

3603 177 300,00 EUR \* 3,80 % 6 737,00 EUR  
125,00 EUR \* 2,37 % 160,00 EUR  
(pour l'établissement d'expédition) 3150 177 300,00 EUR \* 1,20 % 2 128,00 EUR

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	Salaires : 89,00 EUR Droits : 9.025,00 EUR
Vente 177.300. + 1/2 salaire	TAXES:  SALAIRES:  TOTAL

28754102  
JCR/HC/

L'AN DEUX MILLE ONZE,  
LE SEPT FÉVRIER

A ECULLY (Rhône), 4 allée des Tullistes, au siège de l'Office Notarial d'Ecullly, ci-après nommé,

Maitre Jean-Claude RAVIER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Jean-Claude RAVIER, Nicolas DUC-DODON, Philippe MEUDIC, Olivier BARLET, et Xavier BOUVET Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial sis à ECULLY (Rhône), 4 allée des Tullistes,

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

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

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

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

#### PARTIE NORMALISEE

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

"VENDEUR" -

[REDACTED]

**- "ACQUEREUR" -**

[REDACTED]

*voir page  
35  
in file*

**QUOTITES ACQUISES**

[REDACTED] acquièrent la pleine propriété pour le compte de leur communauté.

**PRETEUR**

La Société dénommée **CREDIT LYONNAIS**, Société Anonyme de Banque au capital de 1.847.860.375,00 EUR, dont le siège est à LYON 2ÈME ARRONDISSEMENT (69002), 18 rue de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 954509741 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

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

**DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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

L'acquéreur :

- Que ses caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.
- Qu'il n'est pas concerné par une mesure pouvant porter atteinte à sa capacité de contracter.

**ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

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

**TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le terme "**VENDEUR**" désigne l'organisme d'habitations à loyer modéré.
- Le terme "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le **BIEN** ou les **BIENS** de nature immobilière objet des présentes.

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- [REDACTED] est représentée à l'acte par Monsieur Antoine VRIGNAUD, Notaire assistant, domicilié professionnellement à ECULLY (69130) 4 allée des Tullistes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur [REDACTED] aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LYON du 16 juillet 2010, dont la copie demeurera ci-annexée après mention.

[REDACTED], fonction à laquelle il a été nommé par décision du Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2007.

- [REDACTED] sont présents à l'acte.

- La Société dénommée **CREDIT LYONNAIS** est représentée à l'acte par Mademoiselle Virginie TEKIELI, Clerc de Notaire, domiciliée professionnellement à ECULLY (69130) 4 allée des Tullistes, domiciliée professionnellement à ECULLY (69130) 4 allée des Tullistes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à REIMS du 3 février 2011 dont l'original demeurera ci-annexé après mention.

#### **VENTE**

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

#### **DESIGNATION**

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

Un ensemble immobilier situé à **VILLEURBANNE (RHÔNE) 69100 173 rue du 4 Août 1789** constitué :

- d'un bâtiment d'habitation élevé sur sous-sol de rez-de-chaussée et huit étages,
- d'un bâtiment parking en sous-sol accessible depuis la rampe située au 37 rue Louis Goux. Ce parking est également accessible depuis la cage d'escalier et l'ascenseur du bâtiment d'habitation.
- d'un espace vert clos de mur et séparé de la résidence du 35-37 rue Louis Goux par une clôture mitoyenne.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BS	64	39 RUE LOUIS GOUX	00 ha 31 a 04 ca

Ledit ensemble immobilier correspond au **VOLUME UN (1)** de l'état descriptif de division en volumes ci-après relaté.

Etant précisé que la présente copropriété et celle correspondant au **VOLUME DEUX (2)** de l'état descriptif de division en volumes ci-après relaté, sise 35-37 rue Louis Goux, forment la résidence dénommée « **LE PERISTYLE** ».

##### **- Désignation des BIENS :**

### **BATIMENT D'HABITATION :**

#### **Lot numéro cent trente et un (131) :**

Un appartement de type 4 au sixième étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, cellier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une loggia au Sud.

Avec les deux cent quatre-vingt huit /dix millièmes (288 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent sept /dix millièmes (307 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment d'habitation.

### **BATIMENT PARKING :**

#### **Lot numéro cent soixante dix huit (178) :**

Un box de garage portant le numéro 34.

Avec les dix sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six millièmes (26 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment parking.

### **LOI CARREZ**

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

**90,30 m<sup>2</sup> pour le lot numéro CENT TRENTE ET UN (131)**

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

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

### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le représentant de la société requérante déclare que l'ensemble immobilier objet des présentes, ainsi que l'ensemble immobilier en copropriété correspondant au VOLUME DEUX (2) de l'état descriptif de division en volumes ci-après relaté, sis 35-37 rue Louis Goux, ont fait l'objet :

- d'un permis de construire numéro PC06926693-0116 délivré par Monsieur le Maire de VILLEURBANNE en date du 15 novembre 1993, portant la construction de deux immeubles collectifs comprenant 72 logements, 1 transformateur E.D.F. et la réalisation de 72 places de stationnement en sous-sol.
- d'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 22 octobre 1996 déclarant la totalité des travaux achevée depuis le 22 octobre 1996.
- d'un certificat de conformité en date du 28 janvier 1997.

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître RAVIER, Notaire à ECULLY (RHÔNE), le 29 avril 2010, dont une copie authentique a été publiée au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de LYON (RHONE) le 11 juin 2010 volume 2010P numéro 6666. *6667 N*

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître RAVIER, Notaire à ECULLY

*Don  
page 35  
in fine*



(RHÔNE), le 29 avril 2010, dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de LYON (RHONE) le 11 juin 2010 volume 2010P numéro 6668. //

Il prévoit la division de l'ensemble immobilier LE PERISTYLE en 2 lots volumes :

- Lot volume 1 : l'immeuble sis 173 rue du 4 Août 1789, avec ses garages dont l'entrée se fait 37 rue Louis Goux et son terrain et jardin,
- Lot volume 2 : l'immeuble sis 35 et 37 rue Louis Goux, avec ses garages et son terrain et jardin.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

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

### EFFET RELATIF

DEUXIEME ACTE COMPLEMENTAIRE A FUSION ABSORPTION suivant acte reçu par Maître PREBOIS, Notaire à LYON (RHÔNE) le 25 mai 2007, dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de LYON (RHÔNE), le 20 juillet 2007 volume 2007P, numéro 8271.

ACTE RECTIFICATIF audit acte complémentaire suivant acte reçu par Maître PREBOIS, Notaire à LYON (RHÔNE) le 22 juin 2007, dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de LYON (RHÔNE), le 20 juillet 2007 volume 2007P, numéro 8271.

### CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une incidence fiscale.

#### **Charges et conditions sans incidence fiscale**

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

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

#### Frais

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

#### Impôts et contributions

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

### PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (177.300,00 EUR)** s'appliquant :

- au logement lot numéro 131 à concurrence de CENT SOIXANTE NEUF MILLE HUIT CENTS EUROS (169.800,00 EUR),
- au garage lot numéro 178 à concurrence de SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7.500,00 EUR).

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

#### **FINANCEMENT PAR UN PRET**

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par les articles L 312-7 et suivants du Code de la consommation, en date du 19 janvier 2011, acceptée le 31 janvier 2011, dont un exemplaire demeurera ci-annexé après mention ainsi que l'échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital. Etant fait observer à l'**ACQUEREUR** que l'Etablissement dont s'agit devra lui remettre l'échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

#### **OBLIGATION DE REMBOURSEMENT**

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

#### **CARACTERISTIQUES DU PRET**

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

Nature du prêt : PAS à taux fixe

Montant du prêt en principal : CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (177.300,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de **PRETEUR** de deniers : CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (177.300,00 EUR)

Durée : 300 mois (25 ans)

Remboursement : 1 échéance mensuelle de 1.001,80 euros et 299 échéances mensuelles de 984,81 euros

Echéances :

- début amortissement : 10 février 2011

- première échéance au plus tard le : 10 février 2011

- dernière échéance au plus tard le : 10 janvier 2036

Date d'effet de péremption de l'inscription : DIX JANVIER DEUX MIL TRENT  
SEPT

Taux, hors assurance, de 3,45 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 4,58 % l'an.

