même de tous frais, honoraires engagés par la Banque, même non répétables, en vue du recouvrement des sommes dues par le Client.

(\*) : Commission non soumise à la TVA

na

∞ SL

—

### **ABSENCE DE RENONCIATION**

Le non exercice ou l'exercice tardif par la Banque de tout droit découlant du présent contrat ne constituera pas une renonciation au droit en cause. De même, l'exercice partiel d'un tel droit ne fera pas obstacle à l'exercice ultérieur de droits non encore pleinement exercés. Les droits visés au présent article se cumulent avec tout droit qui pourrait découler de la loi.

### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu pour la Banque au lieu sus-indiqué pour les paiements et pour le Client en son siège social précité.

### **DROIT APPLICABLE**

Le droit français sera applicable au présent contrat et les tribunaux français compétents.

### **SECRET PROFESSIONNEL**

La Banque est tenue au secret professionnel. Toutefois, le secret peut être levé conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux conventions internationales. Ainsi, la Banque a l'obligation de communiquer des informations à la demande notamment des autorités publiques telles que les autorités de tutelle, l'administration fiscale ou douanière ou encore l'autorité judiciaire agissant dans le cadre d'une procédure pénale.

En outre, l'article L. 511-33 du Code monétaire et financier autorise la Banque à communiquer des informations couvertes par le secret professionnel aux agences de notation et aux personnes avec lesquelles elle négocie, conclut ou exécute des opérations de crédit, des opérations sur instruments financiers, de garanties ou d'assurance destinées à la couverture d'un risque de crédit, des prises de participations ou de contrôle, des cessions d'actifs ou de fonds de commerce, des cessions ou transferts de créances ou de contrats, des contrats de prestation de services assurant des fonctions opérationnelles importantes, ou encore lors de l'étude ou l'élaboration de tout type de contrats ou d'opérations entre les personnes morales de son groupe, dès lors que ces informations sont nécessaires aux opérations concernées. Les tiers destinataires de ces informations sont eux-mêmes soumis à une obligation de confidentialité.

Outre les cas visés ci-dessus, le secret professionnel peut également être levé, au cas par cas, à la demande ou avec l'autorisation expresse du Client, au bénéfice exclusif des personnes qu'il désignera par écrit. A ce titre, le Client autorise dès à présent la Banque à communiquer les informations nécessaires à la gestion de la relation bancaire aux personnes morales de son groupe et aux tiers concernés, notamment pour le traitement des opérations liées au Prêt. La Banque a pris les mesures propres à assurer la confidentialité des informations transmises.

### **DONNEES PERSONNELLES**

La Banque est conduite à traiter, de manière automatisée ou non, des données à caractère personnel relatives au Client ou communiquées par ce dernier, à l'occasion de la conclusion et de l'exécution du présent contrat de crédit, ainsi que dans le cadre de la gestion de la relation bancaire. Les données à caractère personnel ainsi recueillies ou produites seront utilisées à titre principal à des fins de gestion, d'étude et d'octroi de crédits, de sélection des risques, prévention de la fraude, recouvrement ou cession de créances, gestion des incidents de paiement, ainsi qu'afin de permettre le respect des

Ala

SL 09



obligations légales de la Banque, en particulier en matière de gestion du risque opérationnel et de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Elles pourront également être utilisées à des fins de prospection et animation commerciales et, en tant que de besoin par dérogation au secret bancaire, être communiquées à cette fin, ainsi que si nécessaire pour les autres finalités mentionnées ci-dessus, ou en vue de la mise en commun de moyens et de la présentation de produits et services aux personnes morales membres du groupe de la Banque, ainsi qu'à leurs partenaires, intermédiaires, courtiers et assureurs dans la limite nécessaire à l'exécution des prestations concernées.

Ces données pourront par ailleurs faire, le cas échéant, l'objet d'une communication aux bénéficiaires ou cessionnaires subrogés dans les droits de créance de la Banque dans le cadre d'opérations de titrisation ou de cessions de créances dans la limite nécessaire à la mise en œuvre des droits qui leurs sont transmis.

La Banque peut également être conduite, ponctuellement, en vue de la présentation de produits et services du groupe de la Banque à communiquer les informations nécessaires à la réalisation d'actions de prospection commerciale à d'autres entités dudit groupe.

Par ailleurs, les traitements visés ci-dessus sont susceptibles d'impliquer des transferts de données à caractère personnel vers des pays non-membres de l'Espace Économique Européen, y compris dans des pays dont la législation en matière de protection des données personnelles n'est pas reconnue comme adéquates par la Commission européenne, en raison notamment de la dimension internationale du groupe de la Banque, des mesures prises pour assurer la sécurité des réseaux informatiques et des transactions, de l'utilisation des réseaux de paiement internationaux ou encore dans le cadre de la mise en commun de moyens ou d'opérations de maintenance informatique. Dans ce cas, la Banque met en œuvre les moyens nécessaires pour assurer la protection et la sécurité de ces données qui pourront néanmoins être communiquées, à leur requête, aux organismes officiels et aux autorités administratives ou judiciaires habilitées du pays concerné, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Les personnes physiques concernées par les traitements disposent d'un droit d'accès aux données à caractère personnel les concernant et peuvent également demander à ce que soient rectifiées, mises à jour ou supprimées les données inexactes, incomplètes ou périmées et s'opposer, sous réserve de justifier d'un motif légitime, à ce que des données à caractère personnel les concernant fassent l'objet d'un traitement. Elles peuvent également s'opposer, sans avoir à motiver leur demande, à ce que ces données soient utilisées ou transmises à des tiers à des fins de prospection commerciale. Ces droits peuvent être exercés auprès de l'Agence de la Banque ayant recueilli ces informations.

Dans le cas où des données personnelles se rapportent à d'autres personnes que le Client, ce dernier s'engage à informer les personnes concernées par les traitements visés ci-dessus des dispositions qui précèdent.

### FORMALITÉS

Le notaire soussigné remplira les formalités prescrites par la loi dans le délai imparti par elle.

Si lors ou par suite de l'accomplissement de ces formalités, il existe ou survient des inscriptions ou des oppositions sur le prix de la présente vente, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans un délai de 15 jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

du

co SL

o

### REMISE DE TITRES

Il sera remis à la banque, pour lui servir de titre, la copie exécutoire nominative des présentes.

### CONDITIONS GENERALES

Le PRETEUR et l'EMPRUNTEUR déclarent que les conditions générales du prêt sont énoncées dans l'offre dont l'un des originaux est ci-après annexé, et constitue partie intégrante du présent acte, que l'EMPRUNTEUR s'oblige à accomplir et exécuter.

### CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu sous les charges et conditions suivantes :

### ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.

Le vendeur déclare ici n'avoir réalisé aucun travaux qui aurait nécessité, préalablement à leur exécution, une autorisation administrative (permis de construire, déclaration de travaux notamment).

