

50493101
MF/AR2/

**L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE VINGT HUIT AVRIL**

A LEVALLOIS-PERRET (Hauts-de-Seine), 11-11bis Place du Général Leclerc,

Maître Marc FRIEDRICH soussigné, Notaire Associé de la société dénommée « Guy KERMIN, Antoine POURQUIÉ, Marc FRIEDRICH, Fabrice FRANÇOIS et Eric GACHOD, Notaires Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET, 11-11bis Place du Général Leclerc,

Avec la participation de Maître Alix d'OCAGNE, notaire à PARIS (75008) - 55 Boulevard Haussmann, assistant VENDEUR, ici présent.

A RECU LA PRESENTE VENTE et LE PRESENT PRET à la requête des parties ci-après identifiées.

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. Vendeur

La Société dénommée **FONCIERE DES MURS**, Société en commandite par action au capital de 296415852 €, dont le siège est à PARIS-XVI (75116), 30 Avenue Kléber, identifiée au SIREN sous le numéro 955.515.895 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après dénommé « le Vendeur »

1.2. Acquéreur

La Société dénommée **SCI LA BOISSIERE**, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à MAGAGNOSC (06520), 109 Avenue Auguste Renoir, identifiée au SIREN sous le numéro 804.646.396 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRASSE.

Ci-après dénommé « l'Acquéreur »

1.3. Prêteur

La Société dénommée **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE d'AZUR**, Société anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, régie par les articles L.512-85 et suivants du Code monétaire et financier, au capital de 395033520 €, dont le siège est à NICE (06200), 455, Promenade des Anglais, identifiée au SIREN sous le numéro 384 402 871 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE.

Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 002 199.

Titulaire de la carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce, sans perception d'effets ou valeurs, n° 10480 délivrée par la Préfecture des Alpes-Maritimes, garantie par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 128 rue de la Boétie 75378 PARIS CEDEX 08.

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

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **SCI LA BOISSIERE** acquiert la pleine propriété du Bien objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **FONCIERE DES MURS** est représentée à l'acte par Monsieur Frédéric BEZON, domicilié professionnellement au siège de la société,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte sous seing privé en date du 16 mars 2015 dont un original est demeuré ci-annexé,

par Monsieur Gaël LE LAY, Directeur Général Adjoint de la société dénommée **FONCIERE DES MURS**, Société en Commandite par Actions dont le siège social est à PARIS (75116), 30 avenue Kléber, identifiée au SIREN sous le numéro 955 515 895 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, domicilié professionnellement à PARIS (16ème), 30 Avenue Kléber, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de la délégations de pouvoirs et de signature qui lui ont été conférées par Monsieur Dominique OZANNE, ci-après dénommé, aux termes d'une procuration sous seing privé, en date à PARIS du 14 novembre 2013,

Monsieur Dominique OZANNE agissant lui-même en qualité de président de la société **FDM GESTION**, société par actions simplifiée dont le siège social est au 30, avenue Kléber à PARIS (75116), identifiée au SIREN sous le numéro 450 140 298 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 27 mai 2011, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu de la loi que des statuts,

La société **FDM GESTION**, agissant elle-même en qualité de gérant de la société **FONCIERE DES MURS**, fonction à laquelle elle a été renouvelée aux termes d'une délibération du conseil de surveillance en date du 9 février 2010, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu de la loi que des statuts.

(Annexe n°1)

- La Société dénommée **SCI LA BOISSIERE** est représentée à l'acte par

Monsieur Fabrice JOURNEL, gérant de ladite société aux termes d'une décision collective des associés de ladite société en date du 1^{er} juillet 2014 et agissant aux présentes en vertu d'une assemblée générale ordinaire des associés de ladite société en date du 24 avril 2015 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal demeurera ci-jointe et annexée après mention.

(Annexe n°2)

- La Société dénommée **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE d'AZUR** est représentée à l'acte par

Représentée par Mademoiselle Aldjia REDOUANE , domicilié professionnellement à LEVALLOIS-PERRET (92300), 11/11 bis Place du Général Leclerc, en vertu des pouvoirs en date à NICE du 22 avril 2015 qui lui ont été consentis par Madame Joséphine JAUBERT demeurés ci-joints et annexés aux présentes après mention.

Madame Joséphine JAUBERT, Responsable Instruction des Crédits Professionnels et BDR, Direction du Support Bancaire, spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir consenti par Monsieur Christophe PINAULT, en date du 2 février 2015 demeuré ci-joint et annexé après mention,

Monsieur Christophe PINAULT, Président du Directoire de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Côte d'Azur, nommé à cette fonction par décision du Conseil d'Orientation et de Surveillance en date du 14 juin 2013 dont un extrait du procès-verbal est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

(Annexe n°3)

2. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les Parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Elles déclarent notamment, chacune en ce qui les concerne :

- Que les caractéristiques des personnes morales indiquées en tête des présentes telles que nationalité, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Que lesdites personnes morales ont été dûment constituées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et existent valablement,
- Qu'elles n'ont pas fait et ne font pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions du Livre IV du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises,
- Que lesdites personnes morales ne sont concernées par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- Que les représentants desdites personnes morales ont la capacité légale et ont obtenu toutes les autorisations nécessaires à la conclusion de l'Acte, lesquelles ne font l'objet d'aucune contestation ou demande en nullité
- Que la signature et l'exécution des présentes ne contreviennent pas aux statuts de la personne morale ou aux décisions des organes délibérants ou de leurs mandataires sociaux, et à aucun contrat ou engagement auquel elle serait partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui serait opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur siège respectif.

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

Il est expressément fait attribution de compétence aux tribunaux de PARIS pour toutes les instances et procédures et ce, même en cas de pluralité d'instances ou de parties ou même d'appel en garantie.

4. DEFINITIONS

4.1. Terminologie – Définition

4.1.1. Terminologie

Pour la compréhension des présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps de l'Acte par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

4.1.2. Définitions

Acte :	désigne le présent acte authentique, contenant Vente du Bien et constatant le transfert de propriété et le paiement du Prix.
Acquéreur :	désigne le comparant ou, dans le corps de l'acte pour les déclarations, son représentant figurant au paragraphe « <i>IDENTIFICATION DES PARTIES</i> » et qui a la qualité d'acquéreur ou d'emprunteur.
Annexe(s) :	désigne(nt) au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints aux présentes et formant un tout indissociable avec l'Acte. Chaque Annexe est rédigée ou établie sous la seule responsabilité de son auteur.
Article(s) :	désigne(nt) tout article des présentes.
Bail :	désigne le bail et ses avenants éventuels conclus avec le Preneur sur le Bien en vigueur à la date des présentes.
Conseils :	désignent tous sachants, experts, avocats, gestionnaire et professionnels choisis et missionnés par l'Acquéreur afin de procéder à une étude complète juridique, locative, technique, fiscale, environnementale et administrative du Bien.
Dossier d'Information	désigne l'ensemble des documents et pièces regroupant les principales informations relatives au Bien mis à la disposition de l'Acquéreur par le Vendeur préalablement à la signature de la présentes et dont la liste est annexée à l'Acte.
Etat locatif :	désigne le tableau récapitulant la situation locative du Bien à une date donnée et formant Annexe.
Frais :	désigne l'ensemble des frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la Vente, tels que la contribution de sécurité immobilière, les taxes et droits, les émoluments du notaire et frais de publication à l'exclusion de tous frais de mainlevée d'inscription et des coûts des conseils extérieurs des Parties autres que le notaire rédacteur.
Bien :	désigne le bien objet des présentes tels que celui-ci est désigné au paragraphe « <i>DESIGNATION</i> ».
Jour(s) Ouvré(s) :	désigne un jour ouvré, c'est à dire autre qu'un samedi, un Dimanche ou un jour férié, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la Vente.

Si l'une des obligations des présentes doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra être exécutée le Jour Ouvré suivant.

Notaire Soussigné : Désigne Maître Marc FRIEDRICH, notaire à LEVALLOIS-PERRET (92300) - 11/11 Bis Place du Général Leclerc.

Notaire Participant : désigne Maître Alix d'OCAGNE, Notaire à PARIS, 55 Boulevard Haussmann.

Partie(s) : désigne(nt) ensemble le Vendeur et l'Acquéreur, et individuellement le Vendeur ou l'Acquéreur.

Preneur : désigne le locataire du Bien au titre du Bail.

Prix : désigne selon le sens le prix applicable au Bien, tel que fixé par les Parties à l'Article « *PRIX* » hors Frais.

Vendeur désigne le comparant ou dans le corps de l'acte pour les déclarations son représentant, dont la comparution figure au paragraphe « *IDENTIFICATION DES PARTIES* » présent ou représenté à l'acte et qui a la qualité de vendeur.

Vente désigne la vente du Bien constatée aux termes de l'Acte.

Prêteur désigne le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.

Il est ici précisé que cette liste de définition n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'Acté.

4.1.3. Interprétation

Les titres attribués aux paragraphes de l'Acte n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Les relations entre les Parties seront régies par l'Acte.

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de l'Acte font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers antérieurs à la signature des présentes en ce qu'il porte sur le Bien.

4.1.4. Forme des engagements et déclarations

Les Parties et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de l'Acte seront indiqués comme émanant directement des Parties, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

5. EXPOSE

Les Parties déclarent que les conventions et déclarations contenues dans le présent exposé font partie intégrante du présent Acte comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

5.1. Contexte de l'opération

La société FONCIERE DES MURS est propriétaire d'un immeuble à usage de clinique de soins de suite et de réadaptions de soixante-trois lits avec balnéothérapie, sise à NOGENT LE PHAYE (Eure et Loir) sur un terrain cadastré section ZK n° 245 à 248, lieudit le Massacre, pour une contenance de 6.565 m², actuellement loué à CSR LA BOISSIERE (anciennement CSR DOMUS VI LA BOISSIERE) en vertu d'un bail en date du 29 juin 2007 consenti à la CSR LA BOISSIERE (anciennement CSR DOMUS VI LA BOISSIERE), modifié par avenant n°1 en date du 7 juillet 2008.

Pour les besoins de son activité, CSR LA BOISSIERE (anciennement CSR DOMUS VI LA BOISSIERE) a fait part à FONCIERE DES MURS de son souhait de faire des travaux d'extension significatifs sur ce Bien et, pour ce faire, éventuellement de l'acquérir. FONCIERE DES MURS et CSR LA BOISSIERE (anciennement CSR DOMUS VI LA BOISSIERE) se sont accordés sur les charges et conditions dans lesquelles la cession du Bien pourrait intervenir aux termes d'un protocole d'accord dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes à titre informatif. Les Présentes matérialisent l'accord des Parties.

(Annexe 3-bis : Protocole d'accord entre FONCIERE DES MURS et CSR DOMUS VI LA BOISSIERE)

Pour la réalisation du protocole d'accord, conformément au point 1.1 du protocole régularisé entre la FONCIERE DES MURS et CSR LA BOISSIERE (anciennement CSR DOMUS VI LA BOISSIERE), cette dernière s'est substituée la société nommée SCI LA BOISSIERE, acquéreur aux présentes, ainsi déclaré.

5.2. Economie de l'Opération

5.2.1. Documentation

Les Parties précisent que préalablement aux présentes :

- l'Acquéreur a été admis à visiter le Bien et a pu effectuer toutes les visites qu'il a estimé nécessaires, éventuellement accompagné de professionnels choisis par lui,

- et le Vendeur a mis à la disposition de l'Acquéreur et des conseils autorisés par lui, le Dossier d'Informations regroupant les informations en sa possession relatives au Bien, qui sont de nature à permettre à l'Acquéreur de l'analyser et de réaliser ses propres investigations et d'apprécier ainsi la situation tant juridique que technique, locative, fiscale, administrative et environnementale du Bien.

Dans ce cadre, l'Acquéreur et ses Conseils ont eu la faculté de poser diverses questions et de solliciter des documents ou renseignements complémentaires.

Les Parties ont convenu d'annexer aux présentes la liste des documents composant le Dossier d'Informations.

(Annexe n°4)

Le Vendeur déclare:

- que le Dossier d'Informations a été constitué de bonne foi,
- qu'il a répondu aux questions du Bénéficiaire dans la limite des éléments et de la documentation en sa possession.

Il est en outre précisé que le Vendeur ne garantit pas le contenu des divers rapports et audits faisant partie du Dossier d'Informations, ceux-ci ayant été faits sous la seule responsabilité des organismes qui les ont établis, ce que l'Acquéreur reconnaît.

Le Vendeur subroge l'Acquéreur dans tous les droits et actions qu'il détient à l'encontre des auteurs des divers rapports et audits contenus dans le Dossier d'Informations et fera ses meilleurs efforts pour permettre la pleine efficacité de cette subrogation.

5.2.2. Intention des Parties : Garanties

L'Acquéreur, accompagné de Conseils choisis par lui et plus particulièrement spécialisés dans le domaine de l'immobilier, déclare avoir procédé à l'analyse du Dossier d'Informations, avoir pu réaliser les investigations qu'il a jugé nécessaires et apprécié ainsi, la situation tant juridique que locative, technique, fiscale, environnementale et administrative du Bien.

Cette étude se fonde sur :

- la visite du Bien,
- la consultation et l'analyse attentive et approfondie des documents et informations composant le Dossier d'Informations ;
- l'échange de « questions-réponses » avec le Vendeur, directement entre eux ou par l'intermédiaire de leurs conseils respectifs ;
- et la lecture et l'analyse des comptes-rendus, rapports et diagnostics émis par ses Conseils.

Par conséquent, l'Acquéreur déclare que la détermination des charges et conditions de la Vente tiennent compte de toutes les spécificités qu'il a pu identifier et analyser durant son étude du Dossier d'Informations préalablement à la signature de la Vente.

Le Vendeur précise que cette étude approfondie du Bien que l'Acquéreur a effectuée a constitué pour lui un élément déterminant de son choix de lui consentir la Vente.

Dans ces conditions, l'Acquéreur, reconnaît que l'acquisition du Bien intervient en l'état, faisant ainsi son affaire personnelle des contraintes et vices apparents ou cachés de tous ordres, notamment juridiques, locatifs, administratifs, fiscaux, techniques, environnementaux, affectant ou susceptibles d'affecter ou qui ont pu affecter le Bien, de son usage et de sa destination, s'interdisant de poursuivre le Vendeur à ce titre, et sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du Vendeur, à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code Civil en tant qu'elle porte sur le droit de propriété, et de celles limitativement et expressément stipulées aux présentes.

5.3. Non application de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Le Bien n'étant pas à usage d'habitation, les Parties déclarent par conséquent que les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L.271-1 précité ne sont pas applicables à la Vente.

CECI DEFINI, EXPOSE et DECLARE, il est passé à l'Acte objet des présentes :

6. OBJET DU CONTRAT

Par ces présentes, le Vendeur vend à l'Acquéreur, sous les seules déclarations et garanties stipulées aux présentes, qui accepte d'acquérir la pleine propriété du Bien.

7. DESIGNATION DU BIEN

A NOGENT-LE-PHAYE (EURE-ET-LOIR) (28630) 22 Rue de la Boissière,

Un ensemble immobilier dans lequel est actuellement exploité un centre de soins de suite et de réadaptation composé d'un bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZK	245	"22 RUE DE LA BOISSIERE"	00 ha 10 a 05 ca
ZK	246	"22 RUE DE LA BOISSIERE"	00 ha 11 a 30 ca
ZK	247	"22 RUE DE LA BOISSIERE"	00 ha 08 a 20 ca
ZK	248	"22 RUE DE LA BOISSIERE"	00 ha 35 a 95 ca

Total surface : 00 ha 65 a 50 ca

Tel que ledit Bien existe, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination pouvant en dépendre, servitudes et mitoyennetés, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, l'Acquéreur déclarant le connaître pour l'avoir vu et visité en vue des présentes.

8. NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné.

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

9. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alix d'OCAGNE, notaire à PARIS le 23 octobre 2006 publié au service de la publicité foncière de CHARTRES, le 2 janvier 2007 volume 2007, numéro 2.

10. CHARGES ET CONDITIONS

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

11. PROPRIETE JOUISSANCE

11.1. Transfert de Propriété

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

11.2. Transfert de Jouissance

L'**ACQUEREUR** a la jouissance du **Bien** à compter de ce jour, par la perception des loyers et charges, dans les termes et conditions stipulés au Bail.

Contrat de location

Originellement, la société FONCIERES DES MURS avait donné le Bien à bail commercial suivant acte sous-seing privé en date du 29 juin 2007, établi conformément aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de commerce ainsi qu'aux dispositions non abrogées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 à la société dénommée SERIENCE SOINS DE SUITE ET DE READAPTATION pour une durée de 12 ans années à compter du 29 juin 2007.

Suite à la cession du fonds de commerce à la société dénommée CSR DomusVi La Boissière (aujourd'hui CSR LA BOISSIERE) en date du 7 juillet 2008, un avenant audit bail commercial a été régularisé le même jour, lequel constate le changement de preneur.

Le loyer annuel hors charges et taxes est actuellement de quatre cent soixante-neuf mille quatre cent vingt-trois euros et quarante-quatre centimes (469.423,44 eur).

Le dépôt de garantie est de CENT DIX-SEPT MILLE TROIS CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES (117.355,86 EUR)

Les Parties déclarent que le Bien est loué selon les modalités qui sont récapitulées dans l'Etat Locatif en date du 4 février 2015 demeuré ci-annexé.

(Annexe n°5)

En ce qui concerne les déclarations relatives à la situation locative, le sort des éventuels dépôts de garantie et celui des loyers, ainsi que la régularisation de charges, les Parties déclarent vouloir s'en référer au paragraphe ci-après « Situation Locative » en seconde partie des présentes.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun contentieux en cours avec son locataire.

L'**ACQUEREUR** a reçu dès avant ce jour du **VENDEUR** le contrat de location et son avenant et dispense le notaire soussigné de relater aux présentes les charges et conditions de ce bail.

La transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

12. PRIX

12.1. Montant du Prix

La présente vente est conclue moyennant le prix **QUATRE MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (4.270.000,00 EUR)**.

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

12.2. Paiement du Prix

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt non concerné par les dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

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

CARACTERISTIQUES DU PRET

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : Contrat de prêt amortissable - Taux variable - N°444139

Montant du prêt en principal : QUATRE MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS (4.700.000,00 EUR)

Durée : 240 mois

Remboursement : 80 trimestrialités, le 5 du mois

Echéances :

- Date de départ d'amortissement : 5 mai 2015
- première échéance au plus tard le : 5 juin 2015
- dernière échéance au plus tard le : 5 mai 2035

Date de péremption de l'inscription : CINQ MAI DEUX MIL TRENTE-SIX

Taux, hors assurance, de 1,81 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 1,92 % l'an.

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : QUATRE MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (4.270.000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430.000,00 EUR)

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de QUATRE MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (4.270.000,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de celle-ci, ce que le notaire soussigné constate.

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer ce paiement en totalité au moyen des deniers empruntés comme il est dit ci-dessus.

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

PRIVILEGE

Par suite de ce paiement et de l'origine de deniers ainsi que de la quittance authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur le **BIEN** acquis du privilège prévu par l'article 2374 2° du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des deniers prêtés en principal, soit QUATRE MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (4.270.000,00 EUR) intérêts, frais, indemnités et accessoires, évalués à UN MILLION DEUX CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE EUROS (1.281.000,00 EUR), soit un total de CINQ MILLIONS CINQ CENT CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (5.551.000,00 EUR).

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

En outre, une inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise pour la somme non garantie par le privilège.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme non garantie par le privilège de prêteur de deniers, soit QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430.000,00 EUR), du service des intérêts, de tous frais, indemnités et autres accessoires, évalués à CENT VINGT-

NEUF MILLE EUROS (129.000,00 EUR), soit un total de CINQ CENT CINQUANTE-NEUF MILLE EUROS (559.000,00 EUR), et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'**EMPRUNTEUR** affecte et hypothèque au profit du **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant, ès-qualités, le **BIEN** objet de la présente vente, tel qu'il existe avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE d'AZUR jusqu'au 5 mai 2036, en ce qui concerne le prêt d'un montant de QUATRE MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS (4.700.000,00 EUR).