#### **VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI**

La somme de CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (177.300,00 EUR) représentant le montant emprunté destiné au paiement à due concurrence du prix, a été reçue par le Notaire soussigné et a été remise aujourd'hui à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de ladite acquisition, 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.

L'**ACQUEREUR** est également avisé qu'une garantie hypothécaire au profit du **PRETEUR**, sera prise sur les **BIENS**, avec effet jusqu'à la date indiquée ci-après.

A l'expiration de cette date, cette garantie s'éteindra automatiquement, si elle n'a pas été renouvelée en temps utile à la diligence du créancier en cas de non remboursement au terme prévu.

#### **PAIEMENT DU PRIX**

L'**ACQUEREUR** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant à l'instant même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance sans réserve.

#### **DONT QUITTANCE**

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

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

- A concurrence de CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (177.300,00 EUR) au moyen des deniers empruntés comme il est dit ci-dessus.

- A concurrence du surplus au moyen de fonds propres.

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

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 paragraphe 2 du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des deniers prêtés par le **PRETEUR** en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

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

#### **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.

#### **DUREE DE L'INSCRIPTION**

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour le CREDIT LYONNAIS :

- jusqu'au 10 janvier 2037, pour le prêt d'un montant de CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (177.300,00 EUR).

#### **PUBLICITE FONCIERE**

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 3EME bureau des hypothèques de LYON.

#### **DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES**

**Exonération de plus values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.**

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la loi sur les plus-values immobilières compte tenu de la qualité du **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** déclare en outre que le Centre des Impôts dont il dépend est :

LYON GERLAND, 165 rue Garibaldi BP 3138 69401 LYON CEDEX 03.

## DECLARATIONS FISCALES

### Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les **BIENS** vendus étant achevés depuis plus de cinq ans.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

S'agissant d'une vente par une société d'HLM, la présente mutation bénéficie de la réduction de moitié du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques.

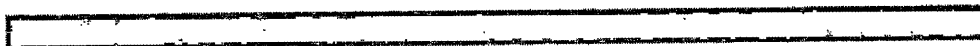
L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (177.300,00 EUR),

### DROITS

			<u>Mt à payer</u>
177.300,00	x 3,80 %	=	6.737,00
177.300,00	x 1,20 %	=	2.128,00
6.737,00	x 2,37 %	=	160,00
<b>TOTAL</b>			<b>9.025,00</b>

FIN DE PARTIE NORMALISEE



## PARTIE DEVELOPPEE

### EXPOSE

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

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à ECULLY du 25 novembre 2010, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, sont convenus de la vente du BIEN objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

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

La remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à Monsieur [REDACTED] le 25 novembre 2010 par Maître RAVIER, Notaire soussigné. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de Monsieur [REDACTED] pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de cette remise.

La remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à Madame [REDACTED] le 25 novembre 2010 par Maître RAVIER, Notaire soussigné. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de Monsieur [REDACTED] pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de cette remise.

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

Les décharges de remise en mains propres sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

#### CONDITIONS PARTICULIERES DU PRET CONSENTI PAR LE CREDIT LYONNAIS

##### OFFRE DE PRET(S) IMMOBILIER(S)

Cette offre émise le 19/01/2011, libellée en EUROS (EUR), est valable 30 jours à compter de la date où elle est reçue par les emprunteurs.

L'offre est soumise à l'acceptation des emprunteurs et des cautions, personnes physiques déclarées.

Le(s) emprunteur(s) et la(les) caution(s) ne peuvent accepter l'offre que le 11ème jour après l'avoir reçue, et dans un délai maximum de 30 jours à compter de sa réception par le(s) emprunteurs.

L'offre acceptée doit être retournée à l'adresse mentionnée ci-dessus, par courrier, le cachet de la poste faisant foi.

##### LES EMPRUNTEUR(S)

Monsieur [REDACTED] emprunteur, né le [REDACTED]  
demeurant : [REDACTED]

Madame [REDACTED], emprunteur, née [REDACTED]  
demeurant : [REDACTED]

Les emprunteurs sont engagés solidairement entre eux.

##### PROJET ET FINANCEMENT

Projet à financer : Acquisition seule  
Nature du bien : Appartement  
A usage de : Résidence principale  
Etat du bien : ancien plus de 20 ans  
Adresse du bien : 173 RUE DU 4 AOUT 1789 69100 VILLEURBANNE FRANCE

	Montant (en euros)	Durée totale	Taux d'intérêt
Apport personnel	12.400,00		
Prêts extérieurs	0,00		
PAS taux fixe	177.300,00	300 mois (25 ans)	3,45%
<b>Montant total du projet</b>	<b>189.700,00</b>		

**FRAIS ET COMMISSIONS**

(imputables à l'ensemble du dossier et répartis par prêt pour le calcul du TEG et du coût total de chaque prêt)

Description	Montant (en euros)
Frais de constitution de dossier (*)	500,00
Frais d'intermédiaires	0,00
Frais d'examen du contrat de construction (*)	0,00

(\*) Montant non soumis à TVA prélevé en une seule fois, au moment où le prêt entre en gestion, à savoir :

- soit à réception par LCL de votre offre de prêt acceptée (prêt avec utilisation progressive)
- soit au moment du déblocage des fonds (prêt sans utilisation progressive).

**DETAIL DU FINANCEMENT LCL****1 – PAS à taux fixe : N° 4001035AGM5811AC****1.1 – Conditions financières**

Montant (en euros)	177.300,00
Durée totale	300 mois (25 ans)
. Dont utilisation progressive	
. Dont franchise totale	
. Dont franchise partielle	
Type de remboursement	CONSTANT
Périodicité des échéances	MENSUELLE
Montant des échéances	Voir tableau d'amortissement provisoire
Mode de calcul du taux d'intérêt	PROPORTIONNEL
Nature du taux	FIXE
Taux d'intérêt hors assurance	3,45
T.E.G. mensuel	0,38
T.E.G. annuel	4,58

**1.2 - Garanties**

Description	Coût	Montant principal garanti (en euros)	Acte
Inscription en privilège de prêteur de deniers	1.000,00	177.300,00	Notarié

Les frais de garanties notariées sont estimés.

**1.3 - Assurances**

	Personnes assurées	Quotité	Taux	Base de calcul
Assurance emprunteur immo		100%	0,42%	CAPITAL INITIAL
Assurance emprunteur immo		100%	0,27%	CAPITAL INITIAL

**1.4 – Coût total du prêt**

Intérêts	87.541,01
Frais garanties	1.000,00
Frais Assurances incluses dans les échéances	30.618,98
Frais de constitution du dossier	500,00
Frais d'intermédiaire	0,00
Frais d'examen de contrat de construction	0,00
<b>Coût total</b>	<b>119.659,99</b>

Les montants ci-dessus ne comprennent :

- ni les intérêts dus sur les utilisations, ni la commission d'engagement s'il existe une période d'utilisation progressive ou une période d'anticipation
- ni les intérêts intercalaires courant entre la date de départ du prêt et la date de départ de la période de remboursement, ou de différé d'amortissement, ou de franchise totale.

## **STIPULATIONS PARTICULIERES**

### **REMBOURSEMENT ANTICIPE**

Aucune indemnité ne sera exigée à l'emprunteur, en cas de remboursement anticipé du ou des prêts à condition que l'emprunteur justifie que les deniers servant ce remboursement anticipé ne proviennent pas d'un prêt ou d'un crédit consenti par la concurrence.

## **CONDITIONS GENERALES**

Ces conditions générales s'appliquent à tous les prêts faisant l'objet de la présente offre. Les clauses contraires éventuellement stipulées aux conditions particulières prévalent. S'il est dérogé, aux conditions particulières, à l'une des clauses d'un des paragraphes ci dessous, les autres dispositions du paragraphe restent néanmoins applicables.