### SERVITUDES

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi ou de celles relatives ci-après :

Aux termes de l'acte reçu par Maître Louis CACAUD, notaire à LA ROCHE SUR YON le 10 juin 1949 et ci-dessus relaté il a été indiqué qu'aux termes d'un acte d'échange reçu par Maîtres CACAUD et MAIGRE; notaire à LA ROCHE SUR YON du 1er septembre 1943, il a été stipulé ce qui est ci-après littéralement rapporté :

*"Etant en outre stipulé que la parcelle cédée aura droit de passage sur la "bande de deux mètres au nord réservée par le cédant et que le terrain réserve par "les vendeurs au couchant aura droit de passage sur la parcelle présentement cédée "à M et Mme de La rocheborchard, au nord une largeur de deux mètres, ces deux "bandes de deux mètres destinées à faire un chemin de quatre mètres de large "accédant au chemin d'exploitation qui conduit lui même à la route nationale".*

### CONTRAT D'ASSURANCE

L'ACQUEREUR ne continuera pas les polices actuelles garantissant le BIEN et confère à cet effet mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier lesdits contrat lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

### ABONNEMENTS

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

Il déclare avoir reçu du VENDEUR toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

CU

SL CO

—

### IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR a réglé ce jour au VENDEUR qui en donne quittance, par la comptabilité du notaire soussigné, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le cas échéant arrêté sur le montant du dernier avis d'imposition connu à ce jour.

Pour les parties, ce règlement éteint définitivement cette créance quelle que soit la modification éventuelle à la hausse ou à la baisse de ces taxes pour l'année en cours.

Il est précisé en tant que de besoin que LE VENDEUR reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'ACQUEREUR ne puisse être recherché à ce sujet.

### RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

#### DROIT DE DISPOSER

LE VENDEUR déclare que LE BIEN ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition pour quelque cause que ce soit, ni d'aucune procédure en cours.

#### SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hors formalité du chef des vendeurs, en date du 13 octobre 2010 et prorogé le 22 décembre 2010 que LE BIEN vendu est grevé des inscriptions suivantes :

- une inscription de privilège de prêteur de deniers au profit de la SOCIETE FINANCIERE POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE en garantie et au remboursement du prêt d'un montant principal de 15.303,00 € et d'un montant des accessoires de 5.147,87 €, le 01 mars 2002 volume 2002V numéro 742 ayant effet jusqu'au 08 février 2026,

- une inscription de privilège de prêteur de deniers au profit de la SOCIETE FINANCIERE POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE en garantie et au remboursement du prêt d'un montant principal de 34.319,16 € et d'un montant des accessoires de 5.147,87 €, le 01 mars 2002 volume 2002V numéro 742 ayant effet jusqu'au 08 février 2026,

- une inscription d'hypothèque conventionnelle au profit de la SOCIETE FINANCIERE POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE en garantie et au remboursement du prêt d'un montant principal de 25.745,84 € et d'un montant des accessoires de 3.861,87 € le 01 mars 2002 volume 2002V numéro 742 ayant effet jusqu'au 08 février 2026.

Pour garantir L'ACQUEREUR, il est entendu que le prix servira prioritairement à rembourser toutes les sommes restant éventuellement dues à des créanciers inscrits.

Le notaire procèdera à ce remboursement et effectuera, aux frais du VENDEUR, les mainlevées des inscriptions révélées par l'état sur formalités.

#### OCCUPATION DU BIEN

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN vendu est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;
- qu'il n'a délivré aucun congé en vue de la libération du BIEN vendu.

Ner

co

SL

o

### DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

### SUR LA LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb établi le 17 juin 2010 est demeuré annexé aux présentes après mention.

Ce constat ainsi que le relevé sommaire des dégradations du bâti et la notice d'informations qui y sont annexés a été établi par la société APT'IMMO sise à LES HERBIERS.

Et duquel il résulte ce qui suit :

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au delà des seuils en vigueur.

Liste des locaux visités :

Pièce 1,  
Séjour,  
Cuisine,  
Chaudière,  
Salle de bains,  
Garage 1,  
Escalier,  
Chambre 1,

Chambre 2,  
Chambre 3,  
Chambre 4,  
WC,  
Combles 1,  
Combles 2,  
Extérieur,  
Garage 2

Liste des locaux non visités (avec justification)  
Combles 3 (Pas de trappe de visite)

#### 4/Présentation des résultats

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
> seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

#### 5/Résultats des mesures

	Total CD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Pièce 1	8	8 (100 %)	-	-	-	-
Séjour	14	2 (14 %)	12 (86 %)	-	-	-
Cuisine	10	7 (70 %)	3 (30 %)	-	-	-
Chaudière	4	6 (40 %)	9 (60 %)	-	-	-
Salle de bains	15	7 (54 %)	6 (46 %)	-	-	-
Garage 1	3	3 (100 %)	-	-	-	-
Escalier	8	0 (0 %)	8 (100 %)	-	-	-
Chambre 1	9	8 (89 %)	1 (11 %)	-	-	-
Chambre 2	11	2 (18 %)	9 (82 %)	-	-	-
Chambre 3	9	4 (44 %)	5 (56 %)	-	-	-
Chambre 4	9	4 (44 %)	5 (56 %)	-	-	-
WC	9	2 (22 %)	7 (78 %)	-	-	-
Combles 1	1	1 (100 %)	-	-	-	-
Combles 2	1	1 (100 %)	-	-	-	-
Garage 2	3	3 (100 %)	-	-	-	-

107

SL 00

## 6 Conclusion

### 6.1 Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	123	58	65	0	0	0
%	100	47 %	53 %	0 %	0 %	0 %

### 6.4 Facteurs de dégradation du bâti

(Au sens de l'annexe 4 de l'arrêté du 23 avril 2006 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	Les locaux présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

### 6.5 Transmission du constat au Préfet

NON	Une copie du CRBP est transmise immédiatement à la Préfecture du département d'implantation du bien expertisé si au moins un facteur de dégradation du bâti est relevé.
-----	---

En sa qualité de propriétaire, L'ACQUEREUR devra alors informer s'il y a lieu les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble.

## REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

- que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 du même code, ont révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par la société APT'IMMO sise à LES HERBIERS, le 17 juin 2010.

**Conclusion : Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.**

Descriptif des pièces visitées

Pièce 1,

Séjour,

Cuisine,

Chaufferie,

Salle de bains,

Garage 1,

Escalier,

Chambre 1,

Chambre 2,

Chambre 3,

Chambre 4,

WC,

Combles 1,

Combles 2,

Extérieur,

Garage 2

Liste des pièces non visitées

Combles 3 (Pas de trappe de visite)

14

81

## Listes des matériaux et produits contenant de l'amiante :

Localisation	Identifiant + Description	Conteneur (Distribution)	Etat de conservation
Salle de bains	Id : M7SCA001 Description : Carrelé	Présence d'amiante (sur connaissance de l'opérateur)	Bon état
Extrême	Id : M7SCA001 Description : Plaque	Présence d'amiante (sur connaissance de l'opérateur)	Bon état
Extrême	Id : M7SCA001 Description : Carrelé	Présence d'amiante (sur connaissance de l'opérateur)	Bon état
Extrême	Id : M7SCA001 Description : Carrelé	Présence d'amiante (sur connaissance de l'opérateur)	Bon état

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce diagnostic par la remise qui lui en a été faite par LE VENDEUR.

Il s'oblige à en faire son affaire personnelle, sans recours contre LE VENDEUR.

**ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES**

L'ACQUEREUR prendra LE BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état, et tous vices cachés.

169

SL



LE BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral numéro 08DDE175 en date du 19 juin 2008, en application de l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article 8 de la loi précitée un état parasitaire établi par la société APT'IMMO sise à LES HERBIERS, le 5 Janvier 2011, soit depuis moins de six mois, est demeuré ci-annexé après mention.

Et duquel il résulte ce qui suit :

**Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.**

Descriptif des pièces visitées

Pièce 1,	Chambre 2,
Séjour,	Chambre 3,
Cuisine,	Chambre 4,
Chaufferie,	WC,
Salle de bains,	Comble 1,
Garage 1,	Comble 2,
Escalier,	Extérieur,
Chambre 1,	Garage 2

E. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment n'ayant pu être visités et justification :

Comble 3 (Pas de trappe de visite)

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de cet état parasitaire par la remise qui lui en a été faite par LE VENDEUR.

### CONTROLE PREALABLE DE L'INSTALLATION DE GAZ

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation de gaz de plus de quinze ans.

En conséquence, la présente vente entrant dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation, il a été établi un diagnostic de cette installation par la société APT'IMMO sise à LES HERBIERS, le 17 juin 2010, soit depuis moins de trois ans, demeuré ci-annexé.

Et duquel il résulte ce qui suit :

F. - Identification des appareils

Localisation	Libellé du matériel intérieur gaz (Caut. marques, modèle)	Type	Caractéristique	Installation et étiquette	Anomalies ou défauts	Commentaires
Cuisine	Robinet de cuisine				A2	
Chaufferie	Chaudière De Dietrich	Accroché	Puissance (kW) : 24		NC	Équipement : Appareil à Pression Fonctionnement : Contrôle et : Attention à la pression fonctionnelle

G. - Anomalies identifiées

Point de contrôle	Anomalie relevée	Libellé des anomalies et recommandations	Photo
C.14 Ventilation du local - Aménagé d'air	A2	19.01 : Le local équipé ou prévu pour un appareil de cuisson ne n'est pas pourvu d'une aération d'air. (Cuisine Robinet en attente)	
C.15 Ventilation du local - Sortie d'air	A1	20.3 : Le local équipé ou prévu pour un appareil d'utilisation n'est pas pourvu de sortie d'air. (Cuisine Robinet en attente)	

re

SL

#### II - Installations intérieures gaz non contrôlées ou partiellement contrôlées

Localisation	Installations intérieures gaz	Motif
Cheudain	Chaudière - De Dietrich -	Alimentation en gaz non fourniture

#### 1 - Constatations diverses

	L'installation ne comporte aucune anomalie.
X	L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.
X	L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
	L'installation comporte des anomalies de type DQ1 qui devront être réparées avant reprise en service.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de son contrôle de l'installation de gaz par la remise qui lui en a été faite par LE VENDEUR.

#### RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, le bien objet des présentes n'est pas situé sur une commune figurant sur la liste établie par le Préfet du département en application de l'article L 125-5 III du Code de l'environnement comme ayant fait l'objet d'un plan de prévention des risques naturels et technologiques approuvé ou prescrit ou comme situé dans une zone de sismicité.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, le bien objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) et/ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

Est demeurée jointe et annexée après mention une copie de l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Vendée en date du 16 septembre 2010 désignant les communes concernées soit un plan de prévention des risques naturels et technologiques approuvé ou prescrit ou comme située dans une zone de sismicité.

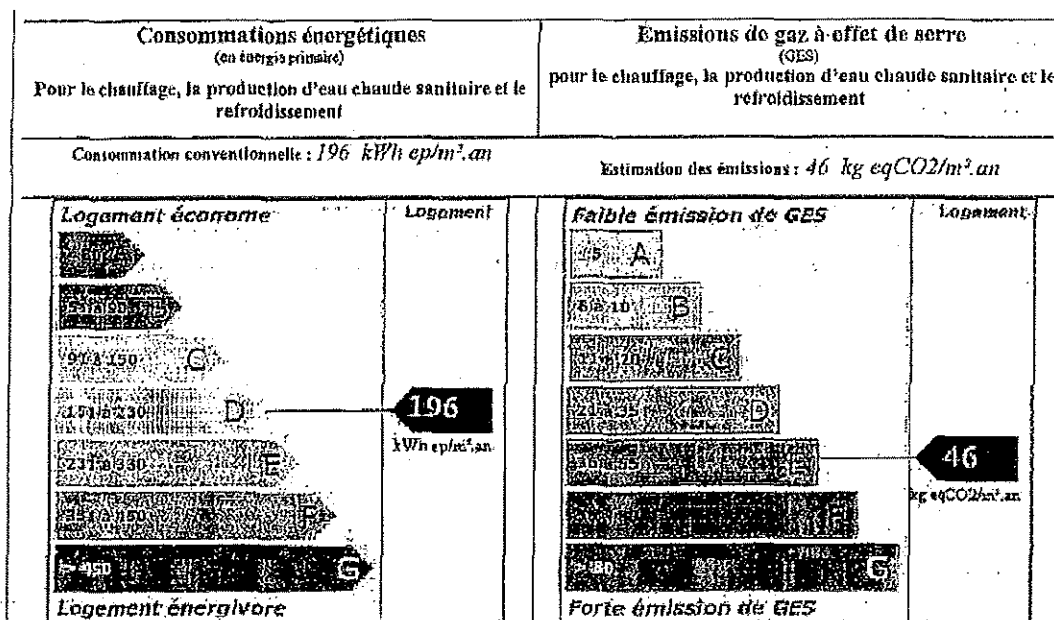
#### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

LE VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par la société APT'IMMO sise à LES HERBIERS le 17 juin 2010, dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

2014

60 SL

0



L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

#### ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation électrique de plus de quinze ans.

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par la société APTIMMO sise à LES HERBIERS, le 17 juin 2010, soit depuis moins de trois ans, et duquel il résulte ce qui suit :

##### D. Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité

- ☒ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).  
Les anomalies constatées concernent :
- ☒ La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et de sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
  - ☒ La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
  - ☒ La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
  - ☒ La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
  - ☒ Des matériels électriques présentant des risques de contacts direct.
  - ☒ Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
  - ☒ Des conducteurs non protégés mécaniquement.
  - ☒ Autres (Prises à obturateur / Différentiel 30 mA sur l'ensemble de l'installation électrique).

##### Constatations diverses:

- ☒ Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électrique qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.  
Installation en cours de rénovation à terminer.

##### G. Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Combles 3 (Pas de trappe de visite)

Il a été rappelé à l'acquéreur par le Notaire soussigné que :

Al

SL

- il lui est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers,
- en cas d'accident électrique (électrocution, électrisation, incendie...) consécutif aux anomalies révélées par le diagnostic annexé aux présentes :
- . que de la même façon la compagnie d'assurance pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique
- d'une manière générale l'acquéreur est à ce jour seul responsable du système électrique des biens objets de la présente vente.

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-annexé et L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'il contient.