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

La Société dénommée **SAGESSE SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES**, Société par actions simplifiée au capital de 72000000 €, dont le siège est à CANNES (06400), 12-14 Boulevard des Pins, identifiée au SIREN sous le numéro 382631422 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES.

Représentée par Monsieur Fabrice JOURNEL, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur YVES JOURNEL, en date à MAGAGNOSC du 24 avril 2015 demeurés ci-joints et annexés aux présentes après mention,

Monsieur Yves JOURNEL, agissant lui-même en qualité de Président de la société SAGESSE et ayant tous pouvoirs aux termes d'une décision collective des associés de ladite société en date du 24 avril 2015 dont une copie demeurera ci-jointe et annexée après mention.

(Annexe n°6)

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

1. Se rendre et se constituer volontairement et solidairement caution solidaire de l'**EMPRUNTEUR**, ce qui est accepté par le représentant du **PRETEUR**, pour le paiement de toutes les sommes qui seront dues au **PRETEUR** par l'**EMPRUNTEUR** en vertu des présentes. S'obliger en conséquence, solidairement avec l'**EMPRUNTEUR** sans bénéfice de division et de discussion, tant au remboursement du montant du prêt qu'au paiement de tous intérêts, frais et accessoires qui y seront afférents, le tout aux époques et de la manière qui ont été ci-dessus stipulées, l'ensemble d'un montant global de cinq cent quatre-vingt-dix mille euros (590.000,00 eur) déterminé conformément aux dispositions de l'article L 341-5 du Code de la consommation ci-après littéralement rapportées : *« Les stipulations de solidarité et de renonciation au bénéfice de discussion figurant dans un contrat de cautionnement consenti par une personne physique au bénéfice d'un créancier professionnel sont réputées non écrites si l'engagement de la caution n'est pas limité à un montant global, et contractuellement déterminé, incluant le principal, les intérêts, les frais et accessoires. »* et ce pour la durée de **22 ans**.

2. Renoncer à se prévaloir du bénéfice du terme stipulé pour le remboursement du prêt, dans le cas où l'emprunteur en serait déchu, notamment par application de l'une des clauses des présentes.

3. Dispenser le **PRETEUR** de le tenir informé, tant des éventuelles prorogations de délai qu'il pourrait accorder à l'emprunteur que du paiement ou du non-paiement des sommes dues par ce dernier en vertu des présentes.

4. Entendre et vouloir, sans réserve aucune, que son présent engagement reste valable jusqu'au remboursement total et définitif du prêt consenti par le **PRETEUR** à l'emprunteur et au parfait paiement de tous intérêts et accessoires qui y seront afférents.

5. Vouloir étendre ladite obligation, en cas de décès avant l'extinction de l'intégralité de la créance en capital, intérêts, frais et accessoires, à leurs héritiers et représentants afin qu'ils assument solidairement en leurs lieu et place la totalité des engagements ci-dessus énoncés.

13. NEGOCIATION

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

14. REGULARISATION DE TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE - CHARGE AUGMENTATIVE DU PRIX

Montant

La Vente entraîne la remise en cause pour partie de la déduction de la taxe à la valeur ajoutée sur immobilisation opérée par le Vendeur conformément aux dispositions de l'article 207 de l'Annexe II du Code Général des Impôts et le reversement par le Vendeur au Trésor Public de partie de la taxe à la valeur ajoutée initialement déduite. Le Vendeur s'oblige à reverser cette somme à l'administration fiscale dans les formes et délais prévus audit texte.

Le Vendeur déclare que le montant de cette TVA s'élève à ce jour, savoir :
QUATRE CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (472.891,84 EUR).

Sur cette somme l'Acquéreur rembourse au Vendeur la somme de SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT VINGT EUROS ET TROIS CENTIMES (78.720,03 EUR), ce jour, par la comptabilité des Notaires Soussignés et Participant.

Le paiement de cette somme de SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT VINGT EUROS ET TROIS CENTIMES (78.720,03 EUR) représente pour l'Acquéreur une charge augmentative du Prix sur laquelle il acquitte des droits d'enregistrement.

Le Vendeur remet à l'Acquéreur, l'attestation visée à l'article 207, III-3 de l'Annexe II du Code Général des Impôts.

Charge augmentative du prix

La somme de SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT VINGT EUROS ET TROIS CENTIMES (78.720,03 EUR) représentant le montant de la charge augmentative est payée par la comptabilité du Notaire Soussigné et du Notaire Participant, par l'Acquéreur au Vendeur qui lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

15. DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

16. PUBLICITE FONCIERE

16.1. Publicité

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de CHARTRES.

16.2. Formalité unique

Les présentes seront soumises à la formalité unique.

17. DECLARATIONS FISCALES

17.1. Impôt sur les plus-values

La mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code Général des Impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société vendeuse déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- qu'il est soumis à l'impôt sur les sociétés,
- qu'il dépend de l'Inspection des Contributions Directes de PANTIN (93), Centre des Impôts des Grandes Entreprises, 6-8 rue Courtois où elle est identifiée sous le numéro 955 515 895 00071.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** par suite de l'Acquisition qu'il en a faite suivant acte reçu par Maître Alix d'OCAGNE, notaire à PARIS le 23 octobre 2006.

Ledit acte a été publié au service de la publicité foncière de CHARTRES, le 2 janvier 2007 volume 2007, numéro 2.

17.2. Impôts sur la mutation

Le Vendeur déclare :

- qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et qu'il agit en tant que tel pour la présente mutation ;
- que le Bien est achevé depuis plus de cinq ans, de sorte que la présente mutation est exonérée de taxe sur la valeur ajoutée en application des dispositions du 2° du 5 de l'article 261 du Code général des impôts ;
- qu'il ne souhaite pas exercer l'option offerte par le 5°bis de l'article 260 du Code général des impôts pour soumettre la mutation à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- et qu'en conséquence la mutation n'est pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

L'Acquéreur déclare quant à lui :

- qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,
- qu'il ne prend ni l'engagement de revendre (article 1115 du Code général des impôts),
- ni celui de construire dans les quatre ans (article 1594-0 G A du Code général des impôts),
- et qu'en conséquence la Vente est soumise aux droits d'enregistrement prévus par l'article 1594 D du CGI.

17.3. Droits

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit **QUATRE MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (4.270.000,00 EUR)**

Majoré du montant de la TVA remboursé par l'Acquéreur au Vendeur et constituant une charge augmentative, savoir : **SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT VINGT EUROS ET TROIS CENTIMES (78.720,03 EUR)**

Soit une somme totale de : **QUATRE MILLIONS TROIS CENT QUARANTE-HUIT MILLE SEPT CENT VINGT EUROS ET TROIS CENTIMES (4.348.720,03 EUR).**

Tableau des droits

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>				
4.348.720,03	x	4,50 %	=	195.692,00
<i>Taxe communale</i>				
4.348.720,03	x	1,20 %	=	52.185,00
<i>Frais d'assiette</i>				
195.692,00	x	2,37 %	=	4.638,00
TOTAL				252.515,00

17.4. Contribution de sécurité immobilière

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

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	4.348.720,03 Euros	0,10%	4349 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

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

18. CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'ACQUEREUR et le PRETEUR, sans le concours du notaire.

TITRE I : CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 : Caractéristiques du Prêt :

COPIE

Objet du Prêt	Financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage de clinique de soins de suite et de réadaptation, sis à NOGENT LE PHAYE (28630), 22 Rue de la Boissière, sur un terrain cadastré section ZK n° 245 à 248, lieudit le Massacre, pour une contenance de 6 565 m², ainsi que des frais liés à l'opération.
Montant du Prêt <i>(en chiffres et en lettres)</i>	QUATRE MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS (4 700 000,00 €)
Autofinancement préalable à justifier	NEANT
Destinataire des fonds :	Maitre Marc FRIEDRICH, Notaire à LEVALLOIS-PERRET (92532), 11-11bis Place du Général Leclerc.
Durée du Prêt <i>(hors période d'utilisation)</i> Dont durée du différé d'amortissement en nombre de périodes : Dont durée de la période d'amortissement Période d'utilisation : - date d'expiration : - date du 1^{er} versement des fonds :	240 Mois - 240 Mois Date de signature du contrat + 6 mois Date de signature du contrat + 3 mois
Compte de prélèvement domiciliaire	Numéro : 08.0065361.09-01
Type d'amortissement du capital	Progressif
Montant de la première échéance hors assurance : <i>(calculée sur la base du taux d'intérêt indicatif ci-dessous)</i>	70 155,31 €
Périodicité de remboursement :	trimestrielle
Nombre d'échéances de remboursement :	80 trimestrialités
Jour (quantième) du mois fixé pour le paiement des échéances :	05
Période d'utilisation et remboursement des intérêts : Paiement unique au jour du point de départ de l'amortissement du Prêt Ou Paiement échelonné :	non oui
Commission d'intervention (frais de dossier) :	17 200,00 €
Frais de garanties :	33 200,00 €
Indice Soit à titre indicatif une valeur de: <i>(réputé égal à zéro en cas de valeur négative)</i>	Euribor 3M 0,020 % l'an au 21/04/2015
Marge Soit un taux d'intérêt indicatif de :	1,79 point de base 1,81 % l'an au 22/04/2015
Taux Effectif Global : Taux de période du T.E.G. : Durée de la période	1,92 % l'an 0,48 % trimestrielle
<i>Compte tenu du caractère variable du taux, le T.E.G. est indiqué à titre indicatif, sur la base de la valeur de l'indice ci-dessus à la date indiquée et supérieur ou égal à zéro.</i>	
Date limite de validité des présentes conditions financières :	Le 22 juin 2015
Adhésion à l'Assurance Groupe facultative NON	

ARTICLE 2 : GARANTIES

A la sûreté et garantie du remboursement du Prêt ci-dessus convenu, du service des intérêts et du paiement de tous frais et accessoires, il est constitué au profit de la Caisse d'Epargne, ce qui est accepté par cette dernière, la ou les garantie(s) suivante(s), dont les modalités sont définies dans un acte spécifique établi parallèlement au présent contrat :

Garanties à régulariser par Maître Marc FRIEDRICH, Notaire :

- **Caution solidaire** de la société dénommée « **SAGESSE SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES** », sigle « **SAGESSE** », Société par Actions Simplifiée au capital de 72 000 000,00 d'euros, ayant son siège social sis à CANNES (06400), 12-14 Boulevard des Pins, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES sous le n° 382 631 422, à hauteur de la somme de CINQ CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (590 000 €), à la garantie du présent concours, et pour la durée de 22 ans.

- **Privilège Prêteur de deniers** : Privilège de Prêteur de deniers sur le bien sus-désigné et objet des présentes, à hauteur de QUATRE MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (4 270 000,00 €), majorés des accessoires évalués à UN MILLION DEUX CENT QUATRE VINGT UN MILLE EUROS (1 281 000 €), soit un total de CINQ MILLIONS CINQ CENT CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (5 551 000,00 €).

- **Hypothèque dite « classique »** (article 2421 du Code Civil) : Hypothèque complémentaire sur le bien sus-désigné et objet des présentes, à hauteur de QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000,00 €), majorés des accessoires évalués à CENT VINGT NEUF MILLE EUROS (129 000,00 €), soit un total de CINQ CENT CINQUANTE NEUF MILLE EUROS (559 000,00 €).

Garantie par acte séparé :

- **Cession « loi Dailly » à titre de garantie** portant sur les loyers payés à la SCI LA BOISSIERE (Emprunteur) par la société «CSR Domus Vi la Boissière» ou tout autre futur locataire, dans le cadre de location des biens immobiliers sus-désignés et objet des présentes, jusqu'à concurrence des sommes dues.

TITRE II : CONDITIONS GENERALES

Article 3 : Formation et validité du contrat

Le présent contrat sera formé et deviendra définitif dès la signature de l'ensemble des parties, étant précisé que ces signatures devront intervenir au plus tard à la date limite de validité des conditions financières fixée aux Conditions Particulières, sous peine de caducité.

Article 4 : Destination du Prêt

L'Emprunteur s'engage à n'employer les fonds prêtés qu'au financement de son objet défini aux Conditions Particulières et à réaliser cet objet.

L'utilisation du Prêt à un objet autre que celui contractuellement prévu aux présentes, ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de la Caisse d'Epargne, ni lui être opposé par le garant le cas échéant.

Article 5 : Versements des fonds à l'Emprunteur

5.1. : Période d'utilisation (période d'anticipation ou de préfinancement) :

La période d'utilisation pendant laquelle doit intervenir le versement des fonds - que les fonds soient versés en une ou plusieurs fois - aura la durée maximum prévue aux Conditions Particulières, décomptée à partir de la date du premier versement.

Le cas échéant, la période d'utilisation prendra fin au premier quantième du mois qui suit

la date du dernier déblocage du Prêt sans qu'il soit nécessaire d'attendre la fin de la période prévue aux Conditions Particulières.

Si, au plus tard à la fin de la période d'utilisation, le Prêt n'est pas entièrement réalisé, il sera réduit au montant des sommes effectivement utilisées à cette date, sauf prorogation éventuelle de cette période accordée par la Caisse d'Epargne.

5.2. : Conditions du déblocage des fonds :

a) Conditions du versement des fonds :

- L'Emprunteur ne pourra exiger l'utilisation des sommes prêtées :
 - qu'après régularisation du présent acte par toutes les parties signataires,
 - qu'après avoir remis à la demande de la Caisse d'Epargne la ou les factures conformes aux normes comptables et/ou le ou les justificatifs relatifs aux investissements ci-dessus financés.

Cette disposition ne constitue que des obligations à la charge de l'Emprunteur auxquelles il pourra être dérogé si la Caisse d'Epargne y consent et sans qu'elle ne puisse encourir une responsabilité quelconque à l'égard de quiconque, et notamment de tout garant qui ne pourra s'en prévaloir pour se soustraire à son engagement.

- Outre les dispositions prévues ci-dessus, le déblocage des fonds est subordonné, le cas échéant à la constitution et à la régularisation des assurances et des garanties prévues aux Conditions Particulières.

b) Modalités de versement des fonds :

Les demandes de versement de fonds devront toujours être faites par écrit et parvenir à la Caisse d'Epargne au plus tard 3 (trois) jours ouvrés avant la date de versement souhaitée.

A la convenance de la Caisse d'Epargne, les fonds pourront être versés soit sur le compte désigné par l'Emprunteur dans les Conditions Particulières, soit directement au notaire ou à l'avocat, aux vendeurs, entrepreneurs, promoteurs ou fournisseurs, en une seule fois ou par versements fractionnés. En cas de fractionnements, les versements ne pourront être inférieurs à 10% du montant total du Prêt.

La preuve du versement du Prêt résultera suffisamment des écritures passées par la Caisse d'Epargne.

Article 6 : Taux Effectif Global (T.E.G.)

Le Taux Effectif Global indiqué aux Conditions Particulières est déterminé conformément aux dispositions de l'article L.313-4 du Code Monétaire et Financier.

Il ne tient pas compte du montant des intérêts ni des primes de raccordement au titre des assurances payés pendant la période d'utilisation, mais inclut les dites sommes lorsqu'elles sont dues au titre d'un éventuel différé d'amortissement.

Le T.E.G. est un taux annuel, proportionnel au taux de période, à terme échu et exprimé pour cent (100) unités monétaires. Le taux de période se calcule actuariellement à partir d'une période unitaire correspondant à la périodicité des versements effectués par l'Emprunteur.

Compte tenu du caractère variable du taux d'intérêt applicable et de l'impossibilité matérielle qui en résulte de calculer le Taux Effectif Global définitif du crédit, le T.E.G. mentionné aux Conditions Particulières est calculé, selon les modalités définies ci-dessus, sur la base du taux de l'indice majoré de la marge, connu à la date de signature du contrat et supérieur ou égal à zéro indiqué aux Conditions Particulières, et qui demeurerait inchangé sur toute la durée du prêt.

L'emprunteur reconnaît avoir procédé personnellement à toutes estimations qu'il considèrerait nécessaire pour apprécier le coût global du Prêt.

Article 7 : Amortissement du Prêt et paiement des intérêts

7.1. : Pendant la période d'amortissement :

a) Point de départ de l'amortissement :

Le point de départ de l'amortissement, toujours fixé au quantième défini aux Conditions Particulières, interviendra au premier quantième du mois qui suit la date du dernier déblocage de fonds ou le cas échéant à la date d'expiration de la période de différé d'amortissement.

b) Modalités de remboursement :

Conformément au tableau d'amortissement qui sera remis à l'Emprunteur, le remboursement du capital prêté se fera à terme échu, suivant les modalités prévues aux Conditions Particulières :

- soit de manière constante, auquel cas la part de capital de chaque échéance de remboursement sera égale au montant total du Prêt divisé par le nombre de ses échéances ;
- soit de manière progressive, auquel cas ce tableau d'amortissement sera établi sur la base du taux proportionnel annuel indiqué aux Conditions Particulières ;
- soit « in fine », auquel cas le remboursement du capital interviendra en une seule fois, au terme de la durée du prêt précisée aux Conditions Particulières et décomptée à partir du point de départ de l'amortissement : dans ce dernier cas, la Caisse d'Epargne calculera les intérêts sur le montant du prêt au taux annuel précisé aux Conditions Particulières, ces échéances d'intérêts étant payables à terme échu et dues au jour du mois (quantième) choisi par l'Emprunteur tel qu'il est indiqué aux Conditions Particulières.

Un tableau d'amortissement comprenant l'échéancier des remboursements sera communiqué par la Caisse d'Epargne à l'Emprunteur après versement de la totalité des fonds ou à l'issue de la période d'utilisation.

Les échéances comprennent l'amortissement en capital, le paiement des intérêts, les primes d'assurance et commissions de toute nature payables à terme échu selon la périodicité mentionnée aux Conditions Particulières.

Les intérêts seront calculés sur le montant du capital restant dû, au taux fixé aux Conditions Particulières sur la base d'une année bancaire de 360 jours, d'un semestre de 180 jours, d'un trimestre de 90 jours et d'un mois de 30 jours.

7.2. : Pendant la période de différé d'amortissement :

Lorsque les Conditions Particulières le prévoient, la période d'amortissement du prêt est précédé d'une période de différé d'amortissement qui fait suite à la période d'utilisation. Pendant cette période, les intérêts sont dus sur le montant total du Prêt calculé suivant les mêmes modalités que pour la période d'utilisation, au taux applicable à la période d'amortissement.

7.3. : Pendant la période d'utilisation :

Pendant cette période, l'Emprunteur sera redevable des intérêts sur le montant des sommes effectivement utilisées. Ces intérêts seront calculés au taux fixé aux Conditions Particulières, sur la base du nombre de jours effectivement écoulés, *sur la base d'une année bancaire de 360 jours, d'un semestre de 180 jours, d'un trimestre de 90 jours et d'un mois de 30 jours.* Selon le choix opéré aux Conditions Particulières, le paiement de ces intérêts se fera, soit en une seule fois, le jour du point de départ de l'amortissement du Prêt, soit de manière échelonnée, au quantième du mois fixé et selon les modalités prévues aux Conditions Particulières. La régularisation des sommes dues au titre de cette période interviendra à la date de fin d'utilisation.

Article 8 : Commissions dues par l'Emprunteur à OSEO Garantie

Les commissions sont dues à OSEO Garantie et restent acquises à OSEO Garantie quelle que soit l'issue du présent Concours.

Elles sont calculées sur la base de l'échéancier du présent Concours au taux mentionné au recto de la notification de garantie OSEO et figurant sur les présentes Conditions Particulières.