### **1. MISE A DISPOSITION DES PRETS**

Sans préjudice des dispositions particulières, la mise à disposition du ou des prêts sera subordonnée

- A la conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de l'acceptation de la présente offre, du contrat pour lequel le ou les prêts ont été demandés (à savoir suivant le cas du contrat de vente, du contrat de construction ou du marché de travaux). A défaut, la présente offre, même acceptée, serait caduque et donnerait lieu à règlement, à la charge de l'emprunteur, de frais d'études d'un montant égal à 0,75 % du montant du ou des prêts, dans la limite de 152,45 EUR.
- A l'obtention effective des autres prêts concourant à financer l'opération et au versement de l'apport personnel.
- A la constitution des garanties prévues dans la présente offre et à la justification de leur rang.
- A l'acceptation, par la compagnie d'assurance couvrant les risques décès-invalidité, de la ou des demandes d'adhésion à cette assurance et à l'acceptation par toutes les parties intéressées des conditions (surprimes, exclusions partielles du risque) éventuellement imposées par l'assureur.
- A la remise des justificatifs de l'emploi des fonds (appel de fonds du promoteur, factures notamment)

Par ailleurs la présente offre est faite en considération des renseignements communiqués dans la demande de prêt. En cas d'inexactitude, notre établissement aurait la faculté de reconsidérer sa position et, à sa seule appréciation, de ne pas mettre en place le financement, même après votre acceptation.

Le montant des prêts finançant une acquisition est remis au notaire rédacteur de l'acte de vente des biens immobiliers ou droits sociaux. Dans les autres cas, les fonds prêtés sont, à l'appréciation de notre établissement et en fonction de la réglementation, soit mis à disposition sur le compte où sont prélevées les échéances de remboursement, soit versés directement au constructeur ou promoteur sur instructions de l'un ou l'autre des emprunteurs.

### **2. MODALITES ET LIEUX DE PAIEMENT - AJUSTEMENT DU MONTANT DE LA PREMIERE ECHEANCE**

Toutes les sommes dues au titre d'un prêt, notamment toute commission ou contribution à un fond de garantie et frais, sont payables à l'agence qui gère l'opération par prélèvement à un compte ouvert auprès d'elle. Notre établissement est irrévocablement autorisé à effectuer ces prélèvements au compte indiqué dans la présente offre et à ce même compte dans le cas d'un transfert de ce compte à une autre agence LCL.

Le ou les emprunteurs doivent constituer une provision suffisante sur le compte où sont domiciliés les prélèvements.

Les intérêts courus entre deux échéances seront calculés sur la base de 360 jours, chaque mois étant compté pour 30 jours rapportés à 360 jours l'an. En cas de remboursement anticipé les intérêts courus depuis la dernière échéance seront calculés sur la base du nombre de jours exact de la période écoulée rapportés à 360 jours l'an. Nous vous précisons que le taux effectif global des prêts est indiqué sur la base du montant exact des intérêts rapportés à 365 jours l'an.

**Ajustement de la première échéance :** la première échéance du prêt est toujours calculée en jours exacts. De ce fait, son montant peut être différent des autres mensualités en raison des intérêts intercalaires et des cotisations d'assurance (le cas échéant) qui peuvent être perçus et donc rajoutés et ce, dans le cas où le nombre de jours entre le début d'amortissement et la première échéance n'est pas égal à 30 jours.

### 3. MODALITES SPECIALES

#### a. Prêt avec utilisation progressive ou période d'anticipation

Il vous permet d'obtenir pendant la période d'utilisation progressive, une mise à disposition échelonnée des fonds.

**Si la période d'utilisation est en franchise partielle**, pendant cette période vous réglez, conformément à la périodicité choisie :

- les intérêts sur les utilisations,
- la commission d'engagement (sauf pour les prêts épargne logement et les prêts 0%) sur le montant non utilisé du prêt,
- les primes de l'assurance à laquelle vous auriez adhéré.

**Si la période d'utilisation est en franchise totale**, pendant cette période vous réglez, conformément à la périodicité choisie :

- la commission d'engagement (sauf pour les prêts épargne logement et les prêts 0%) sur le montant non utilisé du prêt,
- les primes de l'assurance à laquelle vous auriez adhéré.

Les échéances de remboursement seront prélevées dès que le prêt sera entièrement utilisé et au plus tard à compter de l'expiration de la période d'utilisation progressive.

Dans le cas où, à cette date, vous n'auriez pas utilisé la totalité de ce financement, son montant serait ramené à celui effectivement utilisé, augmenté éventuellement des intérêts capitalisés, et les échéances de remboursement seraient alors calculées sur cette base.

#### b. Prêt avec Franchise Partielle (ou différé d'amortissement)

Pendant cette période, vous ne réglerez que des échéances d'intérêts ainsi que les primes de l'assurance à laquelle vous auriez adhéré.

#### c. Prêt avec franchise totale sans utilisation progressive

Pendant cette période, vous serez dispensé de tout remboursement de capital et paiement d'intérêts, ces derniers seront capitalisés annuellement.

Les primes de l'assurance à laquelle vous auriez adhéré seront toutefois prélevées pendant cette période, selon la périodicité indiquée au tableau des conditions financières.

L'échéancier de remboursement est établi sur la base du montant du prêt, augmenté des intérêts capitalisés.

#### Paielement des intérêts différés :

Selon les cas, en cas de prêts:

- avec utilisation progressive en franchise totale
  - avec une période de franchise totale
  - avec utilisation progressive en franchise totale suivie d'une franchise totale
- les intérêts des années « pleines » sont capitalisés par année pleine.

Les intérêts des « fractions » d'années sont imputés en priorité sur les premières échéances de remboursement en lieu et place du capital.

### 4. REMBOURSEMENTS ANTICIPES

Le ou les prêts peuvent faire l'objet d'un remboursement anticipé, total ou partiel.

Chaque remboursement anticipé, total ou partiel, donnera lieu à règlement d'une indemnité (sauf pour les prêts épargne logement) au titre des intérêts non encore échus. Elle sera égale à la valeur d'un semestre d'intérêts sur le capital remboursé par anticipation, sans pouvoir dépasser 3% du capital restant dû avant le remboursement.

Pour les contrats conclus depuis le 1er juillet 1999, aucune indemnité n'est due par l'emprunteur en cas de remboursement anticipé lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement de lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, par le décès ou par la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers.

Si le prêt est assorti de taux d'intérêt différents selon les périodes de remboursement (prêt à taux progressif), la valeur d'un semestre d'intérêts sera calculée au taux moyen du prêt et l'indemnité ci-dessus mentionnée sera majorée de la somme permettant d'assurer à notre établissement, sur la durée du prêt courue depuis l'origine, le taux moyen prévu dans la présente offre pour ce prêt.

En cas de remboursement anticipé partiel, l'échéancier initial du prêt est modifié selon deux possibilités :

- Soit le maintien approximatif du montant des échéances initiales, ce qui se traduit par une réduction de leur nombre.



- Soit la diminution, en proportion du capital remboursé par anticipation, du montant des échéances à courir, la durée initiale du prêt restant inchangée.

En cas de pluralité d'emprunteurs, l'option entre les deux possibilités peut être exercée par l'un ou l'autre d'entre eux.

Dans tous les cas, un nouveau tableau d'amortissement est adressé à l'emprunteur. Les remboursements du prêt, même effectués par anticipation, n'ouvrent pas droit à réutilisation.