#### **ATTESTATION DE COMPETENCE**

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'article R. 1334-29 du Code de la santé publique à compter du 1er janvier 2003, le contrôleur technique ou le technicien de la construction doit avoir obtenu une attestation de compétence justifiant de sa capacité à effectuer les missions décrites à la présente section. Cette attestation de compétence est délivrée à l'issue d'une formation et d'un contrôle de capacité, par des organismes dispensant une formation certifiée.

A cet égard, il est précisé que Monsieur Dimitry PILLAUD, technicien de la Société APT'IMMO a obtenu, l'attestation de compétence conformément au code ci-dessus visé, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention, lui permettant de procéder à l'établissement des diagnostics ci-dessus énoncés.

Demeure également ci-jointe et annexée aux présentes après mention, une copie de l'attestation de responsabilité civile professionnelle souscrite par la Société APT'IMMO auprès de HISCOX sous le numéro de contrat HA RCP0079990.

#### **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE**

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes n'est pas concerné par les dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil, aucune construction, surélévation ou addition d'éléments d'équipement faisant corps avec l'immeuble n'ayant été effectuées depuis moins de dix ans.

#### **RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes est desservi par un réseau public d'assainissement collectif qu'il est relié à ce réseau.

Ce réseau d'assainissement utilisé a fait l'objet d'un contrôle par la société VEOLIA EAU sise à LA ROCHE SUR YON en date du 03 décembre 2010 ainsi qu'il résulte d'un document administratif demeuré ci-joint et annexé.

Et duquel il résulte ce qui suit :

« Statut de l'installation : **NON-CONFORME**

Travaux nécessaires : **Difficile**

Motifs de non-conformité :

Eaux Usées partiellement raccordées

Eaux Usées dans Eaux Pluviales

Commentaires : Le réseau de l'évier de la cuisine et de la salle de bains au RDC doivent être raccordés au réseau d'assainissement des eaux usées. »

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle des prescriptions que contient le contrôle et prend LE BIEN en état.

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

Le VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

AM

SL

## AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LE BIEN objet des présentes.

## URBANISME

### ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Sont demeurées ci-jointes et annexées après mention, les pièces suivantes :

- certificat d'urbanisme numéro CU 085 191 10 Y0772 de l'article L.410-1, alinéa 1er, du Code de l'urbanisme délivré par Monsieur Joël SOULARD, 1<sup>er</sup> adjoint délégué à l'Urbanisme, à l'Espace rural et à la Prospective, le 18 octobre 2010

Et duquel il résulte ce qui suit :

« Le Maire,

### CERTIFIE :

#### Article 1 :

Le terrain est situé en zone **UB\*** du Plan Local d'Urbanisme en vigueur applicable sur la commune de La Roche Sur Yon.

Par ailleurs, le terrain est situé dans une zone de **Droit de préemption urbain simple (D.P.U.)** au bénéfice de la Commune

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.) **SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

#### Article 2 :

Les servitudes suivantes sont applicables :

- Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome des Ajoncs, alt : 136m NGF

#### Article 3 :

Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain en complément du règlement de la zone **UB\*** sont :

- Règlement National d'Urbanisme (R.N.U)
- P.L.U approuvé par délibération du C.M le 07/10/2009 et modifié par délibération du C.M. le 19/05/2010.

#### Article 4 :

<b>TAXES</b>		
	Taxe locale d'équipement	Taux : 3.2%
	Taxe départementale des espaces naturels sensibles	Taux : 1%
	Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement	Taux : 0.30%
	Redevance d'archéologie préventive (SHON supérieure à 1000 m <sup>2</sup> )	Taux : 0.40%
<b>PARTICIPATIONS</b>		
<b>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable</b>		
	- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8 du code de l'urbanisme)	
	- Cession gratuite de terrains (article L 332-6-1-2 <sup>ème</sup> - a du code de l'urbanisme)	
<b>Participations préalablement instaurées par délibération</b>		
	- Participation pour raccordement à l'égout (article L 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -a du code de l'urbanisme)	
	- Participation pour la non	Date de délibération : 30 mars 1990

AN

co SL

o

réalisation d'aires de stationnement (articles L 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -b du code de l'urbanisme)	Montant fixé à :	- 762.26 euros pour les opérations de réhabilitation de logement - 3048.98 euros pour l'ensemble des autres situations	
- Participations pour voiries et réseaux (article L 332-6-1 2 <sup>ème</sup> -d du code de l'urbanisme)	Date de délibération	Générale	12 décembre 2001
		Spécifique	
- Participations en programme d'aménagement d'ensemble (article L 332-9 du code d'urbanisme) une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat)			
- Participation du constructeur en ZAC (article L.33211 du Code de l'Urbanisme)			

**INFORMATIONS : Observations et prescriptions particulières :**

- Le terrain est situé dans une zone susceptible d'être contaminée par le Terme de Saintonge. En conséquence, l'attention du pétitionnaire est appelée en application de l'arrêté préfectoral n° 08-DDE 175, sur les précautions qui doivent être prises pour éviter leur propagation et les dégâts qu'ils provoquent.
- Conformément à l'arrêté préfectoral 04-DAS-870, la commune de la Roche Sur Yon est classée zone à risque d'exposition au plomb. Tout bâtiment construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948 fera l'objet d'un état des risques liés au plomb.
- L'amiante : nouvelles obligations pour les propriétaires. Voir décret n°2003-461 du 21 mai 2003 relatif à certaines dispositions réglementaires du code de la santé publique.
- Conformément à l'arrêté municipal n°08-1518 du 11/09/2008 \*, à compter du 1<sup>er</sup> Octobre 2008, en cas de vente d'un bien immobilier sur la commune de LA ROCHE SUR YON et desservi par un réseau d'assainissement collectif, un contrôle de conformité des installations de collecte extérieure et intérieure du bien raccordé au réseau public d'assainissement devra être réalisé. (\* arrêté consultable sur [http://www.ville-larochesuryon.fr/article.php3?id\\_article=2871](http://www.ville-larochesuryon.fr/article.php3?id_article=2871))

Fait à La Roche sur Yon, le 10/12/2009

Pour le Maire,

Le 1er adjoint délégué à l'Urbanisme,  
à l'Espace rural et à la Prospective

Joël SOULARD

la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

**EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

**DROITS DES TIERS:** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers ( notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

**DUREE DE VALIDITE:** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation. »

- un courrier émanant de l'administration compétente en date du 18 octobre 2010 duquel il résulte que LE BIEN n'est grevé d'aucune servitude d'alignement et n'est intéressé par aucune opération de voirie.

ny

5

SC

L'ACQUEREUR reconnaît que le notaire soussigné lui a donné lecture des documents et déclare en avoir pris parfaite connaissance.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

LE BIEN est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'aliéner a été notifiée au maire de la commune de la situation de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Maire de ladite commune a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'une lettre ou d'un document administratif régulièrement visé, en date du 15 juillet 2010, dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

### **REMISE DE TITRES - CORRESPONDANCE**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR concernant LE BIEN, mais il 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.

Par suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à L'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse indiqué au présent acte.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse suivante :

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien immobilier objet des présentes appartient à Monsieur PROUVEUR et Mademoiselle D'AMICO par suite de l'acquisition faite, pour moitié indivise chacun, de Madame Marthe Céleste Marie ROUSSEAU, retraitée, demeurant à LA ROCHE SUR YON (Vendée), 324 Résidence Le Pont Rouge, née à LA MERLATIERE (Vendée) le 24 décembre 1910, veuve en premières nocces et non remariée de Monsieur Maurice Léon Marcel BULTEAU.