Les modalités de perception des commissions sont les suivantes :

- elles sont prélevées sur le compte de l'Emprunteur, par la Caisse d'Epargne pour le compte d'OSEO Garantie, en une seule fois, au maximum trois (3) mois après le premier décaissement des fonds qu'il soit intervenu en tout ou en partie ;
- elles sont ensuite reversées par la Caisse d'Epargne à OSEO Garantie ;
- en cas de remboursement anticipé du Concours, OSEO Garantie rembourse à la Caisse d'Epargne la moitié des commissions perçues au titre de la période d'amortissement restant à courir suivant l'échéancier initial. Cette somme est ensuite restituée par la Caisse d'Epargne à

l'Emprunteur.

Dans l'hypothèse où les commissions seraient versées directement à OSEO Garantie par l'Emprunteur, ce dernier serait réputé agir comme mandataire de la Caisse d'Epargne.

Le défaut de paiement des commissions échues entraîne de plein droit la déchéance de la Garantie huit (8) jours après une mise en demeure notifiée à la Caisse d'Epargne par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, outre l'exigibilité anticipée prévue à l'article 25 du présent Concours.

Article 9: Définition des indices

Pour le calcul des intérêts il est tenu compte de l'indice de taux prévu à l'article 1^{er} des Conditions Particulières ci-dessus.

TIBEUR (ou EURIBOR) 1 Mois, 3 Mois, 6 Mois, 12 Mois (TIBEUR : Taux Interbancaire Offert en euros ; EURIBOR : Euro Interbank Offered Rate) est le taux de référence des transactions du marché interbancaire des dépôts à terme en euros. Il correspond au taux des dépôts à terme offert entre les principales banques intervenant dans la zone euro. Le TIBEUR (ou EURIBOR) est publié quotidiennement par la FBE (Fédération Bancaire Européenne) à 11 heures, heure de Bruxelles, et affiché sur écran Telerate pages 248 et 249, ainsi que sur Reuters page EURIBOR ou RIC EURIBOR ou toute autre page qui lui serait substituée.

L'EURIBOR de référence est celui publié comme indiqué ci-dessus le deuxième jour ouvré précédant le premier jour de la période d'intérêts.

EONIA : Euro OverNight Index Average, (ou TEMPE : taux moyen pondéré en euro), est la moyenne pondérée de tous les prêts interbancaires au jour le jour initiés par les principales banques intervenant dans la zone euro.

Le taux applicable à l'encours d'un jour donné est l'EONIA (majoré de la marge) publié (quotidiennement) par la FBE (Fédération Bancaire Européenne), le premier jour ouvré suivant, à 7 heures, heure de Bruxelles, sur écran Telerate page 247 et sur Reuters page EONIA ou RIC « EONIA= ».

L'EONIA appliqué à des jours qui ne sont pas des jours ouvrés sera l'EONIA du dernier jour ouvré précédent.

T4M : Taux Moyen Mensuel du Marché Monétaire au jour le jour entre les banques. Il est, pour un mois donné, la moyenne arithmétique des taux EONIA (Euro Overnight Index Average), étant entendu qu'on applique aux jours sans marché le dernier taux publié. La publication est momentanément assurée par la Caisse des Dépôts et Consignations et publiée par l'Association Française des Banques (AFB)/Telerate.

L'EONIA (Euro Overnight Index Average) ou TEMPE (Taux Moyen Pondéré en Euro), est la moyenne pondérée de tous les prêts interbancaires au jour le jour initiés par les principales banques intervenant dans la zone Euro.

L'EONIA est publié quotidiennement par la FBE (Fédération Bancaire Européenne) à 7 heures, heure de Bruxelles, sur écran Telerate et sur Reuters.

Dans l'hypothèse où l'INDICE de référence pour toute Période d'Intérêts serait inférieur à zéro, l'INDICE de référence retenu pour les besoins du Présent Prêt pour cette Période d'Intérêts sera réputé égal à zéro.

Article 10 : Révision du taux

Compte tenu de la variabilité des taux, l'Emprunteur déclare accepter sans restriction ni réserve toutes modifications de taux susceptibles d'intervenir en cours de Prêt, lesquelles entraîneront dans tous les cas une variation du montant de la part d'intérêts des échéances ultérieures.

Le taux des intérêts intercalaires s'il y a, est composé de la valeur de l'indice de référence majoré de la marge, tels que précisé aux Conditions Particulières.

Les échéances de prêt en capital et/ou intérêts sont appelés à terme échu selon la périodicité mentionnée aux Conditions Particulières.

Le taux est révisé la première fois à la date du point de départ de l'amortissement et ensuite à chaque échéance pour la période suivante. Pour le déterminer, il sera utilisé l'indice majoré de la marge visés aux Conditions Particulières.

La Caisse d'Epargne procèdera, chaque trimestre, à la comparaison entre la valeur de l'index de référence de base ou en cas d'indexation successives celui qui a donné lieu à la précédente modification de échéances du prêt, et l'index de référence connu à J-3 ouvré du dernier jour du mois qui précède cette date. La révision sera effective pour l'échéance suivante.

Dans l'hypothèse où l'INDICE de référence pour toute Période d'Intérêts serait inférieur à zéro, l'INDICE de référence retenu pour les besoins du Présent Prêt pour cette Période d'Intérêts sera réputé égal à zéro.

Aucune majoration ou minoration de l'échéance du prêt ne pourra intervenir si la variation de l'indice a pour résultat une modification du taux appliqué au prêt après indexation, par rapport au taux de la période précédente, inférieure à 0,10% d'intérêts.

Le taux révisé sera égal au nouvel indice de référence majoré de la marge, tels que précisé aux Conditions Particulières.

Un nouveau tableau d'amortissement sera adressé au client à chaque révision. Il est ici précisé que durant la phase de préfinancement et/ou de différé d'amortissement et donc tant que le prêt n'est pas en amortissement aucune révision ne sera effectuée.

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS EN CAS DE MODIFICATION OU DE DISPARITION DE L'INDICE

En cas de modification de la composition et/ou de la définition de l'indice précisé auquel il est fait référence aux Conditions Particulières, de même qu'en cas de disparition de l'indice et de substitution d'un indice de même nature ou équivalent, ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme le publiant ou les modalités de publication, l'indice issu de cette modification ou de cette substitution s'appliquera de plein droit dans les mêmes conditions qu'indiqué aux présentes.

En cas de disparition ou de modification de l'indice de référence sans substitution d'un indice de même nature ou équivalent, la Caisse d'Epargne proposera à l'Emprunteur un nouvel indice de référence, le montant des intérêts étant calculés sur la base de ce nouvel indice dans les conditions prévues aux présentes.

En cas d'absence de réponse de l'Emprunteur, dans le délai de trente (30) jours à compter de la notification faite par la Caisse d'Epargne de la proposition du nouvel indice de référence, vaudra acceptation par l'Emprunteur de l'indice de remplacement. Le nouvel indice de référence s'appliquera au présent concours à compter du premier paiement intervenant après la disparition de l'indice conventionnel initial.

En cas de refus de l'Emprunteur de l'application du nouvel indice de référence, refus qui devra être adressé par écrit à la Caisse d'Epargne dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification faite par la Caisse d'Epargne, l'Emprunteur devra lui rembourser immédiatement la totalité des sommes restant dues sur le crédit, en principal, intérêts, frais commissions et accessoires. En pareille hypothèse, les intérêts seront calculés sur la base du dernier taux applicable au moment de la disparition de l'indice. Une indemnité pour préjudice technique et financier pourra être perçue par la Caisse d'Epargne selon les modalités ci-après.

Article 12 : Option de conversion en taux fixe :

L'Emprunteur peut demander par écrit la transformation du taux révisable en taux fixe pour la durée d'amortissement restant à courir, applicable sur le capital restant dû.

Cette option ne pourra avoir lieu qu'à compter de l'expiration d'une période de 12 mois partant du point de départ de l'amortissement et uniquement à une date d'échéance.

Cette demande doit être adressée à la Caisse d'Epargne par lettre recommandée avec avis de réception, au moins 60 jours avant une date normale d'échéance.

La Caisse d'Epargne communiquera par écrit à l'Emprunteur une offre sous forme d'avenant reprenant les conditions de taux fixe applicables sur la durée résiduelle du Prêt.

En cas d'accord, l'Emprunteur devra alors retourner l'avenant, signé par les parties et le cas échéant par les garants, par courrier à la Caisse d'Epargne au plus tard quinze (15) jours avant la date d'échéance retenue pour le passage à taux fixe. A défaut de réponse de l'Emprunteur dans le délai susvisé, les conditions financières applicables au présent contrat ne sont pas modifiées.

Un nouveau tableau d'amortissement sera adressé à l'Emprunteur, précisant les nouvelles échéances de remboursement mises à sa charge.

Le nouveau taux fixe de référence retenu sera le suivant : taux de rendement actuariel de l'O.A.T. (Obligation Assimilable du Trésor) de durée la plus proche de la durée résiduelle du prêt au moment de la demande de conversion, augmentée d'une marge de 1,50 points. Les taux des O.A.T sont publiés dans la presse économique.

11.2 : Conditions de la substitution :

L'emprunteur remboursera le prêt aux nouvelles conditions acceptées par lui à compter de la date d'effet de la substitution en taux fixe qui s'effectuera à la date normale d'échéance qui suivra l'acceptation de ces nouvelles modalités.

La durée du prêt, avec application d'un taux fixe, ne devra pas dépasser la durée maximale du prêt indiquée aux présentes conditions particulières.

Il est expressément convenu entre la Caisse d'Epargne et l'Emprunteur que le passage du prêt en taux fixe n'emporte pas novation des rapports entre les parties au sens de l'article 1271-1° du Code Civil. Les modifications apportées au contrat ne sont que la conséquence de l'accord initial de la Caisse d'Epargne et de l'Emprunteur. Par conséquent, les garanties accordées subsisteront jusqu'au complet remboursement de la somme prêtée

En cas de prise en charge par la compagnie d'assurance des échéances de remboursement au titre de l'incapacité, de l'invalidité ou du chômage, ou en cas d'impayé ou d'ouverture de procédure collective à son encontre, l'Emprunteur ne pourra pas disposer de sa faculté d'option.

L'exercice de cette option donnera lieu à la perception par la Caisse d'Epargne d'une commission unique égale à 0.30% du montant du capital restant dû lors de la conversion, qui sera prélevée automatiquement sur le compte de l'Emprunteur conformément aux dispositions de l'article ci-après.

Une fois exercée, cette option et la transformation de taux qui en résulte deviennent irréversibles.

Article 13 : Prélèvement automatique - compensation

Pendant toute la durée du Prêt, le paiement des sommes devenues exigibles en vertu des présentes ou de leurs suites, en capital, intérêts, frais ou accessoires, notamment les primes d'assurance, cotisations à des organismes de caution et autres, s'effectuera par prélèvement sur le compte dont le numéro est précisé aux Conditions Particulières, ce que l'Emprunteur accepte et autorise expressément.

Si une échéance et/ou une date de paiement au titre des présentes ne coïncide pas avec un jour ouvré, cette échéance et/ou date de paiement pourra être automatiquement reportée au premier jour ouvré suivant, à moins que ce report n'entraîne le passage dans un mois civil différent, auquel cas l'échéance et/ou le paiement pourra intervenir le jour ouvré précédent.

L'Emprunteur s'engage à ce que le compte de prélèvement présente le solde suffisant au prélèvement desdites sommes. A défaut de provision suffisante, le prélèvement pourra s'opérer sur tout autre compte ou sous compte ouvert dans les livres de la Caisse d'Epargne au nom de l'Emprunteur. De plus l'Emprunteur autorise la Caisse d'Epargne à compenser de plein droit les sommes dont il serait redevable, à un titre quelconque, au titre du présent contrat, avec toutes celles que la Caisse d'Epargne pourrait lui devoir, et ce, en raison de la nécessaire connexité qui existe entre toutes les conventions conclues entre la Caisse d'Epargne et l'Emprunteur.

Enfin, l'Emprunteur s'engage à alimenter régulièrement le compte de prélèvement susvisé, en

y entretenant un mouvement d'affaires significatif, c'est-à-dire en rapport avec le montant du concours qui lui est accordé.

Article 14 : Remboursement anticipé

L'Emprunteur pourra, à tout moment, rembourser le Prêt par anticipation en partie ou en totalité, à une date normale d'échéance, moyennant un préavis d'un mois donné par lettre envoyée en recommandé avec demande d'avis de réception à la Caisse d'Epargne.

Tout remboursement partiel pourra, au choix de l'Emprunteur :

- soit diminuer la durée résiduelle du Prêt : dans ce cas, il devra nécessairement être égal à un nombre entier d'échéances en capital;
- soit diminuer le montant des échéances restant dues.

Le remboursement doit représenter au minimum 1/10 ème du capital emprunté, sauf s'il s'agit de son solde.

La Caisse d'Epargne adressera à l'Emprunteur un nouveau tableau d'amortissement prenant en compte ce remboursement.

Par ailleurs, la Caisse d'Epargne percevra à l'occasion de tout remboursement anticipé une indemnité pour préjudice technique et financier.

Cette indemnité sera égale à 3% du capital remboursé par anticipation.

Toutefois, dans le cas où le remboursement anticipé interviendrait postérieurement à la conversion du présent prêt en taux fixe, selon les modalités prévues à l'article 11 ci-dessus, cette indemnité serait alors égale à la différence, entre :

- d'une part la valeur actualisée, calculée au taux de réemploi défini ci-après, du montant des échéances de remboursement (capital et intérêts) qu'aurait produit le capital remboursé par anticipation sur la base du taux nominal fixe initial sur la période restant à courir,
- et, d'autre part, le montant du capital remboursé par anticipation.

Le taux de réemploi est égal aux taux de rendement actuariel – connu à la date à laquelle l'Emprunteur avise la Caisse d'Epargne de sa demande de remboursement anticipé - du titre d'Etat (OAT) dont la durée est la plus proche de la durée résiduelle du prêt le jour du remboursement.

Un montant minimum de perception par la Caisse d'Epargne est fixé à 3 % du capital remboursé. Ce montant minimum sera notamment appliqué de fait si la valeur actuelle définie ci-dessus est inférieure au montant du capital remboursé par anticipation.

Tout remboursement anticipé a un caractère définitif et ne pourra donner lieu à de nouvelles utilisations

Il est ici précisé qu'aux termes d'une lettre en date à NICE du 27 mai 2015, la CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR a précisé que "par dérogation à l'article "Remboursement Anticipé" des conditions générales, il ne sera pas appliqué d'indemnité en cas de remboursement anticipé total ou partiel".

Une copie dudit courrier est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe n°7)

Article 15 : Imputation des paiements

De convention expresse entre les parties, il est convenu et accepté par l'Emprunteur que tout paiement partiel sera imputé dans l'ordre suivant : sur les frais et accessoires, puis sur les indemnités, puis sur les intérêts de retard, puis sur les commissions, puis sur les intérêts conventionnels et enfin sur le principal.

Article 16 : Impôts, frais et droits divers à la charge de l'Emprunteur

L'Emprunteur s'oblige à payer tous les frais et droits et honoraires afférents au présent acte ou qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment ceux exposés pour la constitution, la régularisation, la conservation ou la réévaluation des garanties, ainsi que ceux liés à

l'information des cautions s'il y a, ceux susceptibles d'être dus au titre de toutes modifications qui seraient apportées aux présentes, et ceux qu'entraînera l'exécution du présent acte, tels que ceux relatifs au recouvrement des sommes dues à la Caisse d'Epargne.

L'Emprunteur supportera les impôts, droits et taxes présents et à venir de quelque nature que ce soit qui sont la conséquence du présent acte, qu'ils soient légalement à sa charge ou à celle de la Caisse d'Epargne.

L'Emprunteur autorise que ces sommes soient débitées du compte de prélèvement prévu aux Conditions Particulières.

Article 17 : Garanties – novation

Les garanties consenties ne préjudicient en aucune manière aux droits et actions de la Caisse d'Epargne. Elles n'affectent et ne pourront affecter en aucune manière la nature et l'étendue de tous engagements et de toutes garanties réelles ou personnelles qui ont été ou pourront être fournies ou contractées soit par l'Emprunteur, soit par tous tiers, auxquelles elles s'ajoutent.

Article 18 : Mobilisation – cession - transfert des droits

La Caisse d'Epargne se réserve la faculté de mobiliser la créance résultant du Prêt objet des présentes, selon toutes modalités légales ou réglementaires et tous usages ou techniques en vigueur.

L'Emprunteur ne pourra céder ou transférer aucun droit ou obligation résultant des présentes sans l'accord préalable et écrit de la Caisse d'Epargne.

De son côté la Caisse d'Epargne pourra céder ou transférer tout ou partie de ses droits et obligations au titre du présent contrat à toutes banques ou Etablissements de crédit de son choix.

Il est convenu entre les parties que la transmission du patrimoine de la Caisse d'Epargne à une société nouvelle ou déjà existante par l'effet d'une fusion, scission ou d'un apport partiel d'actifs, entraînera transmission à la société nouvelle ou déjà existante des droits et obligations au titre du présent Prêt et des sûretés attachées qui garantiront les obligations nées antérieurement et le cas échéant, postérieurement.

Article 19 : Exercice des droits - renonciation

Tous les droits conférés à la Caisse d'Epargne ou à l'Emprunteur, par les présentes ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion des présentes, comme les droits découlant de la loi, seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.

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

Article 20 : Intérêts et pénalités de retard

Toute somme exigible et non payée à bonne date ainsi que tous frais et débours qui seraient avancés par la Caisse d'Epargne à l'occasion du présent Prêt, supporteront de plein droit des intérêts de retard au taux du Prêt majoré de 3 (trois) points, sans qu'aucune mise en demeure soit nécessaire. Ces intérêts se capitaliseront de plein droit lorsqu'ils seront dus pour une année entière, conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code Civil.

La Caisse d'Epargne exigera en outre le paiement d'une indemnité pour préjudice technique et financier égale à 5 (cinq) % de l'ensemble des sommes dues au jour de la déchéance du terme.

Article 21 : Assurances Décès-Invalidité et/ou Incapacité de Travail – Assurance des Biens

L'Emprunteur ou son représentant dans l'hypothèse où il adhérerait au contrat d'assurance groupe souscrit par la Caisse d'Epargne, recevra une copie de son bulletin d'adhésion à l'assurance et reconnaît avoir reçu la notice précisant les modalités et les conditions de cette garantie et en avoir pris connaissance.

L'Emprunteur ou son représentant pourra, après accord préalable de la Caisse d'Epargne,

s'assurer auprès d'une compagnie d'assurance agréée par cette dernière. Dans ce cas, la Caisse d'Epargne devra bénéficier d'une délégation dans les droits de l'Emprunteur dont l'acte constitutif devra être obligatoirement annexé aux présentes.

La Caisse d'Epargne ne consent le Prêt que sous la condition expresse de l'acceptation formelle du risque, prévu aux Conditions Particulières, par la compagnie d'assurance et de l'agrément par l'Emprunteur ou son représentant du montant de la prime et de la surprime éventuelle exigée par celle-ci, ainsi que de l'accomplissement de toutes les formalités requises.

La Caisse d'Epargne devra bénéficier d'une délégation dans les droits de l'Emprunteur, lorsque ce dernier ou son représentant souscrit un contrat d'assurance IARD ; l'acte de délégation devra obligatoirement être adressé à la Caisse d'Epargne.