##### **5. EXIGIBILITE ANTICIPEE**

Sans préjudice des dispositions légales relatives à la déchéance du terme, toutes les sommes dues au titre d'un prêt, tant en principal qu'en intérêts et accessoires, deviendraient exigibles par anticipation de plein droit, dans l'un des cas énumérés ci-après, sans que notre établissement ait à faire prononcer en justice la déchéance du terme, ni à procéder à une mise en demeure, à savoir :

- Inexécution d'une obligation contractée au titre du prêt, notamment en cas de non paiement d'une échéance, étant précisé que les régularisations postérieures ne feraient pas obstacle à cette exigibilité ou de non respect d'une promesse de garantie
- Utilisation des fonds prêtés à d'autres fins que le financement de l'opération décrite dans la présente offre
- Inexactitude des renseignements ou justificatifs fournis lors de la demande de prêt
- Résiliation par l'assureur, pour fausse déclaration, de l'adhésion à l'assurance décès-invalidité ou survenance d'un risque de décès assuré, à concurrence du montant de l'assurance souscrite
- Transfert de propriété, quelle qu'en soit la cause (dont vente, apport on société, donation, expropriation), de tout ou partie des biens financés ou affectés on garantie
- Non constitution, au rang convenu, d'une garantie prévue à la présente offre
- Décès de l'emprunteur ou de la caution, sauf l'effet de l'assurance éventuellement souscrite
- Destruction totale ou partielle des biens financés ou donnés en garantie ou inscription sur tout ou partie de ces biens d'un privilège ou dans le cas où tout ou partie de ces biens, ou les loyers s'ils sont donnés à bail, feraient l'objet d'une mesure d'exécution forcée ou conservatoire ou d'une sûreté judiciaire
- Non respect des dispositions du paragraphe 7 ci-après relatives aux biens financés ou affectés en garantie ou, pour les prêts soumis à une réglementation (épargne logement, prêt conventionné, prêt zéro pour cent) non respect des obligations spécifiques en résultant pour l'emprunteur.

##### **6. INDEMNITES - INTERETS DE RETARD**

En cas de défaut de paiement d'une échéance, qu'elle soit de capital ou d'intérêts, le taux d'intérêt du prêt sera, à compter de cette échéance et sans mise on demeure, majoré de trois points jusqu'à ce que l'emprunteur ait repris le cours normal des échéances contractuelles. Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue ni valoir accord de délai de règlement.

Dans le cas où, pour une cause quelconque, notre établissement demanderait le remboursement immédiat du capital devenu exigible par anticipation, toutes les sommes restant dues produiraient des intérêts de retard à un taux égal à celui du prêt. De plus une indemnité de 7% du capital et des intérêts échus et non payés, outre les frais taxables occasionnés, serait due par l'emprunteur. Dans tous les cas, les intérêts dus pour une année entière seront capitalisés conformément à l'article 1154 du code civil,

Les incidents de paiement portant sur les prêts sont, après demande de régularisation, susceptibles d'être déclarés au fichier national des incidents de remboursement des crédit aux particuliers tenu par la Banque de France.

##### **7. CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE AUX BIENS FINANCES OU AFFECTES EN GARANTIE**

L'Emprunteur déclare que le bien financé, de même que tout bien affecté on garantie a été/ sera assuré et le restera pendant toute la durée du prêt ou des prêts faisant l'objet de la présente offre, contre tout risque de destruction assurable, dès sa mise hors d'eau, pour un montant égal à sa valeur de reconstruction à neuf ou se valeur de remplacement auprès d'une compagnie d'assurance dont il communiquera les références à notre établissement.

Notre Etablissement pourra demander à l'Emprunteur tous justificatifs de l'existence d'une telle assurance ainsi que du paiement des primes ou cotisations y afférentes, étant entendu que cette assurance incombe à tout propriétaire diligent, indépendamment des modalités du ou des prêts contractés.

Notre établissement se réserve la possibilité de faire opposition auprès de la compagnie d'assurance à l'effet d'un encaissement direct de l'indemnité d'assurance dommage en cas de sinistre.

L'Emprunteur déclare que le bien financé, de même que tout bien affecté en garantie, a été/sera affecté à l'usage d'habitation et le restera pendant toute la durée du prêt ou des prêts faisant l'objet de la présente offre, et à moins que le projet décrit dans la présente offre ne soit un investissement locatif, sera affecté à l'usage d'investissement locatif à condition d'avoir obtenu l'accord préalable écrit de notre Etablissement.

### **8. INDIVISIBILITE**

Les obligations contractées par le(s) emprunteur(s) et la(les) caution(s) sont stipulées indivisibles et solidaires, Leur exécution pourra être réclamée, pour le tout, à chacun d'eux et à chacun de leurs héritiers et légataires universels ou à titre universel sauf l'effet de l'assurance décès.

### **9. ASSURANCE**

L'emprunteur peut souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance dans les conditions fixées à l'article L.312-9 du code de la consommation qui stipule que le Prêteur ne peut pas refuser en garantie un autre contrat d'assurance que le contrat d'assurance de groupe qu'il propose dès lors que le contrat que l'emprunteur souhaite souscrire présente un niveau de garantie équivalent.

Toute décision de refus doit être motivée et le Prêteur ne peut pas modifier les conditions de taux du prêt prévues dans l'offre définie à l'article L31 2-7 du code de la consommation, que celui-ci soit fixe ou variable, en contrepartie de son acceptation en garantie d'un contrat d'assurance autre que le contrat d'assurance de groupe qu'il propose.

Les conditions des assurances de groupe proposées par le prêteur sont définies dans la notice d'assurance, laquelle précise, notamment, les conditions d'accès, les risques couverts et le montant de l'indemnisation.

Nous attirons votre attention sur le fait que l'indemnisation d'un prêt modulable et/ou à taux révisable peut être partielle car l'indemnité est plafonnée en cas de perte d'emploi et en cas d'invalidité - incapacité de travail au montant des échéances à la date du sinistre,

En cas de délégation présentée par les emprunteurs et ou des cautions au profit du prêteur, d'une assurance individuelle couvrant les risques décès, perte totale et irréversible d'autonomie et arrêt de travail, ceux-ci déclarent bien connaître les conditions de couvertures des risques et des éventuelles exclusions, ainsi que les incidences de ces contrats sur la charge de remboursement du prêt en cas de mise en jeu des garanties. Le TEG prend en compte le coût de l'assurance déléguée dont le souscripteur aura au préalable fourni un devis. Pour les assurances dont les cotisations sont prélevées en dehors de l'échéance de prêt (hors option Assurance Perte d'Emploi), l'incidence de l'assurance sur le Taux Effectif Global du prêt est calculée sur la base d'une cotisation moyenne par échéance.

Les emprunteurs et/ou cautions s'engagent à honorer le paiement des primes à l'égard de la compagnie d'assurance pendant toute la durée du prêt. L'assureur est tenu d'informer le prêteur du non paiement par l'emprunteur de sa prime d'assurance ou toute modification substantielle du contrat d'assurance, En cas de manquement à cette obligation ou à défaut de fourniture de justificatifs à première demande du prêteur, attestant leur paiement régulier, cette dernière pourra exiger le remboursement immédiat des sommes prêtées par lettre recommandée

**Aucun versement de fonds ne pourra intervenir tant que la police d'assurance définitive ne sera pas fournie au prêteur.**

### **9. TRANSFERT D'UN PRET**

Le prêt ne pourra être transféré à un tiers, même en cas de mutation du bien financé, sauf accord de notre établissement, le contrat de prêt étant conclu en considération des destinataires de la présente offre.

### **10. MOBILISATION**

Notre établissement se réserve la possibilité de céder les créances résultant d'un prêt, notamment dans le cadre d'une opération de titrisation régie par la loi 88-1201 du 23 décembre 1988, ou, à une société de Crédit foncier conformément à la loi 99-532 relative à l'épargne et à la sécurité financière ou sur le marché hypothécaire conformément à l'article 12 de la loi 85-695 du 11 Juillet 1985, ainsi que de donner mandat de recouvrement ou d'encaissement.

### **11. FRAIS**

Tous les droits et frais relatifs au prêt, ou qui en sont la suite ou la conséquence, sont à la charge de l'emprunteur, notamment ceux d'établissement des copies exécutoires, de constitution, renouvellement ou mainlevée des garanties.

**12. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du prêt et de ses suites, domicile est élu par notre établissement à l'agence mentionnée à la première page de la présente offre.

**COPIE EXECUTOIRE**

Le **PRETEUR** 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 du présent acte.

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

**TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES**

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

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

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

Etant ici précisé que le **BIEN** vendu est assuré contre l'incendie auprès de la compagnie AXERIA, suivant police numéro CIRDP 019057, et dont le courtier est XYLASSUR, 3 chemin de Parenty 69250 NEUVILLE SUR SAONE.