Suivant acte reçu par Maître Dominique CADET, notaire associé à LA ROCHE SUR YON le 8 février 2002

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUARANTE NEUF MILLE SIX CENT VINGT-DEUX EUROS SEIZE CENTIMES ( 49.622,16 € )

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte, dont la totalité au moyen d'un prêt consenti par la société SOFIAP

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON le 01 mars 2002

Et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le 01 mars 2002 volume 2002V numéro 741 et 742.

LE VENDEUR déclare qu'il ne s'est pas encore entièrement libéré de sa dette mais qu'il entend le faire au moyen du produit de la présente vente.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

L'immeuble présentement vendu appartenait à Madame ROUSSEAU veuve de Monsieur BULTEAU, par suite des faits et actes suivants :

Originellement, cet immeuble appartenait à M et Mme BULTEAU-ROUSSEAU et dépendait de la communauté de biens existant entre eux, savoir :

nel

9 8 L



\* Le terrain :

. Partie, pour l'avoir acquis pour partie de Monsieur Auguste Constant Jean Marie FONTENEAU et Madame Henriette GILBERT, son épouse, demeurant ensemble SAINT FULGENT. Et de Monsieur Henri Armand Auguste ROCHEREAU et Madame Marguerite Constance Emilia VINCENDEAU, son épouse, demeurant ensemble CHANTONNAY.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Louis CACAUD, notaire à LA ROCHE SUR YON le 8 juin 1947.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de sept mille sept cent soixante sept francs cinq centimes (7.767,05 Frs), payé comptant par les acquéreurs aux vendeurs qui le reconnaissent et leur en consentent bonne et valable quittance.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON le 20 août 1947, volume 2244 n°14.

. Et partie pour l'avoir acquise de Monsieur le Vicomte Joseph Marie Emmanuel de LA ROCHEBROCHARD, et Madame Suzanne Balda Marie Marthe de BEJARRY, son épouse, demeurant ensemble à Etrie, commune de CHANTELOUP (Deux-Sèvres).

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean BEGUE, notaire à LA ROCHE SUR YON le 10 juin 1949.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de quatre vingt quatre mille francs (84.000,00 Frs) payé comptant par les acquéreurs aux vendeurs qui le reconnaissent et leur en consentent bonne et valable quittance.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON le 29 juillet 1949, volume 2317 n°35.

Changement de régime matrimonial :

M et Mme BULTEAU étaient initialement mariés sous le régime légal ancien de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de LA ROCHE SUR YON Fraction du Bourg sous La Roche (Vendée) le 3 novembre 1936.

Suivant un contrat reçu par Maître Patrick CHANSON, notaire associé à LA ROCHE SUR YON (Vendée), le 28 septembre 1988, contenant changement de régime matrimonial, régulièrement homologué par le Tribunal de Grande Instance de LA ROCHE SUR YON le 18 avril 1989, les époux BULTEAU ont adopté le régime de la communauté universelle.

Lequel changement de régime matrimonial stipule en son article cinq, ce qui est ci-après littéralement rapporté :

"ARTICLE CINQ - ATTRIBUTION DE COMMUNAUTE

*Les époux conviennent à titre de convention de mariage; conformément aux dispositions des articles 1520, 1524 et 1525 du code civil, qu'en cas de dissolution de la communauté par le décès de l'un d'eux, tous les biens et droits meubles et immeubles qui composeront ladite communauté, sans exception, appartiendront en pleine propriété au survivant, sans que les héritiers ou représentants du prédécédé puissent prétendre y avoir aucun droit, sans aucune exception ni réserve, même en ce qui concerne la reprise des apports et capitaux entrés du chef de celui-ci dans la communauté.*

*En profitant du bénéfice de cette stipulation qui s'appliquera, qu'il existe ou non des enfants du mariage, l'époux survivant sera seul tenu d'acquitter toutes les dettes de la communauté."*

Décès de Monsieur BULTEAU :

Alu

9 SL

o



Monsieur Maurice Léon Marcel BULTEAU, en son vivant retraité, demeurant à LA ROCHE SUR YON (Vendée), Foyer Logement- Résidence du Pont Rouge, époux de Madame Marthe ROUSSEAU, né à LA MERLATIERE (Vendée) le 27 février 1910 est décédé à LA ROCHE SUR YON (Vendée) le 7 mars 2001, laissant pour recueillir sa succession, son épouse survivante, à défaut d'héritier.

Conformément aux lois et décrets en vigueur, par l'effet de la clause d'attribution intégrale au profit du survivant des époux, la totalité des biens dépendant de la communauté universelle ayant existé entre les époux BULTEAU-ROUSSEAU, contenue dans l'acte de changement de régime matrimonial sus-visé, appartient aujourd'hui en toute propriété à Madame ROUSSEAU.

Pour les besoins de la publicité foncière, la transmission de propriété a été constatée aux termes d'un acte d'attestation immobilière reçu par Maître Dominique CADET, notaire associé à LA ROCHE SUR YON le 7 février 2002.

Une copie authentique de cet acte sera publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON, le 01 mars 2002 volume 2002P numéro 2271.

### PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

### POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

### FRAIS

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

### LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques, en vue de la publicité foncière ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables, fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

der

SL

—

### **BASE DE DONNEES IMMOBILIERES**

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

### **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. En outre, 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.

### **CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée MAISONS PIERRE au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

### **CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES**

Toutes les annexes ci-dessus relatées ont été portés à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le notaire soussigné. Elles ont un caractère authentique comme faisant parties intégrante de la minute.

Am

SL

DONT ACTE sur TRENTE TROIS (33) pages

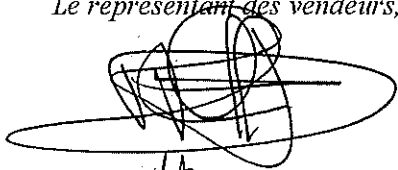

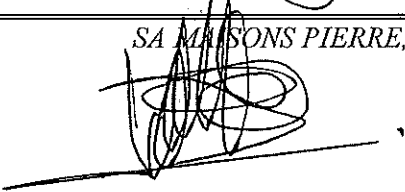
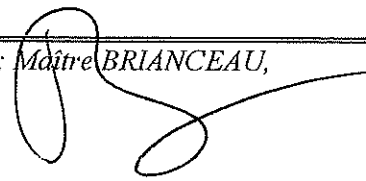
FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) ..... : 0
- Blanc(s) barré(s) ..... : 0
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) ..... : 0
- Chiffre(s) nul(s) ..... : 0
- Mot(s) nul(s) ..... : 0
- Renvoi(s) ..... : 0

nu  
SL  
0

<i>Le représentant des vendeurs,</i> 	<i>Le prêteur,</i> 
<i>SA MAISONS PIERRE,</i> 	<i>Notaire : Maître BRIANCEAU,</i> 



Siège Social :

Parc d'activités Jean Monnet  
580, impasse de l'Épinet  
B.P. 70 - VERT-SAINT-DENIS  
77242 CESSON Cedex  
TÉLÉPHONE : 01.64.71.19.19  
www.maisons-pierre.com