Article 22 : Déclarations de l'Emprunteur

A la date des présentes, l'Emprunteur déclare et garantit :

- qu'il est une société régulièrement constituée, qu'il peut valablement conclure le présent contrat et remplir toutes les obligations qui en découlent pour lui, et notamment que sa signature, et s'il y a, la signature des actes de garanties, ont été dûment autorisés dans les formes légales et/ou statutaires requises ;
- que les engagements découlant des présentes, et le cas échéant des sûretés y afférentes, ne heurtent en aucune manière un quelconque engagement, une quelconque disposition contractuelle, réglementation ou autre qui lui est applicable ou qui pourrait le lier ;
- que les documents financiers remis à la Caisse d'Epargne pour les besoins des présentes sont exacts ; qu'ils ont été établis selon les principes comptables généralement appliqués en France et qu'ils donnent une image fidèle de son actif, de son passif et de ses résultats pour chaque exercice ;
- que depuis la date de clôture de son dernier exercice il n'est survenu aucun événement - notamment de nature juridique, financière ou commerciale, susceptible d'avoir un effet défavorable sur son activité, son patrimoine, sa situation économique ou sa rentabilité - qui n'ait été porté à la connaissance de la Caisse d'Epargne préalablement à la conclusion des présentes ;
- que n'est en cours ou, à sa connaissance, n'est sur le point d'être engagée, aucune instance, action, procès ou procédure administrative dont les conséquences seraient susceptibles d'interdire ou empêcher la signature ou l'exécution des présentes, ou d'avoir des conséquences défavorables significatives sur son activité, ses actifs, ou sur sa situation financière ;
- que ses actifs sont valablement assurés pour une valeur au moins égale à leur valeur de reconstruction et/ou de remplacement auprès d'une compagnie d'Assurances notoirement solvable ;
- qu'il n'existe pas de fait ou d'événement susceptible de constituer l'un quelconque des cas d'exigibilité anticipée ci-avant convenus ;
- qu'il est à jour de ses paiements vis-à-vis de ses salariés, des administrations fiscales et des organismes de sécurité sociale.

Article 23 : Communications à faire à la Caisse d'Epargne

L'Emprunteur s'oblige pendant toute la durée du Prêt :

- à remettre à la Caisse d'Epargne, dès leur établissement et au plus tard dans un délai maximum de six mois à compter de la clôture de chaque exercice, les copies, certifiées conformes par ses Commissaires aux comptes ou son Expert-Comptable, de ses bilans annuels, comptes de résultats et documents annexes, la copie de tous documents exigés par la loi et la réglementation applicable accompagnés des rapports des Commissaires aux comptes, s'il y a lieu, ainsi que la copie de ses liasses fiscales certifiées conformes par son dirigeant ;
- à adresser à la Caisse d'Epargne, dès leur établissement, les procès-verbaux de ses Assemblées ordinaires et/ou extraordinaires, ainsi que tous documents relatifs à sa gestion prévisionnelle ;
- à communiquer à la Caisse d'Epargne à première demande de sa part, tous documents relatifs à sa situation juridique, financière, économique et comptable, ou relatifs à la réalisation de son crédit et, d'une manière générale, tous documents qu'elle jugera utile à sa bonne information et qu'elle pourra raisonnablement exiger ;

- à fournir les attestations d'assurances et les justificatifs de paiement des primes d'assurances relatives aux contrats d'assurances « Homme Clé » ou décès/invalidité/incapacité de travail et IARD par lui souscrits et couvrant notamment les risques liés à l'exercice de son activité ainsi que les biens constituant son outil de travail, les biens objets du financement et les biens remis en garantie ;
- à informer immédiatement la Caisse d'Epargne de tous faits, événements ou circonstances susceptibles de constituer l'un quelconque des cas ci-avant mentionnés sous l'article « exigibilité anticipée ».
- L'emprunteur s'engage à informer sans délai, par lettre recommandée adressée avec accusé de réception, l'établissement en cas de déclaration d'un patrimoine d'affectation en tant qu'entrepreneur individuel à responsabilité limitée ainsi qu'en cas de renonciation audit patrimoine, cession, donation ou apport dudit patrimoine d'affectation, intervenant postérieurement à la signature de la présente convention.

Article 24 : Engagements de l'Emprunteur

Pendant toute la durée du Prêt l'Emprunteur s'engage, sans l'avoir préalablement déclaré par écrit à la Caisse d'Epargne, à ne pas :

- aliéner, donner en garantie, à bail ou en gérance tous biens mobiliers ou immobiliers, tous fonds de commerce constituant le patrimoine de l'Emprunteur ou donnés en garanti du présent Prêt, et le matériel en dépendant, sauf dans le cadre de sa gestion courante habituelle ;
- contracter d'emprunt à moyen ou long terme, ainsi que tout crédit-bail mobilier ou immobilier dont les charges éventuelles cumulées avec leurs emprunts actuels risquent d'excéder sa faculté de remboursement ;
- modifier l'importance ou la valeur de ses actifs pouvant entraîner une détérioration de sa situation financière ou de son patrimoine ;

Par ailleurs, il s'oblige, à moins d'en avoir obtenu l'accord préalable et écrit de la Caisse d'Epargne, à ne pas faire quoi que ce soit qui puisse altérer la valeur des biens et droits donnés en garantie, ni en changer la nature ou la destination, ni les donner en location ou en gérance.

Le tout, à peine de se voir appliquer les dispositions de l'article « exigibilité anticipée ».

Enfin, l'Emprunteur s'engage en outre à entretenir convenablement les biens faisant l'objet du présent contrat.

Article 25 : Exigibilité anticipée

Le Prêt pourra être résilié, ce qui implique qu'aucune utilisation ne pourra plus être demandée et que la somme prêtée en principal et intérêts ainsi que toutes sommes dues à la Caisse d'Epargne, à quelque titre que ce soit, deviendront immédiatement exigibles sans sommation, mise en demeure ou formalité judiciaire préalable sur simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- en cas d'affectation du Prêt à un autre objet que celui prévu au contrat ;
- en cas d'inexactitude des informations fournies au sujet notamment de l'Emprunteur, de la caution le cas échéant, de leurs capacités financières, des biens et droits donnés en garantie ;
- en cas de non-paiement à bonne date d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat ;
- en cas de non-respect des présentes dispositions contractuelles susceptibles d'affecter la capacité de remboursement de l'Emprunteur ;
- en cas de non-respect, fausse déclaration ou inexécution par l'Emprunteur, par l'une des cautions ou par tout autre garant d'une quelconque obligation leur incombant tant aux termes du présent acte, que de tout acte de garantie ou de tout avenant, qui en serait la suite ou la conséquence ;
- Si les garanties prévues ne peuvent être valablement conférées, notamment à hauteur et au rang stipulé.
- en cas d'impayé de quelque nature que ce soit relatif à d'autres concours consentis par la Caisse d'Epargne ou tout autre Etablissement de crédit, comme au cas où de tels concours deviendraient exigibles avant terme en vertu des règles qui leur sont propres ; et de tout incident de paiement de l'Emprunteur et/ou de la caution déclaré à la Banque de France ;
- à défaut de paiement à son échéance d'une seule prime d'assurance ;

- au cas où l’Emprunteur ne fournirait pas les attestations d’assurances et les justificatifs de paiement des primes d’assurances relatives aux contrats d’assurances « Homme Clé » ou décès/invalidité/incapacité de travail et IARD par lui souscrits et couvrant notamment les risques liés à l’exercice de son activité ainsi que des biens constituant son outil de travail, les biens objets du financement et les biens remis en garantie ;
- à défaut de paiement à bonne date par l’Emprunteur d’une somme due à quiconque - et notamment ses contributions, taxes, cotisations sociales et autres - et qui serait susceptible d’engendrer des conséquences manifestement dommageables sur le bon fonctionnement du Prêt ;
- en cas de vente amiable ou judiciaire des biens financés ou donnés en garantie, et en cas d’altération de la valeur, changement de nature ou de destination des biens donnés en garantie; en cas de diminution, pour quelque cause que ce soit, de l’une des sûretés garantissant le présent prêt ;
- en cas de sinistre total ou partiel ou en cas d’expropriation totale ou partielle des biens remis en garantie ou faisant l’objet du Prêt ;
- en cas de cessation, non renouvellement ou résiliation du bail des locaux servant soit à l’exploitation du fonds de commerce, soit à l’exercice de l’activité de l’Emprunteur, comme en cas de non-paiement d’une seule échéance de loyer ;
- en cas de cessation d’activité de l’Emprunteur ;
- en cas de modification significative de l’actionnariat de l’Emprunteur, ayant pour conséquence notamment, de donner son contrôle à une Société nouvelle ou à un Groupe nouveau, sauf accord préalable de la Caisse d’Epargne ;
- en cas de fusion, scission, absorption, apport partiel d’actifs, dissolution de l’Emprunteur ou cession de l’entreprise de l’Emprunteur dans le cadre d’une procédure amiable ou collective ;
- en cas de modification de l’objet social de l’Emprunteur ou de transfert de son siège social hors de France Métropolitaine sans accord préalable de la Caisse d’Epargne ;
- en cas de modification importante de l’activité, de la nature, de la capacité ou du patrimoine de l’Emprunteur, ainsi que de sa structure juridique, financière, industrielle ou commerciale sauf accord exprès de la Caisse d’Epargne ;
- en cas de décès de tout obligé, co-obligé ou caution ;
- en cas de rapport général des commissaires aux comptes faisant apparaître un refus de certification des comptes, une certification des comptes assortie de réserves ou une révélation de faits délictueux imputables à l’Emprunteur ;
- au cas où les intérêts et commissions du Prêt deviendraient passibles d’un impôt ou d’une taxe quelconque auquel ils ne sont pas actuellement assujettis, à moins que l’Emprunteur n’acquiesce cette charge fiscale, de telle sorte que la Caisse d’Epargne n’ait rien à supporter de ce chef ;
- en cas de liquidation judiciaire de l’Emprunteur sauf maintien de l’activité tel que prévu à l’article L.641-10 du Code de Commerce, de procédure collective de la(les) caution(s) le cas échéant, de saisie, avis à tiers détenteur, opposition administrative ou protêt établis à l’encontre de l’Emprunteur ;
- en cas de refus de l’indice de substitution proposé par la Caisse d’Epargne dans les conditions indiquées ci-dessus ;
- en cas de non-respect par l’Emprunteur de l’une quelconque des dispositions figurant dans les Conditions Particulières (notification d’accord) ou Générales d’OSEO Garantie, annexées aux présentes, et notamment en cas de non-paiement des commissions dues à OSEO Garantie ;
- en cas de comportement gravement répréhensible de l’Emprunteur, comme au cas où sa situation s’avérerait irrémédiablement compromise au sens de l’article L.313-12 du Code Monétaire et Financier.
- en cas de modification de la **situation juridique et/ou patrimoniale** de l’emprunteur, dissolution, scission, fusion, réduction de capital, changement dans la gérance ou l’administration, changement et/ou cessation d’activité lorsque l’emprunteur est un entrepreneur individuel à responsabilité limitée.
- en cas de vente ou de retrait de bien(s) nécessaire(s) à l’exploitation sans avoir préalablement recueilli l’accord écrit du prêteur, lorsque l’emprunteur est un entrepreneur individuel à responsabilité limitée.

La Caisse d'Epargne pourra, à tout moment, se prévaloir des motifs précités de résiliation sans que le non exercice éventuel de la présente clause implique, de sa part, renonciation au bénéfice d'exigibilité qui est un élément déterminant du contrat.

Article 26 : Transfert de crédit

Lorsque l'Emprunteur est un entrepreneur individuel à responsabilité limitée, il est convenu qu'il n'y aura pas, sauf accord du Prêteur, transfert du crédit, et sûretés y attachées, au cessionnaire ou au donataire du patrimoine affecté, au bénéficiaire de l'apport du patrimoine affecté en cas d'apport à une société, ou encore à un héritier en cas de reprise du patrimoine affecté. Le Prêteur pourra prononcer l'exigibilité anticipée de plein droit du prêt à l'encontre de l'Emprunteur ».

Article 27 : Solidarité et indivisibilité (réservé aux sociétés de personnes)

Toutes les obligations résultant du présent contrat à la charge de l'Emprunteur engagent solidairement toutes les personnes désignées sous cette entité. En cas de pluralité de personnes, celles-ci se donnent réciproquement tous pouvoirs pour agir l'une au nom de l'autre et faire toutes opérations relatives au présent Prêt.

En outre, la créance susceptible de résulter des présentes est stipulée indivisible et pourra être réclamée à chacun des héritiers ou ayants droit de l'Emprunteur, conformément au paragraphe 5 de l'article 1221 du Code Civil. Le coût des notifications qui pourront être faites conformément aux dispositions de l'article 877 du Code Civil sera supporté par celui ou ceux à qui elles auront été faites.

Article 28 : Information annuelle des cautions

Conformément à l'article L.341-6 du Code de la consommation la Caisse d'Epargne informera la caution personne physique au plus tard avant le 31 mars de chaque année, du montant du principal et des intérêts, commissions, frais et accessoires restant à courir au 31 décembre de l'année précédente au titre de l'obligation garantie, ainsi que le terme de cet engagement.

Dans la mesure où la caution n'est pas nécessairement cliente de la Caisse d'Epargne, dans tous les cas, les frais liés à l'information annuelle de la caution seront prélevés sur le compte du débiteur principal qui en fera l'avance pour le compte du garant. L'emprunteur fera son affaire des modalités de remboursement desdites sommes.

Article 29 : En cas de garantie de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (SACCEF)

Conditions d'intervention de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (SACCEF) :

L'emprunteur reconnaît que le prêt qui lui est accordé par les présentes bénéficie de la caution « SACCEF », de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, dès lors que cette garantie a été retenue et la prime correspondante réglée à la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions.

L'emprunteur autorise l'établissement prêteur à prélever le montant de cette prime soit sur le montant du prêt, au plus tôt lors de la signature du contrat et, au plus tard lors du premier déblocage de fonds.

Le coût de constitution de cette garantie ne donne pas lieu à restitution, même partielle, y compris en cas de remboursement anticipé du prêt, même partiel, à l'initiative ou non de l'emprunteur.

En cas de défaillance de l'emprunteur dans le remboursement de son prêt et, consécutivement, d'exécution par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions de son obligation de règlement, la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions exercera son recours contre l'emprunteur, conformément aux dispositions de l'article 2305 du code civil, sur simple production d'une quittance justifiant du règlement effectué.

De convention expresse, l'emprunteur et la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions conviennent que le recours de cette dernière portera également sur le recouvrement des intérêts au taux conventionnel prévu au présent prêt, ainsi que sur tous ses accessoires.

En cas de recours de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions du fait de sa défaillance, l'emprunteur délie l'établissement prêteur du secret professionnel qui pèse sur lui en sa qualité de banquier et l'autorise à communiquer à la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions toutes les informations dont il dispose sur lui.

A l'identique pendant la vie du présent prêt, l'emprunteur autorise l'établissement prêteur à communiquer à la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions :

- les informations relatives aux modifications ou événements pouvant affecter l'amortissement ou les caractéristiques du présent prêt, et d'une manière générale, les informations relatives aux faits susceptibles de modifier de façon importante sa structure, sa gestion, sa représentation ou la consistance de son actif, ainsi que la valeur des garanties.
- le cas échéant, les informations relatives à une éventuelle vente du bien financé ou à l'existence d'une garantie réelle ou d'un projet de garantie réelle sur ce bien.

L'emprunteur s'engage à consentir à ses frais une garantie hypothécaire sur le bien financé où tout autre bien de valeur équivalente à première demande de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions et au bénéfice de celle-ci. Il s'engage à ne pas consentir de garanties sur le bien au profit d'un autre créancier ni à le donner à bail sans l'accord de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions. L'emprunteur s'engage à maintenir le bien en bon état et à le garantir contre les risques IARD, à en justifier sur simple demande de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions et à consentir une délégation à son profit en cas de sinistre.

L'emprunteur s'engage à aviser l'établissement prêteur et la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions en cas de vente du bien financé et à rembourser le prêt qui deviendra immédiatement exigible.

Dans le cas où l'emprunteur fournirait à l'établissement prêteur, lui-même ou par l'intermédiaire d'un prescripteur, lors de la demande de prêt, des informations qui se révéleraient inexactes, il s'engage à consentir à la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions et/ou à l'établissement prêteur, une hypothèque conventionnelle sur le bien financé où tout autre bien de valeur équivalente à première demande et en régler le coût.

La Compagnie Européenne de Garanties et Cautions collecte des données à caractère personnel indispensables à la gestion de la demande de cautionnement et destinée à ses services. En application de la loi du 06/01/1978, l'emprunteur dispose d'un droit d'interrogation, d'accès, de rectification et d'opposition pour motifs légitimes sur l'ensemble des données le concernant, par courrier postal auprès de la Direction Juridique de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions- 128 rue de la Boétie, 75008 Paris.

Article 30 : En cas de caution Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions: engagement de caution simple Natixis garanties

La garantie accordée par Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions est un engagement de caution simple à l'insolvabilité de l'Emprunteur, régi par les articles 2288 et suivants du Code Civil, sans renonciation aux bénéfices de division et de discussion.

Il s'agit d'une garantie accordée in fine, qui prend en compte, en cas de défaillance de l'Emprunteur, uniquement les sommes laissées à la charge de la Caisse d'Epargne, à l'issue de toutes procédures de recouvrement y compris contre les autres cautions ou de liquidation judiciaire.

Si Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions vient à payer, elle a son recours contre l'Emprunteur et est subrogé à tous les droits qu'avait la Caisse d'Epargne contre ce dernier, conformément aux articles 2305 et 2306 du code civil.

Dans le cas où la garantie de Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions est octroyée sous réserve de l'engagement de caution solidaire d'une ou plusieurs personnes morale ou physique, celles-ci devront renoncer expressément à se prévaloir des dispositions des articles 2310 et 2316 du Code Civil, de tout terme qui pourrait être consenti à l'Emprunteur, de toutes subrogations et plus généralement de toutes actions personnelles ou autres qui auraient pour résultat de faire venir leur recours en concours avec la Caisse d'Epargne ou la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions ..

La Commission de caution visée aux Conditions Particulières sera prélevée en une seule fois à la date du premier déblocage des fonds. L'Emprunteur reconnaît que cette commission sera définitivement acquise à Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions

quels que soient les événements ultérieurs pouvant affecter le présent Prêt et notamment en cas de remboursement anticipé.

Article 31 : Circonstances nouvelles

La survenance de circonstances nouvelles à caractère monétaire, financier, bancaire ou fiscal résultant de dispositions légales ou réglementaires ou de directives, recommandations, interprétations émanant d'une autorité officielle ou d'une organisation professionnelle, entraînant pour la Caisse d'Epargne une obligation nouvelle génératrice de charge supplémentaire, ou de manque à gagner, liés directement ou indirectement aux opérations du présent contrat, telles par exemple la constitution de réserves ou dépôts obligatoires, une réglementation quantitative du crédit, l'instauration ou l'augmentation de coefficients de liquidités, entraînera les dispositions suivantes :

- la Caisse d'Epargne en informera l'Emprunteur par écrit dans les meilleurs délais. Le cas échéant, cette notification contiendra le montant estimatif de l'augmentation du coût et de l'indemnisation nécessaire ;
- les deux parties au contrat de Prêt, dans le respect de la réglementation en vigueur, se concerteront en vue de parvenir à une solution amiable permettant de poursuivre l'exécution du contrat ;
- si aucune solution ne peut être trouvée dans un délai de 30 jours suivant la réception par l'Emprunteur de la notification susmentionnée, celui-ci devra :
 - soit demander à la Caisse d'Epargne de maintenir le présent Prêt en acceptant expressément de supporter la totalité des éventuels coûts additionnels,
 - soit rembourser immédiatement toutes les sommes dues au titre du présent Prêt en principal, intérêts, frais et accessoires, ainsi que tous les éventuels coûts additionnels qui, jusqu'à la date de remboursement, pourraient résulter pour la Caisse d'Epargne des circonstances nouvelles.

Article 32 : Protection des données à caractère personnel - secret bancaire

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, les données à caractère personnel concernant des personnes physiques, recueillies aux Conditions particulières par la Caisse d'Epargne, établissement prêteur responsable du traitement, de même que celles qui sont recueillies ultérieurement, sont obligatoires et ont pour finalité l'octroi et la gestion du Prêt, ainsi que la gestion du risque et la prospection commerciale. Certaines données peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires.