**CONDITIONS ET DECLARATIONS PARTICULIERES****ARTICLE L 411-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION  
ET DE L'HABITATION**

Les dispositions de l'article L 411-3 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après intégralement relatées :

*« Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux  
« logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer  
« modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré  
« par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat  
« ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une  
« convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.*

*« Ces dispositions ne sont pas applicables :*

*« - aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en  
« application des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11 ;*

*« - aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies  
« par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne  
« physique ;*

*« - aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les  
« organismes d'habitations à loyer modéré ;*

*« - aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré  
« dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus  
« propriété du bailleur à l'expiration du bail ;*

*« - aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui  
« font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que  
« précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3.*

« En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6 ainsi que des dispositions des articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1.

« Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

« A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative. »

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Autorisation préfectorale :**

Aux termes des dispositions de l'article L 443-7 du Code de la construction et de l'habitation alinéa trois : « La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de deux mois, la décision est exécutoire. »

Le représentant de la société ALLIADE HABITAT déclare qu'un avis favorable a été donné par la Mairie de VILLEURBANNE concernant la vente des logements de l'ensemble immobilier LE PERISTYLE suivant courrier en date du 6 février 2009.

Le représentant de la société ALLIADE HABITAT déclare par ailleurs que la Préfecture du Rhône a autorisé lesdites ventes, par courrier du 3 avril 2009.

#### **Rappel des dispositions de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 sur les reventes spéculatives, modifiée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 :**

Le Notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles L443-12 et L443-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, issus de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, ci-après relatées :

##### **Article L443-12 :**

« Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu.

« Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.

« Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation.

« (...) »

##### **Article L443-12-1 :**

« L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.

« L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition, est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.

« Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

« Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le loue dans les cinq

*« ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds « fixés par l'autorité administrative.*

*« A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme « d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations. »*

Etant ici précisé qu'un courrier du Service France Domaine adressé à ALLIADE HABITAT, le 10 mars 2010, dont la copie demeurera ci-annexée après mention, a estimé la valeur vénale des logements des copropriétés LE PERISTYLE.

Le représentant de la société ALLIADE HABITAT déclare que le prix du bien vendu aux présentes est inférieur à la valeur libre telle qu'indiquée par ledit Service France Domaine, mais à l'intérieur de la fourchette légalement autorisée.

#### **Notification préalable à l'acquéreur :**

Il est ci-après rappelé le dernier alinéa de l'article L443-7 du Code de la construction et de l'habitation :

*« L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, et lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur. »*

Le **VENDEUR** déclare sous sa responsabilité avoir effectué ladite notification à l'**ACQUEREUR** préalablement aux présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris connaissance.

#### **GARANTIE DE RELOGEMENT ET GARANTIE DE RACHAT**

Le **VENDEUR** offre à L'**ACQUEREUR** une garantie de relogement «sous condition de ressources» et une garantie de rachat telles que définies ci-après :

L'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie de rachat de son logement par le **VENDEUR** (avec faculté de se substituer le cas échéant un OLS du même groupe). Cette garantie a une durée de 8 ans.

Sous réserve que le logement soit toujours occupé à titre de résidence principale, l'acquéreur peut, dans les 8 ans à compter de la date d'acquisition, mettre en jeu la garantie de rachat par lettre recommandée, dans un délai d'un an suivant la survenance d'un des faits générateurs suivants :

- décès,
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé,
- chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'Agence nationale pour l'emploi,
- invalidité reconnue soit par la carte d'invalidité prévue à l'article 173 du code de la famille et de l'aide sociale, soit par la décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel (COTOREP),
- divorce,
- dissolution d'un pacte civil de solidarité.

En cas de mise en jeu, l'opérateur s'oblige à racheter le logement au prix d'achat par L'**ACQUEREUR**, diminué au maximum de 2% par an.

La garantie de relogement est mise en œuvre dans les mêmes conditions dès lors que L'**ACQUEREUR** a des ressources inférieures aux plafonds PLS.

Le **VENDEUR** s'oblige à proposer au ménage trois offres de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, dans un délai de six mois à compter

de la demande de mise en jeu de ladite garantie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'acquéreur dispose d'un délai d'un mois à compter de la dernière offre pour l'accepter. A l'expiration de ce délai, la garantie prend fin si L'ACQUEREUR n'a pas accepté l'une des trois offres du vendeur.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

#### **GARANTIE D'EVICITION**

L'ACQUEREUR bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « *Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente.* »

#### **CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE**

Le VENDEUR ne confère pas de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

#### **SERVITUDES**

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de loi ou de conventions.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

#### **ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'ACQUEREUR prendra l'immeuble, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le VENDEUR, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés. Il est subrogé dans tous les droits du VENDEUR relativement à l'immeuble.

Le VENDEUR sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier.

### **CONTRAT DE FOURNITURES DE FLUIDES, DE MAINTENANCE, D'ENTRETIEN ET D'EXPLOITATION**

L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

### **ASSURANCE**

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

### **DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES**

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

#### **Sur l'état :**

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

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

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

#### **Sur l'absence d'opération de construction depuis dix ans :**

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans.
- Qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble depuis moins de dix ans.

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, au propriétaire de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

#### **Sur les servitudes :**

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en volume.

#### RAPPEL DE SERVITUDES :

I - Il résulte du deuxième acte complémentaire reçu par Maître Martine PREBOIS, Notaire à LYON, le 25 mai 2007, ce qui suit littéralement rapporté :

« Dans l'acte de vente de la parcelle cadastrée Section G n° 115, il a été « rappelé qu'il n'existait aucune servitude en dehors de celles de mitoyenneté de murs « révélés par les titres.

« Dans l'acte de vente des parcelles cadastrées section G n° 118 et 119, il a « été rappelé qu'il n'existait aucune servitude, « si ce n'est celle d'alignement sur la « rue du 4 Août dont il est question dans l'acte du 11 Février 1950, le vendeur « précisant que l'alignement prévu a été effectué et réalisé ».

« Dans l'acte de vente de la parcelle cadastrée section G n° 117, il a été « stipulé ce qui suit ci-après littéralement retranscrite :

#### « CONDITIONS PARTICULIERES - SERVITUDES

« Un poste de transformation M.T./B/T/ devant être implanté dans un local « situé à l'angle Sud-Ouest d'un bâtiment dont la Société Acquéreur envisage la « construction, local situé dans la partie de cette construction dont l'assiette se « trouvera sur le terrain vendu, les parties ont convenu de ce qui suit :

« 1° - l'acquéreur concède à E.D.F à titre de servitude, au profit du réseau les « droits suivants :

« a) Occuper à titre définitif l'emplacement dans lequel ledit poste de « transformation et les canalisations y aboutiront.

« b) Permettre en toutes circonstances, l'accès au poste de transformation à « ses agents ou ceux des entrepreneurs, dûment accrédité par elle, en vue de sa « construction, de son exploitation, de son entretien et de son renouvellement, ainsi « que des canalisations qui y pénètrent ou en sont issues.

« 2° - L'acquéreur conservera sur la propriété tous les droits comptables avec « l'exercice des servitudes ainsi constituées, s'interdisant de ne rien faire qui puisse « porter atteinte à la sécurité de l'installation, et notamment d'entreposer des matières « inflammables contre la cabine du transformateur.

« 3° - L'acquéreur s'engage à reproduire dans les actes de vente ou de « location de parcelle de terrain les dispositions faisant l'objet des paragraphes 1° et « 2° qui précèdent, et à obliger les acquéreurs ou les locataires à les respecter afin « qu'elles conservent leur plein effet vis à vis d'eux. De même, l'acquéreur s'engage, « en cas de classement dans la voirie publique d'une partie du terrain, à dénoncer à la « commune les servitudes dont celui-ci est grevé.

« 4° - Toutes les installations électriques réalisées en application du « paragraphe 1° feront partie intégrante des ouvrages de la concession de distribution « de l'énergie électrique.

« 5° - Les droits concédés au paragraphe 1° le sont sans le versement « d'aucune indemnité

« Les dégâts qui pourraient être éventuellement causés au terrain à l'occasion « de la construction et de l'entretien des installations électriques ouvriront droit à « l'indemnité au profit du propriétaire ou des tiers acquéreurs qui lui seront « ultérieurement substitués.