## MANDAT DE REPRESENTATION

La Société MAISONS PIERRE, SA au capital de 2.400.000 €, immatriculée au RCS de Melun sous le n° 410 219 406, dont le siège social est situé ZAC de l'Épinet, BP 70, 77242 CESSON représentée par Monsieur Pierre JUDE agissant en sa qualité de Président Directeur Général de ladite société,

Donne pouvoir à Monsieur Stéphane LAMARCHE, en qualité de Responsable de Secteur Commercial de la Société MAISONS PIERRE,

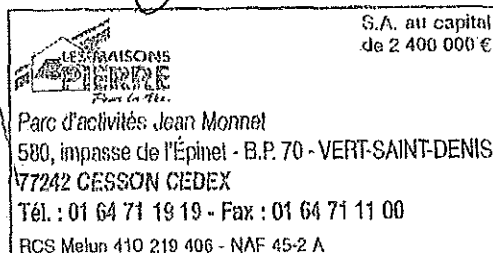
Afin de signer, au nom et pour le compte de la Société MAISONS PIERRE, l'acte de vente concernant le bien immobilier situé, 69 rue Gutenberg – 85000 LA ROCHE SUR YON, figurant au cadastre de ladite ville Section BL n° 38 pour une contenance de 545 M<sup>2</sup> et Section BL n° 39 pour une contenance de 35 M<sup>2</sup> soit une contenance totale de 580 M<sup>2</sup>, au prix principal de cent vingt cinq mille euros (125 000 €), auquel se rajoute les honoraires d'agence pour la somme de neuf mille euros (9 000 €), ainsi que l'acte de prêt d'une somme de quatre cent mille euros (400 000 €) auprès de la Société Générale.

Et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire associé  
soussigné ce jour

Fait à VERT-SAINT-DENIS,

Le 4 janvier 2011.



Pierre JUDE  
Président Directeur Général

Services Comptabilité  
et règlement client  
FAX : 01 64 71 11 00

Service  
Commercial  
FAX : 01 64 71 11 00

Service  
Gestion administrative  
FAX : 01 64 71 11 07

Service  
Technique  
FAX : 01 64 71 11 08

Service  
Bureau d'études  
FAX : 01 64 71 11 06

Département :  
VENDEE  
  
Commune :  
ROCHE SUR YON (LA)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
LA ROCHE SUR YON  
Cité Administrative TRAVOT Rue du  
93ème RI BP 767  
85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
tél. 02 51 45 11 70 -fax 02 51 45 13 65  
cdif.la-roche-sur-  
yon@dgfip.finances.gouv.fr

Section : BL

Échelle d'origine : 1/1000

Échelle d'édition : 1/500

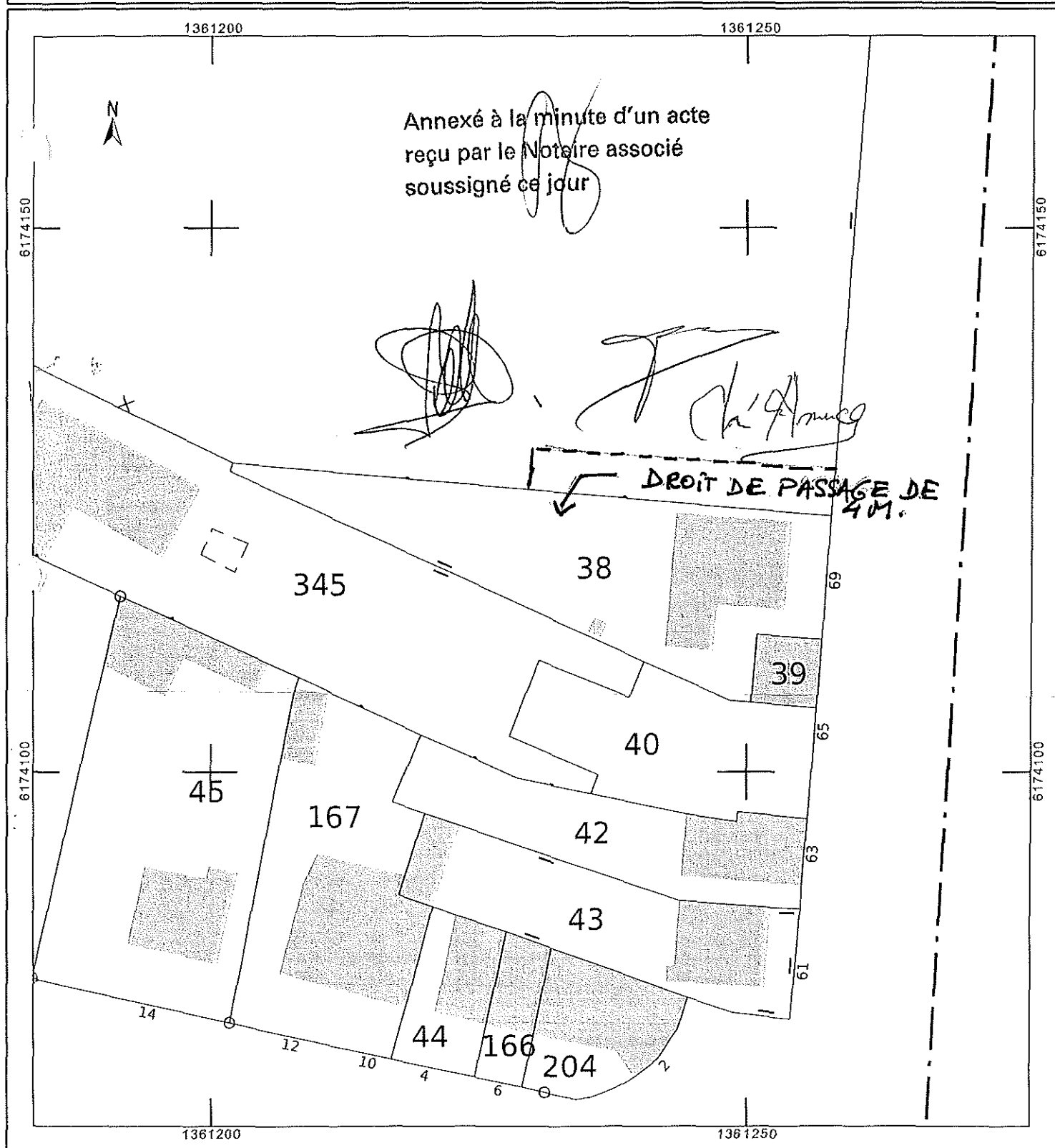
Date d'édition : 07/06/2010  
(fuseau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes  
publics et de la fonction publique

*69 Rue Gutenberg  
85000 La Roche sur Yon.*

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



**PROCURATION POUR**

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire associé  
soussigné ce jour

**VENDRE**

**PAR**

**Monsieur Dominique Claude PROUVEUR**, agent SNCF, demeurant à SAINT QUENTIN (Aisne) 90 rue Voltaire, célibataire.

Né à VALENCIENNES (Nord) le 11 décembre 1958.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

*Ci-après dénommé «LE MANDANT».*

**AU PROFIT DE**

**Tout clerc de l'étude de Maître Henri BRIANCEAU**, notaire associé titulaire d'un office notarial dont le siège est à LA ROCHE SUR YON (Vendée), 25 rue des Halles.