Ces personnes physiques disposent d'un droit d'accès et de rectification pour toute information les concernant, auprès de la Caisse d'Epargne qui gère le Prêt. Elles peuvent en outre s'opposer, sans frais, à ce que ces informations soient utilisées à des fins de prospection commerciale en adressant un courrier à la Caisse d'Epargne sus nommée.

Les signataires autorisent expressément la Caisse d'Epargne, établissement prêteur, à communiquer les informations recueillies dans la présente Convention à des entreprises du Groupe Caisse d'Epargne ou affiliées directement ou indirectement à Natixis, à des sous-traitants et/ou des prestataires, pour satisfaire aux besoins de la gestion ou du recouvrement du Prêt, ainsi qu'à communiquer ces informations à des entreprises du Groupe Caisse d'Epargne ou affiliées directement ou indirectement à Natixis, à des fins de gestion du risque.

Article 33 : Election de domicile – droit applicable - attribution de compétence

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font election de domicile en leur siège social respectif.

Le présent contrat est soumis au droit français.

Pour toute contestation pouvant naître des présentes, il est expressément fait attribution de compétence au Tribunal dans le ressort duquel est situé le siège social de la Caisse d'Epargne.

L'Emprunteur déclare accepter le présent Prêt après avoir pris connaissance des présentes. Il reconnaît en outre, avoir reçu de la Caisse d'Epargne un exemplaire du présent contrat. Les Conditions Particulières prévaudront sur les Conditions Générales dès qu'elles

traiteront de la même matière.

Est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention le cadre des conditions particulières et générales transmis par le prêteur et paraphé par l'Emprunteur.

(Annexe n°8)

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

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

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

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

Etant ici précisé que le **BIEN** est assuré contre l'incendie auprès de ALLIANZ, dont le siège social est à PARIS - 75113 -Cedex 2, 87 rue de Richelieu, suivant police numéro 46.551.389 en date du 1er janvier 2012.

19. RAPPEL DU PRINCIPE DES CHARGES ET CONDITIONS

La Vente est consentie et acceptée sous les charges, conditions et garanties expressément et limitativement stipulées aux présentes.

20. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA DISPOSITION DU BIEN

20.1. Garantie d'Eviction

L'Acquéreur bénéficie de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code Civil, en tant qu'elle porte exclusivement sur le droit de propriété.

A cet égard, le Vendeur déclare qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du Bien, notamment par suite d'une confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition, ou de préavis de réquisition.

20.2. Situation hypothécaire

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

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 17 avril 2015 et certifié à la date du 15 avril 2015, du chef des parcelles vendues révèle :

Une inscription d'hypothèque conventionnelle aux termes d'un acte reçu par Maître DUFOUR, Notaire à PARIS le 26 janvier 2012 a été prise audit service de la publicité foncière, le 10 février 2012, volume 2012V, numéro 474 au profit de la société OSEO, pour un montant en principal de QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4.500.000,00 EUR) et accessoires de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 EUR) ayant effet

jusqu'au 31 janvier 2025.

Ce renseignement hypothécaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

(Annexe n°9)

Par courrier en date du 27 avril 2015 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, le créancier a donné leur accord préalable à la mainlevée desdites inscriptions et suretés mobilières leur profitant ainsi que de celles dont la formalisation auprès de la conservation des hypothèques avait été conventionnellement dispensée contre paiement de la somme de TROIS MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE CINQUANTE-NEUF EUROS ET QUARANTE-QUATRE CENTIMES (3.584.059,44 EUR), décompte arrêté au 28 avril 2015.

Le Vendeur donne l'ordre irrévocable au Notaire Soussigné de prélever sur le Prix de la Vente ledit montant et les frais de mainlevée.

Les copies des courriers d'accord sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

Le Vendeur procédera, au plus tard dans les DEUX MOIS (2) Mois suivant la date de signature des présentes, à la signature des actes de mainlevée et aux formalités de radiation des inscriptions révélées pour lesquelles il a obtenu préalablement un accord de mainlevée amiable.

(Annexe n°10)

20.3. Origine de propriété

20.3.1. Origine de propriété immédiate

I - Du chef de la société FONCIERE DES MURS :

Le Vendeur est propriétaire des Biens par suite des faits et en vertu des actes suivants :

A/ Crédit-bail par la société dénommée FINAMUR au profit de la société dénommée SCI DU PRIEURE en date du 2 juillet 1991 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Henri PALUD, Notaire à PARIS, le 2 juillet 1991,

La société dénommée FINAMUR, Société anonyme, au capital de 40.000.000 de Francs, ayant son siège social à GUYANCOURT (Yvelines), Immeuble C.N.C.A Provence, 83 Boulevard des Chênes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro B.340.446.707,

A consenti un crédit-bail à :

La société dénommée SCI DU PRIEURE, Société civile immobilière, au capital de 10.000 Francs, dont le siège est à NOGENT LE PHAYE (28630), 8 rue du Prieuré, immatriculée au RCS de CHARTRES sous le numéro D 378.849.608,

Pour une durée de 15 années qui commencera à courir le jour de la réception des travaux de construction au plus tard le 31 août 1991.

Moyennant un loyer déterminable dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de CHARTRES, le 18 novembre 1991, volume 1991P, numéro 8173.

L'état délivré lors de cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

B/ Changement de dénomination de FINAMUR en date du 21 décembre 1995 :

Aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 décembre 1995, la société FINAMUR" a changé de dénomination pour celle de "UCABAIL IMMOBILIER.

Aux termes d'un acte reçu par Maître GARNIER, Notaire à PARIS, le 30 mars 1999, il a été constaté le changement de dénomination de ladite société, de FINAMUR en UCABAIL IMMOBILIER.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de CHARTRES, le 21 mai 1999, volume 1999P, numéro 3124.

C/ Avenant au CREDIT-BAIL IMMOBILIER par la société UCABAIL (anciennement FINAMUR) à la société SCI DU PRIEURE en date du 18 mars 1999 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Emmanuel PICOT, Notaire à CHARTRES le 18 mars 1999, non publié,

La société dénommée UCABAIL IMMOBILIER et la société dénommée SCI DU PRIEURE ont régularisé un avenant au contrat de crédit-bail immobilier en date du 2 juillet 1991, susrelaté, ayant pour objet le financement d'une extension de l'immeuble objet dudit crédit-bail, à hauteur de HUIT MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE-HUIT MILLE EUROS (8.358.000,00 EUR).

Lesdits travaux d'extension ayant pour objet de porter la capacité d'hébergement de 48 à 63 lits, avec création d'un bâtiment de balnéothérapie avec piscine.

En conséquence, et pour tenir compte de la réalisation de cette extension, les parties ont convenu de modifier aux termes dudit avenant la désignation de l'ensemble immobilier objet du crédit-bail, comme suit :

Un immeuble à usage de maison de convalescence de 63 lits avec balnéothérapie, d'une surface hors œuvre nette de 3.070 mètres carrés.

Ledit avenant dont la prise d'effet est intervenu le 25 janvier 2000 pour se terminer le 10 juillet 2006.

Le coût des travaux de l'extension a été plafonné au montant de l'investissement complémentaire hors taxe sur la valeur ajoutée de SEPT MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE MILLE FRANCS (7.960.000,00 FRF) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE UN MILLION DEUX CENT TREIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (1.213.494,18 EUR) pour le CREDIT-BAILLEUR.

Les travaux de construction de l'extension devant être terminés au plus tard le 31 décembre 1999.

Audit acte :

- il a été indiqué que la somme de CINQUANTE-SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE-SIX FRANCS ET VINGT CENTIMES (57.256,20 FRF) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE HUIT MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (8.728,65 EUR) TVA incluse, a été réglée par le CREDIT-PRNEUR au CREDIT-BAILLEUR dès avant ce jour en remboursement des frais d'études et de montage complémentaires assumés pour la réalisation de l'opération d'extension du contrat de crédit-bail du 2 juillet 1991,

- il a été prévu un loyer complémentaire de crédit-bail relatif à l'extension déterminable dans l'acte.

A l'expiration du présent avenant à crédit-bail, le prix de levée d'option d'achat a fixé à UN FRANC.

D/ Cession de crédit-bail par la société dénommée SCI DU PRIEURE à la société dénommée SERIENCE SOINS DE SUITE ET DE READAPTATION en date du 24 mars 2000 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique MAULEN, Notaire à PARIS le 24 mars 2000,

La société SCI DU PRIEURE sus-dénommée

A cédé à la société dénommée :

SERIENCE SOINS DE SUITE ET DE READAPTATION, Société à responsabilité limitée, au capital de 50.000 Francs, ayant son siège social à EVRY (91000), 10/12 rue du Bois Chaland Lisses, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY sous le numéro 420.855.553.

Le contrat de CREDIT-BAIL IMMOBILIER régularisé le 2 juillet 1991 susvisé qui lui a été consenti par la société dénommée FINAMUR, modifié par avenant du 18 mars 1999

Sur les BIENS à NOGENT-LE-PHAYE consistant en :

Un immeuble à usage de maison de convalescence,

Pour le temps restant à courir à compter de ce jour et jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle.

Moyennant le prix de cession de NEUF MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE SEPT CENTS FRANCS (9.381.700,00 FRF) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE UN MILLION QUATRE CENT TRENTE MILLE DEUX CENT TRENTE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (1.430.230,95 EUR), s'appliquant :

1/ A la cession des droits au crédit-bail immobilier :

- pour la partie du prix soumise à la TVA à hauteur de SEPT MILLIONS QUATRE CENT VINGT ET UN MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SEPT FRANCS ET QUATRE-VINGT-TROIS CENTIMES (7.421.447,83 FRF) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE UN MILLION CENT TRENTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET QUARANTE-TROIS CENTIMES (1.131.392,43 EUR) TVA comprise,

- pour la partie soumise aux droits d'enregistrement à hauteur de UN MILLION DE FRANCS (1.000.000,00 FRF) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE CENT CINQUANTE-DEUX MILLE QUATRE CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET DEUX CENTIMES (152.449,02 EUR)

2/ A la cession et au transfert d'un compte alimenté par les versements complémentaires effectués par le CEDANT, ancien CREDIT-PRENEUR à hauteur de SEPT CENT QUARANTE-SIX MILLE DEUX CENT VINGT-NEUF FRANCS (746.229,00 FRF) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE CENT TREIZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (113.761,88 EUR),

3/ A la cession à titre accessoire des équipements, matériels et installations appartenant au CREDIT-PRENEUR à hauteur de SOIXANTE MILLE TROIS CENTS FRANCS (60.300,00 FRF) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE NEUF MILLE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES (9.192,68 EUR) TVA comprise.

Le prix a été payé comptant et quittancé audit acte à hauteur de la somme de CINQ MILLIONS IIUIT CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE SEPT CENTS FRANCS

(5.881.700,00 FRS) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (896.659,38 EUR) TVA incluse.

Le surplus du prix, soit la somme de TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (3.500.000,00 FRS) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE CINQ CENT TRENTE-TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (533.571,56 EUR) a été stipulé payable par le CESSIONNAIRE en cinq annuités égales, soit les 31 mars 2001, 31 mars 2002, 31 mars 2003, 31 mars 2004 et 31 mars 2005, et productif d'intérêts au taux de 5% l'an payables en même temps que le capital, aux échéances ci-dessus fixées.

Ledit acte de cession du contrat de Crédit-bail a été enregistré à la recette de PARIS (75008) - CHAMPS-ELYSEES, le 22 juin 2000 F 59, bordereau 2004, case B.

E/ Apport de crédit-bail immobilier par la société dénommée SERIENCE SOINS DE SUITE ET DE READAPTATION à la société dénommée FONCIERE DES MURS en date du 4 novembre 2005 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Ronan BOURGES, Notaire à PARIS le 4 novembre 2005,

La société SERIENCE SOINS DE SUITE ET DE READAPTATION, sus-dénommée,

Et la société FONCIERE DES MURS, sus-dénommée,

En présence de la société UCABAIL IMMOBILIER, sus-dénommée, Crédit-Bailleur,

Ont régularisé un traité d'apport en vue notamment d'agréer le transfert en faveur de la société FONCIERE DES MURS des droits et obligations de l'Apporteur au titre du contrat de crédit-bail. à l'exclusion de tout autre élément tant d'actif que de passif de l'Apporteur.

La société SERIENCE SOINS DE SUITE ET DE READAPTATION a apporté à la société FONCIERE DES MURS, le contrat de crédit-bail en date du 2 juillet 1991, en ce compris le bénéfice de la promesse de vente dont il est assorti, consenti le Crédit-Bailleur alors dénommé FINAMUR à la SCI DU PRIEURE relatif à l'immeuble, savoir :

Un immeuble à usage de maison de convalescence à NOGENT-LE-HAYE,

Comprenant un bâtiment élevé de plein pied, sur rez-de-chaussée et un étage.

Audit acte, pour la réalisation de l'Apport, il a été stipulé une condition suspensive de l'approbation de l'Apport par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du Bénéficiaire dans les termes du traité d'apport au 31 décembre 2005 au plus tard.

Il a été fixé la réalisation de l'Apport au jour de la réunion de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de FONCIERE DES MURS, le 12 décembre 2005.

La valeur de l'Apport a été évaluée à la somme de QUATRE MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE CINQ CENT VINGT-SIX EUROS (4.491.526,00 EUR).

En réunion de son Apport, la société SERIENCE SOINS DE SUITE ET DE READAPTATION doit recevoir 59.887 actions nouvelles émises par le Bénéficiaire d'une valeur estimée à l'acte.

Les actions émises en rémunération de l'Apport porteront jouissance au 1er janvier 2005.

Aux termes d'un acte de Maître Ronan BOURGES, Notaire soussigné le 12 décembre 2005, il a été dressé l'acte de dépôt de la copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société FONCIERE DES MURS en date du même jour et constatation de la réalisation des conditions suspensives du Traité

d'apport en date du 4 novembre 2005 susvisé.

En conséquence, les Baux et les Traités d'Apport sont devenus parfaits et définitifs à compter de ce jour.

F/ Acte de levée d'option de la Société dénommée FONCIERE DES MURS en date du 23 octobre 2006 :

Précision préalable :

1°/ *Suivant délibération du Conseil d'Administration de la Société UCABAIL IMMOBILIER en date du 12 juillet 2001, il a été décidé de transférer le siège de ladite société alors fixé à GUYANCOURT (Yvelines) Immeuble C. N. C. A. Provence, 83 Boulevard des Chênes, à PARIS (75006) 128/130, Boulevard Raspail.*

Un extrait certifié conforme du procès-verbal de ladite délibération du Conseil d'Administration a été déposé au rang des minutes de Maître Henri PALUD, Notaire Associé à PARIS, le 19 octobre 2006,

Une copie authentique de cet acte de dépôt a été publiée au Bureau des Hypothèques de CHARTRES, le 20 octobre 2006, volume 2006P, numéro 6429.

2°/ *Suivant délibération du Conseil d'Administration de la Société UCABAIL IMMOBILIER en date du 25 mars 2004, il a été décidé de transférer à nouveau le siège de ladite société du 128-130, boulevard Raspail (75006 PARIS) à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) 1-3 rue du Passeur de Boulogne.*

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de ladite délibération du Conseil d'Administration a été déposé au rang des minutes de Maître Eliane FREMEAUX, Notaire à PARIS, le 28 juin 2004.

Une copie authentique de cet acte de dépôt a été publiée au Bureau des Hypothèques de CHARTRES le 20 octobre 2006, volume 2006P, numéro 6430.

3°/ *Et aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 janvier 2006, la Société UCABAIL IMMOBILIER a changé à nouveau de dénomination pour celle de FINAMUR.*

Un extrait certifié conforme du procès-verbal de l'assemblée du 31 janvier 2006 sus-énoncé et un extrait K bis de la Société FINAMUR ont été déposés suivant acte reçu par Maître GARNIER, Notaire à PARIS, le 25 avril 2006,

Une copie authentique de cet acte de dépôt a été publiée au Bureau des Hypothèques de CHARTRES le 26 octobre 2006, volume 2006P, numéro 6558.

Suivant acte reçu par Maître Alix d'OCAGNE, Notaire à PARIS le 23 octobre 2006.

La société dénommée FONCIERE DES MURS, acquéreur, en sa qualité de Crédit-Preneur,

A demandé au vendeur et Crédit-Bailleur,

La société FINAMUR, société anonyme ayant son siège social à ISSY LES MOULINEAUX (Hauts de Seine) 1-3 rue du Passeur de Boulogne, identifiée au SIREN sous le n°340 446 707 RCS de NANTERRE,

La réalisation de la promesse de vente dont la société FONCIERE DES MURS est titulaire aux termes du contrat de crédit-bail immobilier du 2 juillet 1991, de son avenant en date du 18 mars 1999, de la cession du contrat de crédit-bail en date du 24 mars 2000 et de l'acte d'apport du 4 novembre 2005 susvisés.

Concernant l'immeuble à usage de maison de convalescence de 63 lits avec balnéothérapie.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de CINQ CENT VINGT MILLE CINQUANTE-QUATRE EUROS ET ONZE CENTIMES (520.054,11 EUR), s'appliquant :

- au contrat de crédit-bail d'origine à concurrence de la somme de CINQ CENT VINGT MILLE CINQUANTE-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIMES (520.053,96 EUR).

Ledit prix a été payé comptant et quittancé à l'acte à hauteur de CENT CINQUANTE-SEPT MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS ET VINGT CENTIMES (157.440,20 EUR) correspondant au montant du remboursement de la TVA. La somme de CINQ CENT VINGT MILLE CINQUANTE-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIMES (520.053,96 EUR) a été réglé par compensation par le montant du compte courant créditeur de l'ACQUEREUR dans les livres du VENDEUR.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHARTRES, le 2 janvier 2007, volume 2007 P, numéro 2.

Des inscriptions d'hypothèques conventionnelles aux termes d'actes reçus par Maître Alix d'OCAGNE, Notaire à PARIS le 4 octobre 2007 ont été prises audit service de la publicité foncière :

- le 23 novembre 2007, volume 2007V, numéro 2938 au profit de NATIXIS, pour un montant en principal de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00 EUR) et accessoires de CINQUANTE-SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (56.250,00 EUR) ayant effet jusqu'au 27 septembre 2015.

Ladite inscription radiée le 9 septembre 2009, volume 2009D, numéro 7880.

- le 23 novembre 2007, volume 2007V, numéro 2939 au profit de la BNP PARIBAS, pour un montant en principal de SIX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (625.000,00 EUR) et accessoires de QUARANTE-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (46.875,00 EUR) ayant effet jusqu'au 27 septembre 2015.

Ladite inscription radiée le 9 septembre 2009, volume 2009D, numéro 7881.

- le 23 novembre 2007, volume 2007V, numéro 2940 au profit de CALYON, pour un montant en principal de SIX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (625.000,00 EUR) et accessoires de QUARANTE-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (46.875,00 EUR) ayant effet jusqu'au 27 septembre 2015.

Ladite inscription radiée le 9 septembre 2009, volume 2009D, numéro 7882.

- le 23 novembre 2007, volume 2007V, numéro 2941 au profit de la BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE, pour un montant en principal de CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 EUR) et accessoires de TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (37.500,00 EUR) ayant effet jusqu'au 27 septembre 2015.

Ladite inscription radiée le 9 septembre 2009, volume 2009D, numéro 7883.

Une inscription d'hypothèque conventionnelle aux termes d'un acte reçu par Maître DUFOUR, Notaire à PARIS le 26 janvier 2012 a été prise audit service de la publicité foncière, le 10 février 2012, volume 2012V, numéro 474 au profit de la société OSEO, pour un montant en principal de QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4.500.000,00 EUR) et accessoires de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 EUR) ayant effet jusqu'au 31 janvier 2025.