« Ces dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne « s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci serait fixée par un arbitre « choisi d'un commun accord ou désigné, à défaut d'entente, par le juge d'instance de « la situation des lieux.

« 6° - Il a été entendu, en outre, que tout déplacement éventuel des « installations électriques demandé ultérieurement par le propriétaire ou ses ayants- « droit pour les reporter à un nouvel emplacement à déterminer d'un commun accord « serait entièrement à la charge dudit propriétaire ou des ses ayants-droit et à ses « frais exclusifs. »



II - Par ailleurs, les servitudes suivantes ont été constituées aux termes de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître RAVIER, Notaire à ECULLY, ce le 29 avril 2010, sus-visé :

### SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, passage, vue, réparations et remplacement.

En raison de la superposition de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier, et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, certaines précisions sont à apporter quant aux servitudes.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement.

Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque. Les propriétaires des volumes grevés supporteront le cas échéant les troubles de nuisances en résultant sans qu'ils puissent avoir de recours à l'encontre du requérant aux présentes.

Ces servitudes sont stipulées à titre perpétuel, réel et gratuit et s'imposeront en conséquence à tous les propriétaires de volumes ainsi qu'à leurs ayants droit sans aucune indemnité et ne pourront cesser que par l'effet soit de la convention, soit de la confusion sur une seule et même personne de la propriété des fonds dominants et servants.

Dans la mesure où l'existence de l'ensemble de ces servitudes entraîne de la part des propriétaires des fonds servants une obligation de faire ou de ne pas faire, l'application de l'article 1142 du Code civil est expressément écartée.

L'obligation ne pourra, sauf l'effet d'un consentement unanime des intéressés, que se résoudre par une prestation en nature et non pas se résoudre en dommages-intérêts.

Il est précisé que l'énumération des servitudes ci-après ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

#### 1. Servitudes générales

##### a - Servitude générale d'appui, d'accrochage, de vue et de prospect

L'ensemble immobilier étant composé de divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'accrochage et d'une manière générale tous les ouvrages sont grevés de servitudes de vue et prospect, de surplomb, de débordement de toiture et de fondations rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

##### b - Servitudes d'accrochage

Lorsque la dalle constituant le plafond d'un local n'appartiendra pas au propriétaire de ce local, mais au propriétaire du volume supérieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux plafonds, éléments de décoration, etc) entraînant des charges compatibles avec les structures portantes. Le propriétaire du local a ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et a fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

Le bénéficiaire de cette servitude devra supporter les frais d'entretien et éventuellement de remise en état des équipements ainsi installés.

#### *c - Canalisations, gaines et réseaux divers*

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes les canalisations, gaines et réseaux divers existants nécessaires à l'alimentation et à l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation normale des ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage d'un volume seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales.

Lorsque l'utilisation des canalisations, gaines et réseaux sera commune à deux ou plusieurs volumes, ces ouvrages seront la propriété du volume qu'ils traversent mais leur entretien et remplacement seront exécutés aux frais des volumes utilisateurs.

#### 2. Servitude particulière de passage

Le volume 1 bénéficie d'une servitude de passage grevant le volume 2 pour permettre l'accès à la rampe desservant les garages situés dans le volume 1.

Cette servitude s'exercera en tous temps et heures.

Son assiette est représentée en hachures bleues au plan du rez-de-chaussée et sur la coupe CC'. Ce passage s'exerce sur une bande de terrain de 2,31 m de large depuis la sortie de la rampe d'accès jusqu'au trottoir public de la rue Louis Goux.

Fonds dominant : Volume 1

Fonds servant : Volume 2

#### Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location.

Pour l'application des dispositions contenues dans la loi n°89-462 du 6 Juillet 1989, le **VENDEUR** déclare que les biens et droits immobiliers faisant l'objet de la présente vente n'ont pas fait l'objet d'un congé pour vendre ni d'un congé pour reprise pour habiter, et étaient loués à Monsieur Jérôme ROUSSET qui a donné congé par courrier reçu par ALLIADE HABITAT en date du 12 juillet 2010, dont la copie demeurera ci-annexée après mention, et a quitté les lieux depuis, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

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

#### Note de renseignement d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignement d'urbanisme dont la copie demeurera ci-annexée, délivrée le 6 décembre 2010 par le cabinet d'urbanisme REYNARD, 41 rue du Lac 69422 LYON CEDEX 03, que :

#### Droit de préemption :

Le terrain est compris dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption urbain.

Le terrain n'est pas compris dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption urbain "renforcé" (article L211-4 du Code de l'Urbanisme).

Le terrain n'est pas compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.)

Le terrain n'est pas compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles des départements (article L142-1 du Code de l'Urbanisme)

Bénéficiaire du droit de préemption urbain : Communauté Urbaine de Lyon

Nature des Dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Lyon

Approuvé le 11/07/2005

Révision simplifiée n°5 du 28/05/2010

Modification n°6 du 11/01/2010

Mise à jour n°7 du 10/06/2010

Zone : UBa

Nature des servitudes d'utilité publique :

Servitudes de canalisations électriques (I4)

Plan de prévention des risques d'inondation (PM1) (zone supplémentaire)

Servitudes d'urbanisme particulières :

Mixité sociale (L123-1 16° du C.U.)

Observations et prescriptions particulières :

Situé dans une zone d'exposition au bruit

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

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

#### **Note de voirie**

Une note de renseignements de voirie dont la copie est demeurée ci-annexée, a été délivrée par la Communauté Urbaine de Lyon, 20 rue du Lac BP 3103 69399 LYON CEDEX 03, le 6 décembre 2010. Il résulte de cette note que : « Au vu du Document d'Urbanisme opposable, l'immeuble n'est pas intéressé par l'emprise d'une opération de voirie communautaire ».

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

#### **EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L211-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

En effet, le BIEN entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 213-1, alinéa 5 a), du Code de l'urbanisme comme ayant été construit par un organisme d'H.L.M. visé à l'article L 411-2 du Code de la construction et de l'habitation et lui appartenant.

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

#### **ABSENCE DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le VENDEUR déclare qu'aucune construction ou rénovation concernant le BIEN n'a été effectuée dans les dix dernières années. Par suite il n'y a pas lieu à application de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage.

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX**

#### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité. A cet effet, chaque diagnostiqueur a remis au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

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

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

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble possède ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

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

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

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

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

### **ASSAINISSEMENT**

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal, ainsi constaté par une lettre délivrée le 7 septembre 2009 par Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Lyon, Direction de l'Eau, 20 rue du Lac BP 3103 69399 LYON CEDEX 03, dont la copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

### **AMIANTE**

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

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

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

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

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

#### **En ce qui concerne les parties privatives :**

Un état établi par le cabinet ANAPLOMB, 2 quai Joseph Gillet 69004 LYON, le 14 octobre 2010, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

#### **En ce qui concerne les parties communes :**

Un dossier technique amiante sur les parties communes a été établi par le cabinet d'expertises SEIGNOL & ASSOCIES, 75 rue Villon 69008 LYON, le 1<sup>er</sup> octobre 2005. Ce dossier technique conclut : « à l'absence de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ». Une copie dudit dossier technique demeurera ci-annexée après mention.

### **SATURNISME**

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

### ETAT PARASITAIRE

Le **VENDEUR** déclare :

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

### PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le cabinet ANAPLOMB, 2 quai Joseph Gillet 69004 LYON, le 14 octobre 2010, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est précisé que **L'ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic, 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.

### ETAT DES RISQUES NATURELS 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. »*

Conformément aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement, le **VENDEUR** déclare :

Que le bien vendu est situé dans une commune où un plan de prévention des risques s'applique suite à l'arrêté du Préfet du Rhône n° 2006-1585 du 14 février 2006 modifié.

En conséquence, est demeuré joint et annexé aux présentes un état des risques naturels et technologique en date du 14 octobre 2010, signé par les parties.

**L'ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de cet état et avoir été informé par le notaire soussigné de la portée des informations contenues dans ce document.