*Ci-après dénommé 'LE MANDATAIRE'*

A qui il donne pouvoir, pour lui et en son nom, de VENDRE au profit de :

La Société dénommée MAISONS PIERRE, Société Anonyme au capital de 2.400.000,00 € ayant son siège social à VERT SAINT DENIS (Seine-et-Marne) ZAC de L'Epinet identifiée sous le numéro SIREN 410219406 RCS MELUN.

LE BIEN ci-après désigné de gré à gré, en totalité ou en partie, aux personnes moyennant les prix et aux charges et conditions que le MANDATAIRE jugera convenables, sauf ce qui serait éventuellement précisé sous le paragraphe 'Conditions Particulières'.

DP

## DESIGNATION DU BIEN A VENDRE

Sur la commune de LA ROCHE SUR YON (Vendée) 69 Rue Gutenberg .

Maison à usage d'habitation comprenant :

Au rez-de-chaussée : une cuisine, un séjour, un salon, une salle de bains, un wc, un garage

A l'étage : un dégagement, trois chambres, un wc.

Deux garages indépendants, une dépendance, un jardin, et un puits.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
BL	38	69 Rue Gutenberg		05	45
BL	39	105B Rue Gutenberg			35
Contenance totale				05	80

## PRIX

L'acquisition aura lieu moyennant le prix de CENT VINGT CINQ MILLE EUROS ( 125.000,00 € ) payable comptant au jour de la réitération de l'acte authentique.

EN CONSEQUENCE et notamment :

- SIGNER tous avant-contrats de vente et tous actes de vente concernant le BIEN vendu.

- ETABLIR la désignation complète et l'origine de propriété dudit bien ; faire dresser tous cahiers des charges, faire toutes déclarations relatives aux locations, relater toutes servitudes existantes et en stipuler toutes nouvelles.

- FAIRE toutes déclarations concernant le BIEN vendu relativement :

- A sa destination, à son état et aux travaux effectués sur celui-ci.
- A l'existence ou à l'absence d'une installation au gaz naturel, d'un contrat d'affichage ou d'une convention ANAH.
- A l'éventuelle conformité du logement au regard de la réglementation sur le logement dit « décent ».
- A l'archéologie préventive et aux vestiges archéologiques.
- Aux risques naturels et technologiques, aux monuments historiques et aux nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques.
- Et à sa situation au regard des dispositions d'urbanisme.

- RESERVER tous droits d'usage et d'habitation sur le BIEN vendu ;

D P

- ETABLIR tous pactes de préférence ;
- OBLIGER le MANDANT à toutes les garanties et au rapport de toutes justifications, mainlevées et certificats de radiation ;
- FIXER l'époque d'entrée en jouissance, convenir du mode et des époques de paiement des prix, stipuler tous intérêts ; recevoir le prix en principal et intérêts, soit comptant, soit aux termes convenus ou par anticipation ; consentir toutes prorogations de délai ; faire toutes délégations et indications de paiement aux créanciers inscrits sur les immeubles, consentir toutes subrogations ;
- ACCEPTER de l'acquéreur ou de tous autres, toutes garanties mobilières et immobilières qui pourraient être données pour assurer le paiement du prix de vente, ainsi que le transport de toutes indemnités d'assurances.
- REGLER et arrêter tous comptes et prorata de charges, en payer ou recevoir le montant.
- FAIRE toutes déclarations d'état civil et autres, déclarer notamment comme le MANDANT le fait ici : qu'il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de ses biens par suite de mise sous sauvegarde de justice, tutelle, curatelle, cessation de paiement, sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires, liquidation de biens, faillite ou mesures pouvant entraîner confiscation totale ou partielle de biens ;
- DECLARER qu'il dépend, pour la déclaration de ses revenus, du service des impôts de
- FAIRE toutes déclarations sur la situation hypothécaire du BIEN.
- FAIRE toutes déclarations nécessaires, notamment :
  - quant à son état civil et à sa capacité
  - en vue de bénéficier de tous allègements fiscaux autorisés par la loi,
  - concernant l'application des dispositions des articles L 271-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,
  - relatives à la sincérité du prix ;
- FAIRE toutes déclarations de plus-values éventuelles, les prélever sur le prix de vente afin de les régler à la Conservation des hypothèques compétente.
- FAIRE toutes déclarations en vue de la liquidation des droits de mutation.
- REQUERIR l'établissement d'une attestation immobilière constatant la propriété du « MANDANT ».

DP



- PURGER tous droits de préemption auquel pourrait être soumis le BIEN vendu.

- FAIRE toutes déclarations relativement à l'éventuelle intervention d'un intermédiaire pour la négociation de la vente du BIEN.

- RESILIER tous contrats d'assurance et tous contrats d'abonnement concernant le BIEN vendu.

- DECLARER être parfaitement informé de la réglementation concernant la lésion et avoir reçu toutes explications utiles du notaire chargé de la vente.

- FAIRE toutes déclarations concernant l'assainissement du BIEN vendu et sa situation relativement à la réglementation sur l'amiante, sur les termites, sur les piscines enterrées non closes et sur les installations classées.

- FAIRE toutes déclarations relatives aux articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation concernant le diagnostic de performance énergétique.

- FAIRE toutes déclarations relativement à l'assurance dommages ouvrages et à la présence éventuelle d'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

- PREVOIR éventuellement le recours à un conciliateur en cas de litige.

- A défaut de paiement et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes les poursuites, contraintes et diligences nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention et l'entière exécution de tous jugements et arrêts ; produire à tous ordres et distributions, toucher le montant de toutes collocations ; former toutes demandes en résolution de ventes ou d'échanges ; accepter toutes rétrocessions ou résolutions volontaires.

- De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittances ; consentir mentions et subrogations, totales ou partielles, avec ou sans garantie ; consentir toutes restrictions de privilège et toutes antériorités au profit de tous créanciers et cessionnaires ; stipuler toutes concurrences ; faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque, action résolutoire et autres et consentir la radiation de toutes inscriptions de privilège ou autres, le tout avec ou sans constatations de paiement ; remettre ou se faire remettre tous titres et pièces, en donner ou retirer décharge.

Pour faire toutes déclarations en toutes matières, constituer tous séquestres.

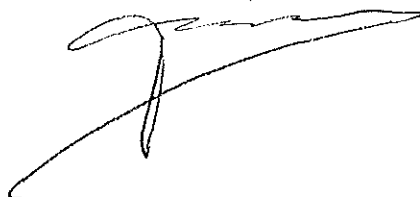
DP

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

LE MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes et des déclarations du MANDANT par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Fait à La Roche sur Yon  
Le 10/12/10

Lu et approuvé, bon pour pouvoir



N'omettez pas :  
- de porter vos initiales en bas de chaque page à l'exception de la dernière ;  
- d'inscrire la mention « lu et approuvé, bon pour pouvoir », dater et signer sur la dernière page.