L'état délivré lors de cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

20.3.2. Origine de propriété antérieure

II. Du chef de la Société FINAMUR :

Les Biens appartenait à la société FINAMUR sus-dénommée par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

Pour les constructions : pour avoir été édifiées par Monsieur Yves BAUDOIN, gérant de la Société SCI DU PRIEURE aux termes d'un mandat donné par la société dénommée FINAMUR aux termes du crédit-bail en date du 2 juillet 1991 susvisé et des autorisations administratives visées ci-après au paragraphe "Construction initiale".

Pour le terrain :

La société dénommée SCI DU PRIEURE,

Suivant acte reçu par Maître Jean-Louis BERGEOT, Notaire à CHARTRES, le 2 juillet 1991.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal payé comptant et quittancé audit acte de DEUX CENT QUARANTE MILLE FRANCS (240.000,00 FRF) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE TRENTE-SIX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (36.587,76 EUR). En ce compris un montant de TVA de VINGT-SEPT MILLE SIX CENT DIX FRANCS ET SOIXANTE-DEUX CENTIMES (27.610,62 FRF) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE QUATRE MILLE DEUX CENT NEUF EUROS ET VINGT ET UN CENTIMES (4.209,21 EUR)

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de CHARTRES, le 23 juillet 1991, volume 1991 P, numéro, 4627.

L'état délivré lors de cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

III. Du chef de la Société SCI DU PRIEURE :

Lesdites parcelles appartenaient à la société dénommée SCI DU PRIEURE par suite de suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de, savoir :

Concernant les parcelles cadastrées section ZK numéros 245 et 246 :

1/ Monsieur Jean Joseph Norbert PERRAULT, Maçon, demeurant à NOGENT-LE-PHAYE (28630), 20 rue de Glatigny,
Né à NOGENT LE PHAYE (28630), le 16 décembre 1930,
Divorcé de Madame Micheline Berthe Pélagie MOULARD.

2/ Madame Denise Luce TAVET, sans profession, demeurant à CHARTRES (28000), 27 rue Guynemer,
Née à DAMMARIE (Eure et Loir) le 1er décembre 1932,
Veuve de Monsieur Bernard Chartes Louis PERRAULT.

3/Monsieur Bruno Norbert Raymond PERRAULT, Militaire, époux de Madame Reinhilde STEIN, demeurant à CHARTRES (28000), 27 rue Guynemer,
Né à CHARTRES (28000), le 8 juillet 1955
Marié à la mairie d'OFFENBURG (République Fédérale d'Allemagne), le 11 juillet 1979, suivant acte transcrit au Consulat de France à FRIBOURG-EN BRISGAU (RFA) le 17 juillet 1979.

4/ Monsieur Hervé Jean James PERRAULT, Employé à la Ville de CHARTRES, demeurant à CHARTRES (28000), 4 rue du Petit Bouillon, époux de Madame Maryelle Louise Annick ABDERRAHMANE,
Né à CHARTRES (28000), le 29 janvier 1957,
Marié sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de NOGENT-LE- PHAYE (28630), le 27 septembre 1980, sans modification depuis.

5/ Et Monsieur Eric Hugues Bernard PERRAULT, Ouvrier d'usine, demeurant à NOGENT-LE- PHAYE (28630), 34 rue de Glatigny,
Né à CHARTRES (28000), le 19 août 1960.

Suivant acte reçu par Maître Pierre-Alain BESNARD, Notaire à CHARTRES, les 28 septembre et 5 octobre 1990,

Moyennant le prix payé comptant et quittancé à l'acte de SOIXANTE-QUATRE MILLE CINQUANTE FRANCS (64.050,00 FRF) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE NEUF MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET TRENTE-SIX CENTIMES (9.764,36 EUR).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de CHARTRES le 28 novembre 1990, volume 1990P, numéro 6557.

L'état délivré lors de cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

Concernant la parcelle cadastrée section ZK numéro 247 :

Madame Sylviane Henriette Amanda COURCIER, demeurant à NOGENT-LE-PHAYE (28630), 15 rue de Glatigny,
Née à NOGENT-LE-PHAYE (28630), le 29 mars 1933,
Veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Pierre Albert Daniel LEHOUX,

Suivant acte reçu par Maître Dominique LESAGE, Notaire à CHARTRES le 27 septembre 1990,

Moyennant le prix payé comptant et quittancé audit acte de VINGT-QUATRE MILLE SIX CENTS FRANCS (24.600,00 FRF) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (3.750,25 EUR)

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de CHARTRES le 14 novembre 1990, volume 1990P, numéro 6183.

L'état délivré lors de cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

Concernant la parcelle cadastrée section ZK numéro 248 :

Monsieur Gilbert Auguste Emile BABOUIN, Cultivateur, époux de Madame Léontine Jacqueline Marthe LAMBERT, demeurant à NOGENT-LE-PHAYE (28630), 18 rue du Tronc,
Né à SAINT-PREST (Eure et Loir), le 21 mars 1926,

Marié sous le régime de de la Communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître LEGENDRE, Notaire à CHARTRES le 2 juillet 1955, préalable à son union en la Mairie d'HOUVILLE-LA-BRANCHE (Eure et loir), le 9 juillet 1955,

Suivant acte reçu par Maître Pierre PINEL, Notaire à CHARTRES, le 1er août 1990,

Moyennant le prix payé comptant et quittancé audit acte de CENT SEPT MILLE HUIT CENT CINQUANTE FRANCS (107.850,00 FRF) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE SEIZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE ET UN EUROS ET SOIXANTE-TROIS CENTIMES (16.441,63 EUR).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de CHARTRES le 18 septembre 1990, volume 1990P, numéro 5074.

L'état délivré lors de cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

IV - Du chef des Consorts PERRAULT :

Concernant la parcelle cadastrée section ZK numéro 245:

A/ Originellement

Ladite parcelle appartenait à Monsieur James PERRAULT, ci-après nommé, pour lui avoir été attribuée par le procès-verbal de clôture des opérations de remembrement de la commune de NOGENT LE PHAYE, en date du 16 novembre 1966, publié au bureau des hypothèques de CHARTRES, le même jour, volume R80, numéro 247, en échange de la parcelle sise même commune, section B n°709 d'une contenance de dix ares.

B/ Décès de Madame James PERRAULT :

Monsieur James Jean Bernard PERRAULT, Chef d'équipe, demeurant à NOGENT-LE- PHAYE (28630), 20 rue de Glatigny,
Né à NOGENT-LE- PHAYE (28630), le 12 juillet 1940,
Célibataire,
Est décédé en son domicile, le 19 juillet 1973,

Laissant, à défaut de descendant,

1/ Monsieur Norbert Charles PERRAULT et son épouse, Madame Marie Mathurine LE PODER, sans profession, demeurant à NOGENT-LE- PHAYE (28630), 20 rue de Glatigny,

Nés, savoir :

- Monsieur à NOGENT-LE- PHAYE (28630), le 1er mai 1902,
- Madame à GUENIN (Morbihan), le 28 août 1904,

Mariés sous l'ancien régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de NOGENT-LE- PHAYE (28630), le 12 octobre 1929.

Ses père et mère, héritiers chacun pour UN/QUART de la réserve, soit ensemble pour moitié.

2/ Monsieur Jean Joseph Norbert PERRAULT, Maçon, demeurant à NOGENT-LE- PHAYE (28630), 20 rue de Glatigny,

Né à NOGENT-LE- PHAYE (28630), le 16 décembre 1930,

Divorcé et non remarié de Madame Micheline Berthe Pélagie MOULARD,

3/ Monsieur Bernard Charles Louis PERRAULT, Employé à l'électricité de France, époux de Madame Denise Luce TAVET, demeurant à CHARTRES (28000) - 27 rue Guynemer,

Né à NOGENT-LE- PHAYE (28630), le 28 mai 1932,

Marié sous l'ancien régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de DAMMARIE, le 12 février 1953.

Ses deux frères germains, étant avec lui, les trois seuls enfants issus de l'union existant entre Monsieur et Madame PERRAULT/LE PODER, leurs parents susnommés

Pour l'autre moitié dévolue aux collatéraux, soit chacun pour UN/QUART.

Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître REGENT, Notaire à CHARTRES, le 2 octobre 1973.

L'attestation immobilière après décès a été reçue par Maître Hubert KONRAT, Notaire à CHARTRES, les 29 et 30 Janvier 1974, publiée au Bureau des Hypothèques de CHARTRES, le 5 mars 1974, volume 7690, numéro 13.

L'état délivré lors de cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

B/ Décès de Monsieur Norbert PERRAULT (pour le quart indivis) :

Monsieur Norbert Charles PERRAULT, susnommé,

Est décédé à CHARTRES (28000), le 3 juin 1980,

Laissant :

1/ Madame Marie Mathurine LE PODER, susnommée, son épouse survivante,
Commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de NOGENT-LE- PHAYE (28630), le 12 octobre 1929.

Et usufruitière légale du quart des biens composant la succession, en vertu de l'article 767 du Code Civil.

Et pour seuls héritiers chacun pour moitié :

2/ Monsieur Jean Joseph Norbert PERRAULT, susnommé,

3/ Monsieur Bernard Charles Louis PERRAULT, susnommé,

Ses deux enfants issus avec Monsieur James PERRAULT, susnommé et prédécédé sans postérité, de son union avec Madame Marie LE PODER, son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé par Maître Pierre-Alain BESNARD, Notaire à CHARTRES, les 5 et 11 juillet 1980.

L'attestation immobilière après décès a été reçue par Maître Pierre-Alain BESNARD, Notaire à CHARTRES, le 21 février 1981, publiée au Bureau des Hypothèques de CHARTRES, le 3 avril 1981, volume 9493, numéro 12.

L'état délivré lors de cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

B/ Décès de Madame Mathurine LE PODER, Veuve PERRAULT (pour le quart indivis) :

Madame Marie Mathurine LE PODER, susnommée,
Veuve de Monsieur Norbert PERRAULT, susnommé,

Est décédée au COUDRAY (Eure et Loir), le 26 décembre 1986,

Laissant, chacun pour moitié :

1/ Monsieur Jean PERRAULT, susnommé,

2/ Et Monsieur Bernard PERRAULTI susnommé.

Ses deux enfants, issus avec Monsieur James PERRAULT, susnommé, prédécédé sans postérité, de son union avec Monsieur Norbert PERRAULTY, son époux prédécédé.

L'attestation immobilière après décès a été reçue par Maître Pierre-Alain BESNARD, Notaire à CHARTRES, le 26 juin 1990, publiée au Bureau des Hypothèques de CHARTRES, le 17 août 1990, volume 1990P, numéro 4547.

L'état délivré lors de cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

C/ Décès de Monsieur Bernard PERRAULT (pour la moitié indivise) :

Monsieur Bernard Chartes Louis PERRAULT, en son vivant retraité, demeurant à CHARTRES (28000), 27 rue Guynemer, susnommé,

Est décédé en son domicile à CHARTRES, le 4 novembre 1989,

Laissant :

1/ Madame Denise Luce TAVET, sans profession, son épouse survivante,
Née à DAMMARIE (Eure et Loir), le 1er décembre 1932,

Commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée en la mairie de DAMMARIE, le 12 février 1955,

Donataire de la toute propriété de l'universalité des biens dépendant de la succession en vertu d'un acte reçu par Maître Pierre-Alain BESNARD, Notaire à CHARTRES, le 7 novembre 1981,

Et usufruitière légale du quart des biens composant la succession en vertu de l'article 767 du Code Civil, sauf le bénéfice plus étendu de la donation entre époux précitée.

Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour :

2/ Monsieur Bruno PERRAULT, susnommé,

3/ Monsieur Hervé PERRAULT, susnommé,

4/ Monsieur Eric PERRAULT, susnommé,

Ses trois enfants, issus de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître Pierre-Alain BESNARD notaire à CHARTRES, le 18 mai 1990.

Observation étant ici faite qu'aux termes d'un acte reçu par ledit Maître BESNARD, le 18 mai 1990, Madame TAVET, Veuve PERRAULT, a déclaré opter pour UN/QUART en toute propriété et TROIS/QUARTS en usufruit.

L'attestation immobilière après décès a été reçue par Maître Pierre-Alain BESNARD, Notaire à CHARTRES, le 26 juin 1990, publiée au Bureau des Hypothèques de CHARTRES, le 17 août 1990, volume 1990P, numéro 4548.

L'état délivré lors de cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

Concernant la parcelle cadastrée section ZK numéro 246 :

A/ Originellement

Ladite parcelle appartenait pour moitié indivise à Monsieur Norbert Charles PERRAULT, susnommé, et pour l'autre moitié à Madame Madeleine PERRAULT, épouse RENOU, ci-après nommée, pour leur avoir été attribuée dans cette proportion aux termes des opérations de remembrement effectuées sur le territoire de la commune de NOGENT LE PHAYE suivant procès-verbal publié au Bureau de Hypothèques de CHARTRES, le 16 novembre 1966, volume R 80, numéro 250 en échange de la parcelle abandonnée cadastrée section B 719.

B/ Décès de Monsieur Norbert PERRAULT (pour la moitié indivise) :

Monsieur Norbert Charles PERRAULT, susnommé,

Est décédé à CHARTRES (28000), le 3 juin 1980,

Laissant :

1/ Madame Marie Mathurine LE PODER, susnommée, son épouse survivante,

Commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de NOGENT-LE- PHAYE (28630), le 12 octobre 1929.

Et usufruitière légale du quart des biens composant la succession, en vertu de l'article 767 du Code Civil.

Et pour seuls héritiers chacun pour moitié :

2/ Monsieur Jean Joseph Norbert PERRAULT, susnommé,

3/ Monsieur Bernard Charles Louis PERRAULT, susnommé,

Ses deux enfants issus avec Monsieur James PERRAULT, susnommé et prédécédé sans postérité, de son union avec Madame Marie LE PODER, son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé par Maître Pierre-Alain BESNARD, Notaire à CHARTRES, les 5 et 11 juillet 1980.

L'attestation immobilière après décès a été reçue par Maître Pierre-Alain BESNARD, Notaire à CHARTRES, le 21 février 1981, publiée au Bureau des Hypothèques de CHARTRES, le 3 avril 1981, volume 9493, numéro 12.

L'état délivré lors de cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

B/ Décès de Madame Madeleine PERRAULT, veuve RENO (pour la moitié indivise)

Madame Madeleine Hélène Louise PERRAULT, sans profession, veuve de Monsieur Anthime Victor Eugène RENO demeurant à NOGENT-LE- PHAYE (28630), 34 rue de Glatigny,

Née à NOGENT-LE- PHAYE (28630), le 14 mai 1908,

Est décédée à GASVILLE (Eure et Loir), le 24 octobre 1986,

Laissant, à défaut de descendant légitime, naturel ou adoptif :

1/ Monsieur Jean PERRAULT, susnommé,

2/ Et Monsieur Bernard Charles Louis PERRAULT, susnommé.

Ses deux neveux chacun pour moitié, soit UN/QUART chacun, nés du mariage de Monsieur Norbert PERRAULT et Madame Marie LE PODER susnommés. Messieurs Jean et Bernard venant en représentation de leur père prédécédé, Monsieur Norbert PERRAULT. Ce dernier était frère germain de la défunte comme étant issu avec cette dernière du mariage de Monsieur Charles PERRAULT et Madame Rose LEROUX, tous deux décédés.

Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître Pierre-Alain BESNARD notaire à CHARTRES, le 23 décembre 1986.

L'attestation immobilière après décès a été reçue par Maître Pierre-Alain BESNARD, Notaire à CHARTRES, le 26 juin 1990, publiée au Bureau des Hypothèques de CHARTRES, le 17 août 1990, volume 1990P, numéro 4546.

L'état délivré lors de cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

D/ Décès de Monsieur Bernard PERRAULT (pour la moitié indivise) :

Monsieur Bernard Chartes Louis PERRAULT, en son vivant retraité, demeurant à CHARTRES (28000), 27 rue Guynemer, susnommé,

Est décédé en son domicile à CHARTRES, le 4 novembre 1989,

Laissant :

1/ Madame Denise Luce TAVET, sans profession, son épouse survivante,

Née à DAMMARIE (Eure et Loir), le 1er décembre 1932,

Commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée en la mairie de DAMMARIE, le 12 février 1955,

Donataire de la toute propriété de l'universalité des biens dépendant de la succession en vertu d'un acte reçu par Maître Pierre-Alain BESNARD, Notaire à CHARTRES, le 7 novembre 1981,

Et usufruitière légale du quart des biens composant la succession en vertu de l'article 767 du Code Civil, sauf le bénéfice plus étendu de la donation entre époux précitée.

Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour :

- 2/ Monsieur Bruno PERRAULT, susnommé,
- 3/ Monsieur Hervé PERRAULT, susnommé,
- 4/ Monsieur Eric PERRAULT, susnommé,

Ses trois enfants, issus de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître Pierre-Alain BESNARD notaire à CHARTRES, le 18 mai 1990.

Observation étant ici faite qu'aux termes d'un acte reçu par ledit Maître BESNARD, le 18 mai 1990, Madame TAVET, Veuve PERRAULT, a déclaré opter pour UN/QUART en toute propriété et TROIS/QUARTS en usufruit.

L'attestation immobilière après décès a été reçue par Maître Pierre-Alain BESNARD, Notaire à CHARTRES, le 26 juin 1990, publiée au Bureau des Hypothèques de CHARTRES, le 17 août 1990, volume 1990P, numéro 4548.

L'état délivré lors de cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

V - Du chef de Madame COURCIER :

Ladite parcelle (ZK 247) appartenait à Madame Sylviane COURCIER, épouse LEHOUX susnommée, pour leur avoir été attribuée aux termes des opérations de remembrement effectuées sur le territoire de la commune de NOGENT LE PHAYE suivant procès-verbal publié au Bureau de Hypothèques de CHARTRES, le 16 novembre 1966, volume R 80, numéro 74.

VI - Du chef de Monsieur Gilbert BABOUIN :

Ladite parcelle cadastrée ZK numéro 248 appartenait à Monsieur Gilbert BABOUIN par suite des faits et en vertu des actes suivants :

A/ Originellement :

Ladite parcelle dépendant, avec d'autres parcelles, de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame Maurice Pierre René BABOUIN, nommés ci-après, comme leur ayant été attribuée aux termes du remembrement de la commune de NOGENT LE PHAYE intervenu le 16 novembre 1966, publié au bureau des Hypothèques de CHARTRES, le 16 novembre 1966, volume R 80, numéro 21.

B/ Décès de Madame BABOUIN :

Madame Marie Philomène LESIEUR, sans profession, demeurant à NOGENT-LE-PHAYE (28630), 18 rue du Tronc, épouse de Monsieur Maurice BABOUIN, dénommé ci-après,

Née à SAINT-PREST (Eure et Loir), le 6 juin 1899,

Est décédée en son domicile, le 6 juin 1976,

Laissant :

- 1/ Monsieur Maurice Pierre René BABOUIN, Retraité, demeurant à la même adresse, Né à NOGENT-LE-PHAYE (28630), le 29 juin 1896,

Son époux survivant,

Commun en biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître BAULANT, Notaire à CHARTRES, le 15 avril 1923.

Donataire de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession de son épouse, aux termes d'un acte reçu par Maître LEGENDRE, Notaire à CHARTRES, le 29 octobre 1960. Donation réduite à l'usufruit des mêmes biens.

Et usufruitier légal du quart des mêmes biens, en vertu de l'article 767 du Code Civil,

lequel se confond avec le bénéfice de la donation précitée.

2/ Monsieur Gilbert BABOUIN susnommé,
Seul enfant né de son union avec son époux survivant et seul héritier de Madame LESIEUR, épouse BABOUIN.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître BERGEOT, Notaire à CHARTRES, le 4 août 1976.