Ledit état des risques précise :

- situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) :

. L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit : oui

. L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation : non

. L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé : oui

. Les risques naturels pris en compte sont : inondation

- situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt) :

. L'immeuble est situé dans le périmètre d'une PPRt approuvé : non

. L'immeuble est situé dans le périmètre d'une PPRt prescrit : non

- situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 0

En outre, le **VENDEUR** déclare que le bien objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, en application des articles L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des Assurances pendant la période où il a été propriétaire du bien.

## **REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE**

### **REGLEMENT DE COPROPRIETE: RECUPERATION DES FRAIS**

S'agissant de la première vente après mise en copropriété, l'**ACQUEREUR** s'engage à supporter sa quote-part dans les frais d'établissement de l'état descriptif de division - règlement de copropriété.

Cette quote-part ressort à un coût de CENT EUROS (100,00 EUR) qui viendra s'ajouter aux frais des présentes.

### **ABSENCE DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ayant été construit depuis moins de quinze ans, la division n'a pas été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

### **GARANTIE DE CONTENANCE**

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

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

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

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

- 90,30 m2 pour le lot numéro CENT TRENTE ET UN (131)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par le cabinet PERRAUD & associés, géomètres-experts à LYON (69002) 31 rue Smith, le 1<sup>er</sup> octobre 2009.

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

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

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

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

### **STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS**

#### **Règlement de copropriété**

L'**ACQUEREUR** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

L'**ACQUEREUR** sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent les **BIENS** et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

#### **Syndic de l'immeuble**

Le Syndic actuel de l'immeuble est :

ALLIADE SERVICES, 1 rue Georges Pompidou, 69003 LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (RHÔNE)

#### **Etat contenant diverses informations sur la copropriété**

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 issu du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sur la copropriété a été délivré par le Syndic à la date du 25 janvier 2011.

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

Cet état est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

En outre, il a été visé par le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

#### **Convention des parties sur la répartition des charges et travaux**

Le **VENDEUR** réglera au Syndic au moyen des fonds provenant de la vente le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.



**L'ACQUEREUR** supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui pourraient être décidés à compter de ce jour.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967, le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic conformément à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967. Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuent auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci.

Lors de la clôture de l'exercice comptable, la convocation à l'assemblée générale et les comptes seront envoyés à celui qui sera effectivement copropriétaire à cette date et qui trouvera sur son compte non seulement toutes les charges de l'année mais également les provisions versées par son **VENDEUR** et éventuellement par lui même.

Le solde de compte positif ou négatif fera le profit ou la perte de **L'ACQUEREUR**.

Précision faite que conformément à la loi et au règlement de copropriété, le syndic provisoire peut exiger le versement :

- 1) de l'avance constituant la réserve laquelle ne peut excéder 1/6ème du budget prévisionnel,
- 2) avant la tenue de l'assemblée générale, dans le cadre de sa mission de syndic provisoire, d'une provision égale à 30% des charges locatives de l'immeuble, du dernier exercice civil clôturé.

Le **VENDEUR** déclare que la copropriété étant récente, aucune assemblée générale ne s'est tenue préalablement aux présentes.

#### **Règlement effectué entre les parties des charges courantes**

Toutefois, **L'ACQUEREUR** a remboursé à l'instant même au **VENDEUR**, en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné, la correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au **VENDEUR** dès avant ce jour. Ce paiement au titre des charges est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges de l'année.

#### **Convention des parties sur les procédures**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

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

#### **Sommes dues par le copropriétaire cédant au syndicat**

##### **A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :**

- I - Au titre des provisions exigibles sur le budget prévisionnel : 0,00 €.
  - II - Au titre des provisions exigibles en dehors du budget prévisionnel : 0,00 €.
  - III - Au titre des charges impayées : 0,00 €.
  - IV - Au titre des sommes devenues exigibles du fait des présentes (article 33 loi du 10 Juillet 1965) : 0,00 €.
  - V - Au titre des avances exigibles constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentant un emprunt du syndicat : 0,00 €.
- B/ AU SYNDIC : au titre des honoraires de mutation : 281,06 €.**

#### **Sommes dues au copropriétaire cédant par le syndicat**

- I - Au titre des avances perçues constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentant un emprunt du syndicat : 0,00 €.

II - Au titre des provisions sur le budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en application de l'article 19-2 de la loi du 10 Juillet 1965 : 0,00 €.

**Sommes incombant au nouveau copropriétaire**

I - Au titre de la reconstitution des avances : 0,00 €.

II - Au titre des provisions non encore exigibles :

- dans le budget prévisionnel :

. Lot N° 131 Charges courantes 01/04/2011-30/06/2011 : 426,60 €

. Lot N° 178 Charges courantes 01/04/2011-30/06/2011 : 17,00 €

Total : 443,60 €

- dans les dépenses hors budget prévisionnel : 0,00 €

**Avances constituant la réserve (fonds de roulement)**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables.

L'**ACQUEREUR** a remboursé à l'instant même au **VENDEUR**, en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné, les avances constituant la réserve (fonds de roulement) soit globalement la somme de 310,45 €. Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

**Election de domicile pour l'opposition du syndic**

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude du Notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

**AVERTISSEMENTS**

Il est ici précisé :

I- Que toute clause du règlement de copropriété conférant par avance une autorisation d'effectuer des travaux sur les parties communes ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, est réputée non écrite.

II- Que les travaux effectués en contravention de la règle sus-exposée peuvent être sanctionnés par la remise des lieux en leur état primitif. Par suite, le **VENDEUR** atteste expressément ne pas avoir effectué de travaux en contravention de ladite règle.

III- Qu'en application de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967, le syndic peut former opposition par acte extrajudiciaire à due concurrence de sa créance au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé des charges dues par le **VENDEUR**, et ce dans le délai de quinze jours de la réception de l'avis l'informant de la présente mutation qui lui sera notifié par les soins du Notaire soussigné, le certificat de l'article 20 n'ayant pas à ce jour été délivré par le syndic au Notaire soussigné. Cet avis de mutation devra être adressé par le Notaire au syndic dans le délai de quinze jours des présentes. Il est précisé que s'il existe un syndicat principal et un syndicat secondaire, l'avis de mutation doit être notifié dans ce même délai aux syndicats de chacun des syndicats qui peuvent chacun former opposition s'ils ont une créance à faire valoir.

IV- Que le **VENDEUR** s'oblige à donner immédiatement connaissance à l'**ACQUEREUR** de toutes convocations d'assemblées qu'il recevrait avant que le syndic ait reçu la notification de transfert de propriété. A défaut, il sera responsable des conséquences préjudiciables de cette omission.

**SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE**

**SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 24 janvier 2011 et certifié à la date du 14 novembre 2010 du chef du VENDEUR révèle :

Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au troisième bureau des hypothèques de LYON le 23 mars 1995 volume 95V numéro 1470, au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE contre la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT, d'un montant en principal de vingt quatre millions quarante mille huit cents francs (24.040.800,00 frs) soit une contre-valeur de trois millions six cent soixante quatre mille neuf cent quatre-vingt seize euros et trente trois cents (3.664.996,33 eur), outre accessoires de sept millions deux cent douze mille deux cent quarante francs (7.212.240,00 frs) soit une contre-valeur de un million quatre-vingt dix neuf mille quatre cent quatre-vingt dix huit euros et quatre-vingt dix cents (1.099.498,90 eur), avec effet jusqu'au 30 avril 2022.

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

Il s'engage à rapporter mainlevée partielle de ladite inscription sur les lots vendus aux termes des présentes, à ses frais dans les meilleurs délais.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné appartient à la société ALLIADE HABITAT, anciennement dénommée AXIADE RHONE-ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, ayant changé de dénomination suivant délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de ladite Société, en date du 28 juin 2006,

Pour lui avoir été apporté par la Société dénommée SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT, société anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 6.015.258 Euros, dont le siège est à LYON (69007) 173 avenue Jean Jaurès, identifiée au SIREN sous le n° 956 514 129 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON,

Par suite des faits et actes suivants :

#### I - TRAITE de FUSION par ABSORPTION de la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT par la société AXIADE RHONE ALPES - DELIBERATIONS

A/ Le traité de fusion par absorption a été établi par acte sous seings privés en date à LYON du 28 juin 2006, contenant fusion par voie d'absorption de la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT par la société AXIADE RHONE ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE devenue ALLIADE HABITAT.