## PROCURATION POUR

### VENDRE

#### PAR

**Mademoiselle Valérie Brigitte D'AMICO**, conservateur de bibliothèque, demeurant à SAINT QUENTIN (Aisne) 90 rue Voltaire, célibataire.

Née à SAINT QUENTIN (Aisne) le 22 juillet 1965.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

*Ci-après dénommée «LE MANDANT».*

#### AU PROFIT DE

**Tout clerc de l'étude de Maître Henri BRIANCEAU**, notaire associé titulaire d'un office notarial dont le siège est à LA ROCHE SUR YON (Vendée), 25 rue des Halles.

*Ci-après dénommés 'LE MANDATAIRE'*

A qui elle donne pouvoir, pour elle et en son nom, de VENDRE au profit de :

La Société dénommée MAISONS PIERRE, Société Anonyme au capital de 2.400.000,00 € ayant son siège social à VERT SAINT DENIS (Seine-et-Marne) ZAC de L'Epinet identifiée sous le numéro SIREN 410219406 RCS MELUN.

LE BIEN ci-après désigné de gré à gré, en totalité ou en partie, aux personnes moyennant les prix et aux charges et conditions que le MANDATAIRE jugera convenables, sauf ce qui serait éventuellement précisé sous le paragraphe 'Conditions Particulières'.

### DESIGNATION DU BIEN A VENDRE

Sur la commune de LA ROCHE SUR YON (Vendée) 69 Rue Gutenberg .

Maison à usage d'habitation comprenant :

Au rez de chaussée : une cuisine, un séjour, un salon, une salle de bains, un wc, un garage

A l'étage : un dégagement, trois chambres, un wc.

Deux garages indépendants, une dépendance, un jardin, et un puits.

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire associé  
soussigné ce jour

VD'A

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
BL	38	69 Rue Gutenberg		05	45
BL	39	105B Rue Gutenberg			35
Contenance totale				05	80

### PRIX

L'acquisition aura lieu moyennant le prix de CENT VINGT CINQ MILLE EUROS ( 125.000,00 € ) payable comptant au jour de l'acte authentique.

EN CONSEQUENCE et notamment :

- SIGNER tous avant-contrats de vente et tous actes de vente concernant le BIEN vendu.

- ETABLIR la désignation complète et l'origine de propriété dudit bien ; faire dresser tous cahiers des charges, faire toutes déclarations relatives aux locations, relater toutes servitudes existantes et en stipuler toutes nouvelles.

- FAIRE toutes déclarations concernant le BIEN vendu relativement :

- A sa destination, à son état et aux travaux effectués sur celui-ci.
- A l'existence ou à l'absence d'une installation au gaz naturel, d'un contrat d'affichage ou d'une convention ANAH.
- A l'éventuelle conformité du logement au regard de la réglementation sur le logement dit « décent ».
- A l'archéologie préventive et aux vestiges archéologiques.
- Aux risques naturels et technologiques, aux monuments historiques et aux nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques.
- Et à sa situation au regard des dispositions d'urbanisme.

- RESERVER tous droits d'usage et d'habitation sur le BIEN vendu ;

- ETABLIR tous pactes de préférence ;

- OBLIGER le MANDANT à toutes les garanties et au rapport de toutes justifications, mainlevées et certificats de radiation ;

- FIXER l'époque d'entrée en jouissance, convenir du mode et des époques de paiement des prix, stipuler tous intérêts ; recevoir le prix en principal et intérêts, soit comptant, soit aux termes convenus ou par anticipation ; consentir toutes prorogations de délai ; faire toutes délégations et indications de paiement aux créanciers inscrits sur les immeubles, consentir toutes subrogations ;

V D A

- ACCEPTER de l'acquéreur ou de tous autres, toutes garanties mobilières et immobilières qui pourraient être données pour assurer le paiement du prix de vente, ainsi que le transport de toutes indemnités d'assurances.

- REGLER et arrêter tous comptes et prorata de charges, en payer ou recevoir le montant.

- FAIRE toutes déclarations d'état civil et autres, déclarer notamment comme le MANDANT le fait ici : qu'il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de ses biens par suite de mise sous sauvegarde de justice, tutelle, curatelle, cessation de paiement, sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires, liquidation de biens, faillite ou mesures pouvant entraîner confiscation totale ou partielle de biens ;

- DECLARER qu'il dépend, pour la déclaration de ses revenus, du service des impôts de *La Roche sur Yon*

- FAIRE toutes déclarations sur la situation hypothécaire du BIEN.

- FAIRE toutes déclarations nécessaires, notamment :

- quant à son état civil et à sa capacité
- en vue de bénéficier de tous allègements fiscaux autorisés par la loi,
- concernant l'application des dispositions des articles L 271-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,
- relatives à la sincérité du prix ;

- FAIRE toutes déclarations de plus-values éventuelles, les prélever sur le prix de vente afin de les régler à la Conservation des hypothèques compétente.

- FAIRE toutes déclarations en vue de la liquidation des droits de mutation.

- REQUERIR l'établissement d'une attestation immobilière constatant la propriété du « MANDANT ».

- PURGER tous droits de préemption auquel pourrait être soumis le BIEN vendu.

- FAIRE toutes déclarations relativement à l'éventuelle intervention d'un intermédiaire pour la négociation de la vente du BIEN.

- RESILIER tous contrats d'assurance et tous contrats d'abonnement concernant le BIEN vendu.

- DECLARER être parfaitement informé de la réglementation concernant la lésion et avoir reçu toutes explications utiles du notaire chargé de la vente.

- FAIRE toutes déclarations concernant l'assainissement du BIEN vendu et sa situation relativement à la réglementation sur l'amiante, sur les termites, sur les piscines enterrées non closes et sur les installations classées.

- FAIRE toutes déclarations relatives aux articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation concernant le diagnostic de performance énergétique.

- FAIRE toutes déclarations relativement à l'assurance dommages ouvrages et à la présence éventuelle d'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

- PREVOIR éventuellement le recours à un conciliateur en cas de litige.

- A défaut de paiement et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes les poursuites, contraintes et diligences nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention et l'entière exécution de tous jugements et arrêts ; produire à tous ordres et distributions, toucher le montant de toutes collocations ; former toutes demandes en résolution de ventes ou d'échanges ; accepter toutes rétrocessions ou résolutions volontaires.

- De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittances ; consentir mentions et subrogations, totales ou partielles, avec ou sans garantie ; consentir toutes restrictions de privilège et toutes antériorités au profit de tous créanciers et cessionnaires ; stipuler toutes concurrences ; faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque, action résolutoire et autres et consentir la radiation de toutes inscriptions de privilège ou autres, le tout avec ou sans constatations de paiement ; remettre ou se faire remettre tous titres et pièces, en donner ou retirer décharge.

Pour faire toutes déclarations en toutes matières, constituer tous séquestres.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

LE MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes et des déclarations du MANDANT par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

V D'A

Fait à La Roche-sur-Yon  
Le 27/12/10  
lu et approuvé, bon pour pouvoir

Ch. Amig

N'omettez pas :

- de porter vos initiales en bas de chaque page à l'exception de la dernière ;

- d'inscrire la mention « lu et approuvé, bon pour pouvoir », dater et signer sur la dernière page.