L'attestation immobilière après décès a été dressée par Maître Jean-Louis BERGEOT, Notaire à CHARTRES le 4 août 1976, et publiée au bureau des hypothèques de CHARTRES, le 7 octobre 1976, volume 8293, numéro 7.

L'état délivré lors de cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

C/ Donation par Monsieur Maurice BABOUIN :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis BERGEOT, Notaire à CHARTRES suppléant de Maître LEGENDRE, temporairement empêché, le 4 août 1976,

Monsieur Maurice Pierre René BABOUIN, susnommé, a fait donation entre vifs par préciput et hors part et par suite avec dispense de rapport à sa succession,

A Monsieur Gilbert Auguste Emile BABOUIN, susnommé, qui a accepté, son fils unique,

De la NUE-PROPRIETE de la moitié indivise de la parcelle présentement vendue (avec d'autres biens)

Aux termes dudit acte, Monsieur BABOUIN s'était réservé le droit de retour sur les biens donnés, pour le cas où le donataire viendrait à décéder avant lui, sans enfant et pour le cas encore où les enfants ou descendants du donataire viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité, avec lui.

Monsieur BABOUIN, donateur, avait également stipulé une interdiction de vendre, échanger ou hypothéquer sans son consentement les biens objet de cette donation,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de CHARTRES, le 7 octobre 1976, Volume 8293, numéro 8.

L'état délivré lors de cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

Par suite du décès de Monsieur Maurice BABOUIN, susnommé, arrivé à CHARTRES (Eure et Loir) le 1er août 1978, toutes les charges et conditions imposées par lui à l'acte de donation précitée se trouvaient éteintes, et l'ensemble des biens donnés se trouvaient en la libre possession du donataire.

20.4. Servitudes

Le Vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ou laissé conférer aucune servitude sur le Bien et qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes en dehors :

- de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs ou autres,
- de celles révélées le cas échéant dans le titre de propriété, les anciens titres de propriété,
- de celles résultant de la consultation du Dossier d'Informations.

L'Acquéreur sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Vendeur résultant desdites servitudes.

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe.

20.5. Etat du bien

A ce sujet, le Vendeur déclare que le Bien n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'exploiter, d'arrêté de péril, de mesure de séquestre ou de confiscation ni d'injonction de travaux.

L'Acquéreur, sous réserve des déclarations faites et garanties consenties dans l'Acte par le Vendeur, prend le Bien dans l'état où il se trouve à ce jour, sans garantie de la part du Vendeur, en raison notamment :

- soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;
- soit de l'état du sol et du sous-sol du Bien (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales ;
- soit pour erreur dans la désignation ou la consistance du Bien.
- soit de l'usage ou de la destination du Bien.

20.6. Contenance

20.6.1. De l'assiette foncière

Le Vendeur ne donne à l'Acquéreur aucune garantie de contenance de l'assiette foncière du Bien, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de l'Acquéreur.

20.6.2. Des constructions

La Vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996, comme portant sur un immeuble entier.

Il est précisé que les surfaces indiquées dans le Dossier d'Informations l'ont été à titre purement informatif.

Le Vendeur ne donne à l'Acquéreur aucune garantie de contenance des constructions du Bien, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de l'Acquéreur.

20.7. Autorisations administratives

Le Vendeur déclare n'avoir personnellement réalisé aucuns travaux entrant dans le champ d'application des autorisations administratives et a transmis, à titre purement informatif, à l'Acquéreur les documents visés ci-après et contenus dans le Dossier d'Informations desquels il résulte ce qui suit relativement à la construction du Bien :

20.7.1. Construction initiale

Un arrêté de permis de construire a été délivré à Monsieur Yves BAUDOUIN le 15 juin 1990 sous les références PC n° 28 278 90 00019, pour la construction d'un bâtiment de convalescence, d'une SHON de 2.182 m².

Cette opération de construction a fait l'objet d'une déclaration d'achèvement des travaux du 5 juillet 1991 et d'un certificat de conformité délivré le 22 octobre 1991.

Sont demeurées annexées après mention :

- La copie de l'arrêté de permis de construire n° 28 278 90 00019 du 15 juin 1990,
- La copie de la déclaration d'achèvement des travaux du 5 juillet 1991
- La copie du certificat de conformité du 22 octobre 1991.

(Annexe n°11)

20.7.2. Travaux postérieurs

Un arrêté de permis de construire a été délivré à Monsieur Yves BAUDOUIN représentant la SCI LE PRIEURE le 15 décembre 1998 sous les références PC n° 28 278 98 00015, pour l'extension du centre de convalescence par la création d'une SHON supplémentaire de 782 m².

Cette opération de construction a fait l'objet d'une déclaration d'achèvement des travaux du 25 janvier 2000 et d'un certificat de conformité délivré le 18 avril 2000.

Sont demeurées annexées après mention :

- La copie de l'arrêté de permis de construire n° 28 278 98 00015 du 15 décembre 1998,
- La copie de la déclaration d'achèvement des travaux du 25 janvier 2000,
- La copie du certificat de conformité du 18 avril 2000.

(Annexe n°12)

20.7.3. Caractère définitif de ces autorisations

Le Vendeur déclare que depuis qu'il est propriétaire du Bien, il n'a été porté à sa connaissance, aucun recours gracieux ou contentieux, aucun déféré préfectoral, ni aucune décision de retrait ayant pour objet les autorisations administratives susvisées.

Est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention la copie de la lettre de la mairie de NOGENT-LE-PHAYRE en date du 2 septembre 2005 indiquant que les permis en date des 15 juin 1990 et 15 décembre 1998 n'ont pas fait l'objet de recours ou de retrait.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de la situation administrative du Bien, sans recours contre le Vendeur.

(Annexe n°13)

20.7.4. Autorisation de travaux

Une autorisation de travaux a été délivrée à la société CSR DOMUSVI le 25 juillet 2014 sous les références AT n° 028 278 14 00004, pour le réaménagement intérieur partiel du 1er étage

Sont demeurées annexées après mention :

- La copie de l'arrêté de l'autorisation de travaux n° 028 278 14 00004, du 25 juillet 2014,
- La copie de l'avis de la Sous-Commission Départementale de sécurité en date du 1er juillet 2014,
- La copie de l'avis assorti de prescriptions de la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité des personnes handicapées en date du 5 juin 2014,
- La copie de la lettre de la Mairie de NOGENT-LE-PHAYRE en date du 16 avril 2015 indiquant que ladite autorisation de travaux n'a fait l'objet d'aucun recours, d'aucun, retrait ou déféré préfectoral, d'aucune abrogation et d'aucune demande d'annulation,

20.7.5. Travaux postérieurs par la société SCI LA BOISSIERE

Un arrêté de permis de construire a été délivré à la SCI BOISSIERE le 24 novembre

2014 sous les références PC n° 028 278 14 00014, pour l'extension d'un établissement de soins de suite pour une surface plancher de 792m² comprenant :

- . l'extension du stationnement extérieur,
- . la création de 16 chambres et de locaux de service associés,
- . la création de locaux administratifs,
- . l'extension du restaurant du personnel.

Sont demeurées annexées après mention :

- La copie de l'arrêté de permis de construire 028 278 14 00014 du 24 novembre 2014,
- La copie de l'avis favorable de la Sous-Commission Départementale de sécurité en date du 30 septembre 2014,
- La copie de l'avis favorable de la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité des personnes handicapées en date du 4 septembre 2014,
- La copie des procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maîtres Angel FENOLI-REBELLATO et François DERUELLE de la SELARL HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES à CHARTRES (28000) - 3 rue Joseph Fourier les 8 décembre 2014, 8 janvier 2015 et 9 février 2015,
- La copie de la lettre de la Mairie de NOGENT-LE-PHAYRE en date du 13 mars 2015 indiquant que ledit permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours, d'aucun, retrait ou déféré préfectoral, d'aucune abrogation et d'aucune demande d'annulation.

(Annexe n°14)

20.8. Assurances relatives à la construction

L'Acquéreur déclare avoir été informé par le Notaire Soussigné que lorsque tout ou partie d'un immeuble a été édifié depuis moins de dix ans, il bénéficie de la part du vendeur-construteur et/ou des entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur, de la garantie prévue par l'article 1792 du Code civil qui dispose : *« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »*

Les Parties déclarent avoir été informées du dispositif légal prévu par les articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances qui organise deux régimes d'assurances obligatoires :

a) l'assurance de responsabilité décennale (prévues par l'article L. 241-1 du Code des assurances) qui doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire et qui est destinée à couvrir les désordres pour lesquels leur responsabilité serait engagé en vertu des articles 1792 et suivants du Code civil. Etant précisé que la mise en œuvre de cette assurance suppose que soit au préalable retenue la responsabilité de celui qu'elle garantit.

b) l'assurance dommages-ouvrages (prévues par l'article L. 241-1 du Code des assurances) qui doit être souscrite par toute personne faisant réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire, est destinée à régler les sommes nécessaires à la réparation des dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil. A la différence de l'assurance de responsabilité décennale, cette garantie joue en-dehors de toute recherche de responsabilité, permettant ainsi d'éviter au propriétaire des Biens de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le Vendeur déclare qu'il n'a réalisé aucuns travaux de construction, rénovation, réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou d'équipements indissociables de cet ouvrage au sens des articles 1792 et suivants du Code civil sur le Bien depuis qu'il en est propriétaire et qu'il n'a pas connaissance que le Preneur en ait réalisé au cours des dix dernières années.

En conséquence, aucune assurance de responsabilité ni aucune assurance de dommages obligatoires en application des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'a été souscrite.

20.9. Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage

Le Vendeur déclare que le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L 4532-16 du Code du travail n'a été établi à ce jour pour les travaux d'extension achevés le 25 janvier 2000.

Le Vendeur et l'Acquéreur reconnaissent avoir été informés par le Notaire Soussigné de l'obligation d'annexer à tout acte de vente le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage lorsque l'établissement de ce dossier est rendu obligatoire par la législation en vigueur et des sanctions en cas de non-respect de cette législation, déchargeant ainsi le Notaire Soussigné et le Notaire Participant de toute responsabilité à ce sujet.

L'Acquéreur prend acte de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur, le Notaire Soussigné et le Notaire Participant.

20.10. Urbanisme

Sont demeurrées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'Acquéreur reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications et éclaircissements reçus du notaire :

- 1) Un extrait du plan cadastral,
- 2) Un certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de NOGENT-LE-PHAYRE en date du 29 août 2014 duquel il résulte que le Bien :
 - . Est concerné par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 mars 2007, modifié le 9 juin 2009, le 25 mars 2010, le 9 février 2012, et mis à jour le 19 octobre 2012, puis ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 30 mai 2013,
 - . Est en zone Ua,
 - . Est soumis au droit de préemption urbain par délibération du Conseil Municipal en date du 8 mars 2007 au bénéfice de la Commune,
 - . **Est situé en partie, dans les cônes de vues de la Cathédrale.**
 - **qu'il est vivement conseillé par une étude géotechnique (sondages) de vérifier l'absence de cavités à l'endroit d'un projet de construction occupée par des personnes,**
- 3) Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de NOGENT-LE-PHAYRE en date du 29 août 2014, de laquelle il résulte que le Bien :
 - . Est située dans une zone de droit de préemption simple,
 - . N'est pas concerné par :
 - * Une Zone d'Aménagement concerté,
 - * Un lotissement,
 - * Une zone de carrières,
 - * Une zone délimitée de lutte contre les termites,
 - * Une zone d'emplacement réservée,
 - * Une zone ou périmètre autre protégé ou sauvegardé,
 - . N'a pas fait l'objet :
 - * D'un arrêté de péril ou d'insalubrité,
 - * D'une servitude d'alignement ou réserve publique,
 - * D'une interdiction d'habiter,
 - . Est desservi et raccordé par le réseau public d'assainissement,
 - . N'est pas concerné par des servitudes ou projets en cours pouvant intéresser

cet immeuble.

4) Une lettre délivrée par la Mairie de NOGENT-LE-PHAYRE en date du 11 mars 2015, de laquelle il résulte "qu'il n'existe aucune décision administrative rendant obligatoire le contrôle de la conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle à ses risques et périls, de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes d'urbanisme et autres limitations administratives qui peuvent ou pourront grever le Bien et résulter des lois, décrets et ordonnances en vigueur et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux.

L'Acquéreur reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation du Bien au regard des règles d'urbanisme, tant par les documents qui lui ont été fournis que par les explications et éclaircissements reçus du notaire sur la portée, l'étendue et les effets de ses charges, prescriptions et limitations, et en fera son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur et le Notaire soussigné.

(Annexe n°15)

20.11. Droit de préemption urbain

La Vente donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée à l'Acquéreur du droit de préemption par courrier en date du 16 décembre 2014 et reçue le 18 décembre 2014.

Par mention en date du 26 décembre 2014, portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

(Annexe n°16)

20.12. Droit de préemption du locataire

Le Bien vendu étant loué en vertu du Bail commercial tel qu'indiqué ci-dessus, les dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce instituant un droit de préférence pour le locataire ont vocation à s'appliquer.

Le Vendeur a adressé à son locataire le 4 février 2015 une lettre recommandée reprenant les dispositions de cet article. Une copie de cette lettre et l'accusé de réception sont annexés. Par suite de l'absence de réponse de la part du locataire dans le délai légal, son droit de préférence se trouve maintenant éteint.

La vente n'a pas lieu à des prix et conditions plus avantageux que ceux notifiés.

(Annexe n°17)

20.13. Assurance Multirisques

A compter de ce jour, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances qu'il jugera appropriées en sa qualité de propriétaire.

Le Vendeur procédera à ses frais, à la résiliation de la police d'assurance multirisques couvrant le Bien qu'il aurait pu souscrire en sa qualité de propriétaire.

A ce titre, le Vendeur déclare que l'assurance multirisque a été souscrite par le Preneur pour le compte du propriétaire.

L'Acquéreur confère à cet effet mandat au Vendeur de résilier toutes polices d'assurances lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation de la Vente.

20.14. Contentieux autres que locatifs

Le Vendeur déclare qu'à connaissance il n'existe aucune procédure contentieuse de quelque nature que ce soit, concernant le Bien et son utilisation.

21. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'UTILISATION DU BIEN

21.1. SITUATION LOCATIVE

21.1.1. Bail

Le Vendeur déclare que le Bien est loué en vertu d'un bail sous seing privé du 29 juin 2007 modifié par avenant n°1 en date du 7 juillet 2008.

Le Vendeur remet ce jour à l'Acquéreur qui le reconnaît l'original de l'acte de bail et son avenant ainsi que la copie des correspondances ayant une incidence sur les conditions d'occupation du Bien et/ou l'exécution des obligations du Bail.

Les modalités de cette location sont récapitulées dans l'Etat Locatif transmis à titre informatif.

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance du Bail dès avant ce jour et dispense le Vendeur et le Notaire Soussigné d'avoir à relater plus amplement les charges et conditions du Bail, déclarant parfaitement les connaître.

En outre, le Notaire Soussigné a informé l'Acquéreur qu'aux termes de l'article 13 du Bail, il est stipulé que « *Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le Preneur ayant ou non été autorisés, deviendront en fin de jouissance acquis au Bailleur, sans indemnité au profit du Preneur en fin de jouissance.*

S'agissant des seuls aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le Preneur sans autorisation du Bailleur, le Bailleur aura la faculté d'exiger du Preneur la remise en tout ou partie de l'Immeuble dans son état initial à la prise de possession des locaux aux frais du preneur et sous son entière responsabilité. »

L'Acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance de cette clause et accepte d'en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur ni le Notaire Soussigné.

21.1.2. Déclarations du Vendeur relatives à la situation locative du Bien

Le Vendeur déclare qu'en dehors des informations figurant dans le Dossier d'Informations :

- qu'il n'existe aucune procédure contentieuse en cours avec le Preneur ;
- qu'il n'a au titre du Bail en cours reçu du Preneur, ni délivré à celui-ci, aucun congé, ni reçu aucune renonciation du Preneur au renouvellement conformément à l'article L.145-57 du Code de commerce, ni renoncé au bénéfice d'un congé conformément aux dispositions figurant à l'article L. 145-58 du même Code ;
- qu'il n'a pas conclu d'avenants autres que ceux figurant dans le Dossier d'Informations- qu'aucune sous-location ou domiciliation n'a été agréée ou autorisée par lui en sa qualité de propriétaire, en dehors de celles autorisées aux termes du Bail ;
- qu'il répercute sur le Preneur ainsi qu'il résulte du Bail, l'intégralité des charges et impôts et taxes afférents au Bien, et que ces refacturations n'ont jamais été contestées par le Preneur ;
- que le Preneur n'a pas manifesté à son égard le souhait de modifier la destination du Bail ou de solliciter une déspecialisation ;

21.1.3. SORT DES LOYERS

21.1.3.1. Prorata de loyers

Il résulte de l'article 6 du Bail que le loyer est payable trimestriellement et à terme échu, au plus tard le premier jour du premier mois de chaque trimestre, étant entendu que les trimestres commencent les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre.

Il résulte toutefois de l'accord du Vendeur et du Preneur qu'une franchise de loyers a été accordée au Preneur depuis le 01/01/2015 et ce jusqu'au 31 mars 2015.

Par suite le Vendeur n'a perçu aucun loyer pour la période du 01/01/2015 jusqu'au 31 mars 2015.

Les Parties conviennent que l'Acquéreur fera son affaire de l'appel de loyer auprès du Preneur et de son recouvrement pour la période de ce jour à la fin du trimestre en cours, de manière à ce que le Vendeur ne soit pas inquiété sur le sujet.

Un loyer forfaitaire pour la période du 1er avril 2015 à ce jour de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR) TTC est versé ce jour au Vendeur par l'Acquéreur pour le compte du Preneur, par devers la comptabilité du notaire soussigné et celle du notaire participant.

21.1.3.2. Loyers et charges impayés

En conséquence de ce qui précède, le Vendeur déclare qu'il n'existe pas d'impayés relatifs au paiement des loyers et des charges.

21.1.4. Transfert des garanties remises par le Preneur

21.1.4.1. Dépôts de garantie

Le Vendeur déclare qu'il a été constitué entre ses mains au titre du Bail, un dépôt de garantie.

Le Vendeur verse ce jour à l'Acquéreur par la comptabilité des notaires ce dépôt de garantie d'un montant réactualisé de CENT DIX-SEPT MILLE TROIS CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES (117 355,86 EUR).

L'Acquéreur prend à sa charge, à compter de ce jour, l'obligation de rembourser en l'acquit du Vendeur ce dépôt de garantie au Preneur.

Par suite de ce versement, le Vendeur est déchargé de toute obligation à l'égard du Preneur à ce sujet.

L'Acquéreur informera le Preneur du transfert du dépôts de garantie.

21.1.4.2. Sort des cautionnements pour sûreté des loyers et charges

Aux termes d'un acte sous seing du 7 juillet 2008, la société DOMUS VI, société par action simplifiée ayant son siège social à PARIS (75014) 26 rue Rémy Dumoncel, a consenti au Vendeur et à tout successeur à titre universel ou particulier au titre du Bail, une garantie de revenu locatif sur le Bien pendant la durée du Bail restant à courir soit jusqu'au 28/06/2019.

L'Acquéreur reconnaît avoir eu connaissance dès avant ce jour d'une copie de cette garantie locative.

Le Vendeur remet ce jour à l'Acquéreur, l'original de cette garantie locative.

21.1.5. CHARGES / RECUPERATIONS

Aux termes du Bail, la totalité des charges locatives est assumée par le Preneur de sorte que les charges et prestations acquittées par le Bailleur sont récupérables auprès du Preneur, sur présentation de factures.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la récupération des charges locatives pour la période postérieure à ce jour.