Ce traité d'apport a été soumis aux conditions suspensives suivantes, savoir :

- . approbation le 28 juin 2006 des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005 de chacune des deux sociétés,
- . approbation le 28 juin 2006 par l'Assemblée Générale Extraordinaire d'AXIADE de la fusion par voie d'absorption de la S.L.P.H. dans les conditions déterminées audit traité, et celles prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- . approbation le 28 juin 2006 par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la S.L.P.H. dudit projet de fusion.

B/ Aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2006 des actionnaires de la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT, lesdits actionnaires ont notamment :

- approuvé le projet de fusion par absorption sus-visé,
- approuvé la dissolution de la Société sans liquidation et sous réserve et à compter de la réalisation définitive de la fusion.

C/ Aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2006 des actionnaires de la Société AXIADE RHONE ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, lesdits actionnaires ont notamment :

- approuvé le projet de fusion par absorption sus-visé,
- décidé d'augmenter le capital social d'un montant de 6.014.544 Euros pour le porter de 24.078.064 Euros à 30.092.608 Euros au moyen de la création de 375.909 actions nouvelles d'une valeur nominale de 16 Euros chacune entièrement libérées,
- procédé à une réduction du capital d'un montant de 5.376.000 Euros par annulation de 336.000 actions que la Société AXIADE RHONE ALPES détient, pour le porter de 30.092.608 Euros à 24.716.608 Euros,
- décidé le changement de sa dénomination sociale de « AXIADE RHONE ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE » en « ALLIADE HABITAT », société anonyme d'habitations à loyer modéré,
- décidé la mise en conformité de ses statuts avec les dispositions du décret n° 2005-1416 du 16 novembre 2005.

## **II - DEPOT de PIECES - POUVOIRS**

Un acte contenant :

1/ dépôt, avec reconnaissance d'écritures et de signatures, du projet de traité de fusion par voie d'absorption de la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT par la société AXLADE RHONE ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE,

2/ dépôt simple des procès-verbaux des assemblées générales mixtes sus-visées contenant approbation dudit traité,

A été établi par Maître PREBOIS, Notaire à LYON, le 29 novembre 2006.

Cet acte a été enregistré au droit fixe de 125 Euros.

Aux termes dudit acte, il a été donné tous pouvoirs avec faculté de substituer et d'agir ensemble ou séparément, à :

1°) Au Directeur Général de la société ALLIADE HABITAT, alors en exercice, Monsieur Pascal PARENT, nommé à ces fonctions en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 28 juin 2006,

2°) Et à tous clerks habilités ou assermentés du notaire détenteur de la minute dudit acte,

A l'effet de passer tous actes établissant la désignation et l'origine de propriété des biens apportés par la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT à la société AXIADE RHONE ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE devenue ALLIADE HABITAT.

III - Un premier acte complémentaire a été reçu par Maître PREBOIS, Notaire à LYON, le 29 Novembre 2006, contenant la désignation et l'origine de propriété de partie des biens immobiliers apportés à titre de fusion par la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT à la société ALLIADE HABITAT, afin que la transmission du patrimoine immobilier de la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT à la Société ALLIADE HABITAT soit régulièrement publiée aux différents bureaux d'hypothèques compétents.

IV — Une copie authentique de l'acte contenant le dépôt des pièces relatives à ladite fusion, et du premier acte complémentaire a été publiée, notamment au troisième bureau des hypothèques de LYON le 31 Janvier 2007, volume 2007P numéros 1291 et 1294.

V — Un deuxième acte complémentaire a été reçu par Maître Martine PREBOIS, Notaire à LYON, le 25 mai 2007, contenant la désignation et l'origine de propriété des autres biens immobiliers apportés à titre de fusion par la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT à la société ALLIADE HABITAT, et notamment de l'ensemble immobilier objet des présentes sis à VILLEURBANNE (69100) 173 rue du 4 Août 1789, 35 et 37 rue Louis Goux.

La copie authentique dudit acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de LYON le 20 juillet 2007 volume 2007P numéro 8271.

**VI - Un ACTE RECTIFICATIF** au premier acte complémentaire du 29 novembre 2006 et au deuxième acte complémentaire du 25 mai 2007 a été reçu par Maître Martine PREBOIS, Notaire à LYON, le 22 juin 2007, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de LYON le 20 juillet 2007 volume 2007P numéro 8271.

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

L'origine de propriété antérieure est relatée dans une note qui demeurera ci-annexée après mention, telle qu'elle résulte du paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du deuxième acte complémentaire reçu par Maître Martine PREBOIS, Notaire à LYON, le 25 mai 2007, sus-visé.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE**

##### **REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER**

L'**ACQUEREUR** règlera au vendeur, sur première demande de ce dernier, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de taxe foncière et de taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant, arrêté sur le montant de la dernière imposition.

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

##### **NEGOCIATION**

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

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

##### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : adresse des biens acquis, constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : son siège social indiqué en tête des présentes, constituant son domicile aux termes de la loi.

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

##### **POUVOIRS**

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

##### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

#### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : S.C.P Jean Claude RAVIER, Nicolas DUC-DODON, Philippe MEUDIC, Olivier BARLET et Xavier BOUVET Notaires associés à ECULLY (Rhône), 4 allée des Tullistes. Téléphone : 04.78.33.92.60 Télécopie : 04.78.43.32.75 Courriel :notaires.ecully@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée pour les personnes physiques à la vue d'un extrait d'acte de naissance et en ce qui concerne la personne morale à la vue de ses statuts et atteste qu'elle n'est pas inscrite au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par le décret numéro 73-314 du 14 Mars 1973, modifié.

#### **DONT ACTE sur trente-quatre pages**

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies le jour, mois et an susdits par Monsieur Xavier GUILLAUD-BATAILLE, Notaire assistant, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

Suivent les signatures



28754102

JCR/HC/

**VENTE [REDACTED] EN DATE DU 7 FÉVRIER 2011**  
**RENVOI SPECIALEMENT APPROUVE**  
**COMME N'ETANT PAS COMPRIS DANS LA MENTION FINALE**

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Jean-Claude RAVIER Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Jean-Claude RAVIER, Nicolas DUC-DODON, Philippe MEUDIC, Olivier BARLET et Xavier BOUVET Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial sis à ECULLY (Rhône), 4 allée des Tullistes CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

#### **1°) Paragraphe IDENTIFICATION DE L'ACQUEREUR :**

 Au lieu de lire : Madame 

Lire : Madame 

**2°) Paragraphe ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE (du volume 1) :**

Au lieu de lire : publiée au 3EME bureau des hypothèques de LYON (RHONE) le 11 juin 2010 volume 2010P numéro 6666

Lire : publiée au 3EME bureau des hypothèques de LYON (RHONE) le 11 juin 2010 volume 2010P numéro 6667

**3°) Paragraphe EFFET RELATIF, il convient de lire :**

ACTE COMPLEMENTAIRE A FUSION ABSORPTION suivant acte reçu par Maître PREBOIS, Notaire à LYON (RHÔNE) le 29 novembre 2006, dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de LYON (RHÔNE), le 31 janvier 2007 volume 2007P n°1291 et 1294. X

SECOND ACTE COMPLEMENTAIRE reçu par Maître PREBOIS, Notaire à LYON (RHÔNE) le 25 mai 2007 (contenant les valeurs des immeubles) et acte rectificatif du 22 juin 2007, dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de LYON (RHÔNE), le 20 juillet 2007 volume 2007P, numéro 8271. Z

Dressé en quatre exemplaires certifiés exactement conformes entre eux.

FAIT A ECULLY (Rhône),

LE 22 MARS 2011.

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée, sur production d'un extrait SIREN.

Et il certifie le présent document contenu sur 36 pages dont 8 pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

ECULLY le 22 mars 2011