Pour la période antérieure à ce jour, le Vendeur fera son affaire personnelle du recouvrement auprès du Preneur des factures réglées et non encore récupérées ou de celles qui seraient reçues par lui postérieurement aux présentes. En tant que de besoin, l'Acquéreur s'obligera à lui porter son concours et d'une manière générale à faire le nécessaire afin que toutes procédures opérées à la diligence du Vendeur aux fins de règlement de ces charges soient exécutées.

Le Vendeur informera l'Acquéreur de toutes les démarches engagées à l'égard du Preneur aux fins de récupérer des charges.

21.1.6. INFORMATION DU PRENEUR

Les Parties s'obligent à notifier à leurs frais au Preneur la mutation du Bien en faveur de l'Acquéreur au plus tard dans le délai de dix (10) Jours Ouvrés à compter de la signature des présentes.

21.2. Contrats

21.2.1. Services concessionnaires

Le Vendeur déclare n'avoir souscrit pour son compte, aucun contrat d'abonnement à l'eau, au gaz et à l'électricité pour l'usage du Bien, tous ces contrats ayant été contractés directement par le Preneur.

21.2.2. Contrats d'entretien et de maintenance

Le Vendeur déclare n'avoir souscrit pour son compte aucun contrat d'entretien et de maintenance pour l'usage du Bien, tous ces contrats ayant été contractés directement par le Preneur.

21.2.3. Contrat de travail

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas de contrat de travail le liant directement avec des personnes employées pour l'entretien, la garde ou l'exploitation du Bien, et plus généralement, qu'il n'est transféré, ce jour, aucun contrat de travail et notamment aucun contrat de travail au titre de l'article L. 1224-1 du Code du travail.

22. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'IMPOSITION DU BIEN

22.1. Impôts et taxes

Le redevable légal de l'impôt non encore appelé reste le propriétaire au premier janvier de l'année d'imposition.

Le Vendeur déclare être à jour du paiement des impôts et taxes liés à la propriété du Bien au titre des années antérieures (taxes foncières, taxe d'enlèvement des ordures ménagères) pour la période où il a été propriétaire.

En revanche, il déclare que les impôts et taxes au titre de l'année en cours ne lui ont pas encore été appelés à ce jour.

Il est précisé que le Bail contient une clause en vertu de laquelle ces taxes sont mises à la charge du Preneur qui doit les rembourser au propriétaire-bailleur.

L'ACQUEREUR règle ce jour au VENDEUR qui le reconnaît, par de la comptabilité de l'Office Notarial, le montant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures

ménagères pour la période courant du 1er janvier jusqu'au 31 Décembre 2015, arrêté forfaitairement sur le montant de la dernière imposition, majoré d'un indice de hausse calculé d'un commun accord entre les Parties à 0,90 %, soit la somme de **NEUF MILLE CINQ CENT QUARANTE CINQ EUROS (9.545,00 Euros)**.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la récupération de ces taxes auprès du locataire.

Le Vendeur s'oblige à transmettre à l'Acquéreur dès réception une copie du rôle de la taxe foncière 2015.

Pour les Parties, ce règlement est définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet et ce quelle que soit la modification éventuelle de ces impôt et taxe pour l'année en cours.

22.2. Frais

Conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil, l'Acquéreur supportera les Frais de la Vente, de ses suites et conséquences.

23. REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

23.1. Dossier de Diagnostic Technique

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation imposant une obligation, depuis le 1^{er} novembre 2007, d'annexer à la promesse de vente portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, un dossier technique fourni par le vendeur.

Compte tenu de l'usage du Bien autre que d'habitation ainsi déclaré par le Vendeur, ledit dossier de diagnostic technique comprendra exclusivement, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent les documents suivants :

1 - L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

2 - Si le Bien se trouve inclus dans une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites et autres insectes xylophages, l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la Construction et de l'Habitation;

3 - Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

4 - Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Pour l'information des Parties, il a été dressé ci-après le tableau récapitulatif du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie :

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée (sauf respect, le cas échéant, des dispositions de l'article L 1334-17 du Code de la Santé Publique)

<i>Termites</i>	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti	6 mois
<i>Gaz</i>	<i>Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans</i>	<i>Etat des appareils fixes et des tuyauteries</i>	3 ans
<i>Risques</i>	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
<i>Performance énergétique</i>	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Quantité d'énergie effectivement consommée au estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment et émission de gaz à effet de serre	10 ans
<i>Electricité</i>	<i>Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans</i>	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans

Afin de se conformer aux dispositions ci-dessus, le Vendeur a remis au Notaire Soussigné les diagnostics constituant le dossier de diagnostic technique qui demeurera annexé aux présentes après mention.

(Annexe n°1. DDT)

Conformément aux dispositions de l'article R 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est jointe aux diagnostics une attestation d'assurance de responsabilité civile du diagnostiqueur. Pour les diagnostics établis à compter du 1^{er} novembre 2007, demeureront également joints un certificat de compétences et une déclaration sur l'honneur émanant de l'auteur du diagnostic attestant de la régularité de sa situation au regard des dispositions de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par suite de la remise du dossier de diagnostics techniques (DDT), les Parties conviennent que la Vente sera conclue sans garantie des vices cachés et sans recours contre le Vendeur quant à l'état sanitaire du Bien.

23.1.1. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code

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

Cet état :

- s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997,
- doit être établi par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés,
- doit indiquer la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits,

Conformément à l'article R 1334-29-7 du Code de santé publique :

« L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 est constitué :

1° Dans le cas de vente d'immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement : du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante ;

2° Dans le cas de vente de tout ou partie d'immeubles collectifs d'habitation :

a) Des rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante relatifs aux parties privatives, objet de la vente ;

b) De la fiche récapitulative relative aux parties communes du " dossier technique amiante " mentionné à l'article R. 1334-29-5 ;

3° Dans le cas de vente d'autres immeubles : de la fiche récapitulative du " dossier technique amiante " mentionné à l'article R. 1334-29-5. »

Par suite, les dispositions susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le Vendeur a fait établir par la société SARL LAROCHE DIAGNOSTICS ayant son siège à COLOMBES (92), 3 rue Labouret, le 23 janvier 2015, et avec laquelle il déclare n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, un Diagnostic Technique Amiante dont il résulte notamment ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante : sur décision de l'opérateur de repérage ».

MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE

ECHANTILLON n°	Liste A / Liste B	Localisation	Etage	Nature	Etat de conservation	Préconisations/ Recommandations
Non prélevé	Liste B	Conduit d'évacuation du linge sale	Du R+1 au RDC	Fibres ciment	Matériau dégradé	Action corrective de premier niveau

Ledit état demeurera ci-annexé après mention, l'Acquéreur déclarant avoir parfaite connaissance de ce document ainsi que des obligations en découlant et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur se réservant la possibilité de rechercher directement la responsabilité des diagnostiqueurs concernés.

(Annexe n°18)

23.1.2. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la Construction et de l'Habitation

Il résulte de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation qu'en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L 133-5 dudit code, un état relatif à la présence des termites doit être produit par le Vendeur.

Cet état relatif à la présence de termites identifie le Bien, indique les parties visitées et celles n'ayant pu être visitées, les éléments infestés ou ayant été infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas.

Le Bien étant situé en dehors d'une zone délimitée en application de l'article L 133-5, du Code de la construction et de l'habitation, il n'a pas été établi d'état parasitaire.

23.1.3. Dans les zones mentionnées au I de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, l'état des risques naturels, miniers et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article

Le rédacteur a informé les Parties des dispositions de l'arrêté du 19 mars 2013

modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels, miniers et technologiques.

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

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

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

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

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

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

23.1.3.1. Etat des risques

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'environnement et portant désignation de la ville de NOGENT LE PHAYE en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs de biens immobiliers concernant les risques précités est intervenu le 24 janvier 2006 sous le n°2006-041 mis à jour le 7 février 2014.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R 125-26 du Code de l'Environnement, a été établi par SARL LAROCHE DIAGNOSTICS le 6 janvier 2015 :

Les informations qui en résultent sont les suivantes :

- Le Bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan des risques naturels prévisibles prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé,
- Le Bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques miniers prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé,
- Le Bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan des risques technologiques prévisibles approuvé ou prescrit,
- Le Bien est situé dans une commune de sismicité de zone UN (1).

(Annexe n°19)

L'Acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance.

23.1.3.2. Absence indemnité assurance suite catastrophe

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le Vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le Bien n'a pas subi de sinistre

susceptible d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des Assurances (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

23.1.4. Information relative à la présence de mérules dans le bâtiment prévue à l'article L. 133-9 du Code de la construction et de l'habitation

Le Vendeur déclare que le Bien n'est pas situé dans une zone à risque de mérules, ainsi qu'il résulte d'un courriel en date du 30 juillet 2014 dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

Il est rappelé à l'Acquéreur les dispositions de l'article L.133-7 du Code de la construction et de l'habitation : *« Dès qu'il a connaissance de la présence de mérules dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires. »*

Le Vendeur déclare ne pas avoir constaté la présence de mérules dans les Biens.

L'Acquéreur se reconnaît parfaitement informé de ces dispositions et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

(Annexe n°20)

23.1.5. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par SARL LAROCHE DIAGNOSTICS le 19 janvier 2015, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est précisé que l'Acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic qui n'a qu'une valeur informative, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

Etant ici rappelé à l'Acquéreur que pour le cas où il souhaiterait donner le Bien en location, il devra fournir ledit diagnostic au futur locataire, ce dont il reconnaît avoir été informé.

(Annexe n°21)

23.2. Information concernant l'assainissement

Le Bien est raccordé à l'assainissement communal tel qu'il résulte de la note de renseignements délivrée par la mairie de NOGENT LE PHAYE en date du 29 août 2014 susvisée mais le Vendeur ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur, aucune attestation n'étant délivrée à l'Acquéreur ce jour.

L'Acquéreur, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

L'Acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation du Bien au regard de la conformité des installations de raccordement, notamment en ce qui concerne la réalisation des travaux qui pourraient s'avérer nécessaires aux fins d'obtention de la conformité, le tout sans recours contre le Vendeur.

23.3. Légionellose

Les Parties reconnaissent être informées des textes applicables en matière de prévention et de gestion des légionelles.

Le Vendeur déclare qu'il existe dans le Bien une installation soumise à la réglementation actuellement en vigueur relative à la prévention du risque lié aux légionelles. Par suite, le Vendeur a communiqué à l'Acquéreur qui le reconnaît les derniers rapports d'essai en date du 30/07/2014 dont une copie est consultable dans le Dossier d'Informations et demeurée ci-jointe annexée après mention.

(Annexe n°22)

L'Acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation du Bien au regard cette réglementation, le tout sans recours contre le Vendeur.

23.4. Protection de l'environnement

23.4.1. ETAT ENVIRONNEMENTAL DU BIEN - INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

23.4.1.1. Rappel des textes

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

23.4.1.2. Déclarations du Vendeur

A titre purement informatif, il a été effectué des vérifications auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), les bases de données publiques (BASOL, BASIAS et les installations classées, DRIRE) ainsi que la Préfecture compétente.

La consultation de ces bases de données publiques n'a pas mis en évidence l'existence d'un risque de pollution des sols au sens des dispositions précitées.

L'ensemble de la documentation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Par suite, le Vendeur déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, ou enregistrement
- qu'il n'a pas connaissance d'autres autorisations ou enregistrements d'Installations Classées que ceux figurant éventuellement dans le Dossier d'Informations.

23.4.2. ETAT ENVIRONNEMENTAL DU BIEN - DECHETS

23.4.2.1. Rappel des textes

Le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions de l'article L 514.20 du code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux objet des présentes,
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975,
- que l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement,
- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 juillet 1992).
- Qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telle que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement.
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eau superficielle ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celle visées par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- Qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-633 susvisée, en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble,
- Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux on supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration,
- Qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 03 janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le

vendeur fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du code de l'environnement.

Information complémentaire relative à la pollution des sols

A toutes fins utiles, le Notaire soussigné a également informé les parties des dispositions de l'article L125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

"Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

Le Notaire Soussigné attire l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

" Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]".

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :

Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».

Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'Acquéreur, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre, elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront en conséquence faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En outre le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront à ce titre faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire Soussigné informe également l'Acquéreur que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, *« tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre ».*

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus

généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

23.4.2.2. Conventions des Parties

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de cette situation, il s'interdit de tout recours contre le Vendeur, ce dernier, non exploitant, entendant vendre le Bien en l'état.

Les Parties sont ainsi convenues que le Vendeur ne procédera à aucun travaux de dépollution du terrain d'assiette du Bien, l'Acquéreur faisant son affaire personnelle de la situation environnementale du site sans recours contre le Vendeur.

23.5. Transformateur à pyralène

Le notaire soussigné a rappelé aux Parties les dispositions des articles R. 543-17 à R. 543-41 du Code de l'environnement et les dispositions du plan national de décontamination et d'élimination des appareils contenant du PCB/PCT approuvé par l'Arrêté de Monsieur Le Ministre de l'Ecologie et du Développement durable le 26 février 2003.

Le tableau ci-après rappelle les dates d'échéances prévues pour l'élimination ou la décontamination des transformateurs électriques contenant du PCB/PCT par leurs détenteurs:

Date de fabrication de l'appareil	Date d'enlèvement ou de décontamination
Inconnue ou antérieure à 1965	Avant fin juin 2004
Antérieure à 1969	Avant fin décembre 2004
Antérieure à 1974	Avant fin 2006
Antérieure à 1980	Avant fin 2008
Tous les autres appareils	Avant fin 2010

Compte tenu des échéances précitées, tous les transformateurs électriques contenant du PCB/PCT ont dû être aujourd'hui décontaminés ou éliminés par leurs détenteur. Toutefois ces échéances n'étaient pas applicables aux appareils contenant entre 50 et 500 ppm de PCB (partie par million en masse - soit entre 0,005% et 0,05% en poids). Ces appareils seront éliminés à la fin de leur terme d'utilisation.

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance qu'il n'y a aucun transformateur contenant du pyralène ou PCB/PCT dans le Bien.

23.6. Ascenseurs

Le Vendeur déclare qu'il existe un ascenseur dans le Bien.

Les Parties reconnaissent avoir été informées par l'office notarial en tête des présentes des dispositions législatives et réglementaires applicables à la Sécurité des Ascenseurs, et notamment les articles L 125-2-1 à L 125-2-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) (insérés par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite «Urbanisme et Habitat»), du décret d'application n°2004-964 du 9 septembre 2004 et des arrêtés d'application du 18 novembre 2004 ; et de ce que les obligations mises à la charge du propriétaire et du prestataire de services chargé de l'entretien de l'installation sont assorties de sanctions pénales (articles R 152-1 et R 152-2 du CCH).

L'Acquéreur prend le Bien et ses accessoires (y compris les ascenseurs, leurs machineries et accessoires) en leur état, et fera son affaire personnelle et à ses frais de la souscription de tout contrat d'entretien, et de la mise en sécurité de ces ascenseurs (mise en sécurité suivant les normes légales et réglementaires applicables), faisant cette acquisition en l'état, le Bien et ses accessoires étant vendus dans l'état où il se trouvent actuellement.

Est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention le rapport d'inspection périodique d'une installation d'ascenseur établi par la société QUALICONSLT

EXPLOITATION via son agence CENTRE EXPLOITATION à TOURS (37100) - Bâtiment B, 27 rue de la Milletière en date du 5 novembre 2014.

(Annexe n°24)

23.7. Absence de mines

Le Notaire Soussigné rappelle aux Parties les dispositions du tiret I de l'article 75-2 du code ci-après relatées :

« Article 154-2 du Code minier (créé par l'ordonnance 2011-91 du 20 janvier 2011, ancien article 75-2 du Code minier) :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.»

23.8. IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR (IGH)

Le Vendeur déclare que le Bien ne relève pas de la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur.

23.9. Etablissement de sante

Le Vendeur déclare que le Preneur exploite dans le Bien un établissement de santé défini par l'article R 6123-118 du Code de la santé publique.

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance des documents et informations figurant dans le Dossier d'Informations concernant cette réglementation et faire son affaire personnelle de la situation du Bien au regard de la législation sur les établissements de santé sans recours ni garantie du Vendeur.

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la situation du Bien au regard de la législation sur les établissements de santé et en faire son affaire personnelle sans recours ni garantie du Vendeur.

23.10. Etablissement Recevant du Public (ERP)

Le Vendeur déclare que le Preneur exploite dans le Bien un Etablissement Recevant du Public (ERP) de type U et de 4ème catégorie défini par les articles R.123-1 à R.123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance des documents et informations figurant dans le Dossier d'Informations concernant cette réglementation et faire son affaire personnelle de la situation du Bien au regard de la législation sur es établissements recevant du public sans recours ni garantie du Vendeur.

24. DISPOSITIONS DIVERSES

24.1. Origine des fonds

L'Acquéreur déclare avoir effectué le paiement du Prix au moyen de ses fonds propres et de concours bancaires.

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 574-4 du Code Monétaire et Financier, tels que modifiés par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009, relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont l'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance, l'Acquéreur déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L 561-15-I premier alinéa);
- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L 561-16 premier alinéa).

24.2. Négociation

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

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

24.3. Pouvoirs

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

24.4. Affirmation de sincérité

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs convenues; 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 l'Acte de Vente n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant stipulation d'indemnité non rapportée aux présentes.

24.5. Titres

L'Acquéreur reconnaît être en possession des anciens titres de propriété du Bien par la communication qui lui a été faite du Dossier d'Informations.

Il reconnaît que le Vendeur a rempli son obligation de délivrance conforme du Bien dans les termes des articles 1604 à 1624 du Code civil ; en conséquence, l'Acquéreur renonce à toute action résolutoire et notamment celle de l'article 1610 du Code civil.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'Acquéreur devront s'effectuer à l'adresse de son siège social énoncé en tête des présentes.

La correspondance auprès du Vendeur s'effectuera à l'adresse de son siège social énoncé en tête des présentes.

24.6. Copie exécutoire

Le bénéficiaire de la créance constatée ci-dessus requiert le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative du présent acte pour représenter toutes sommes dues par l'**ACQUEREUR** à son profit en vertu de celui-ci.

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'**ACQUEREUR**

qui s'y oblige.

24.7. Election de domicile

Les parties élisent domicile :

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

24.8. Dépenses

A l'exception des Frais supportés par le Vendeur, chaque Partie supportera ses propres coûts, frais et dépenses (incluant sans limitation les dépenses les frais de ses conseillers comptables, fiscaux et juridiques) supportés pour la préparation, la négociation, l'entrée en vigueur et la signature de l'Acte et de tout document relatif à son exécution.

24.9. Dispositions légales édictant des sanctions en cas de dissimulation de prix

Vendeur et Acquéreur affirment sous les peines édictées par le Code général des impôts que l'Acte exprime bien l'intégralité du prix convenu.

Le Notaire Soussigné déclare en outre qu'à sa connaissance l'Acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix exprimé.

24.10. Caractère authentique des Annexes

Toutes les Annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des Parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par elles et le notaire, elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

24.11. Certification d'identité

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

24.12. Mention légale d'information

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

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

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

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

24.13. Echanges Préalables

Le présent acte de vente fait novation et se substitue purement et simplement à tous autres documents, correspondances et avant contrat ayant trait du Bien, lesquels deviennent caducs de plein droit à compter de ce jour par le seul fait des présentes.

DONT ACTE sur soixante-six pages

Comprenant

- renvoi approuvé : *SANS*
- blanc barré : *SANS*
- ligne entière rayée : *SANS*
- nombre rayé : *SANS*
- mot rayé : *SANS*

Paraphes

FB *J* *Am*

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

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

Bz
[Signature]

[Signature]

Les présentes reliées par le procédé
ASSEMBLACT R.C. empêchant toute
substitution ou addition sont signées à
la dernière page. Application du décret
71.941 du 26-11-71 ART 9-15.

[Signature]



