

Magalle ROUGIER - Marion MENNOIS
Sylvie FERNANDES
AVOCATS
46 rue Chaudrier BP 1007
17087 LA ROCHELLE Cedex
© 05 46 82 07 46 Fax 05 46 66 08 25

28 NOVEMBRE 2018

VENTE

SCI CHAMAR / SCI CAMBO (SARL JPB)
(PRET BANQUE POPULAIRE)

CP / AM / BC

101058801

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Publié au SPF de La Rochelle
Le 04/12/2018, 2018 P, n° 11665

101058801
CP/AM/BC
L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,
LE VINGT HUIT NOVEMBRE
A BOURGNEUF (Charente Maritime), 7 rue de la Chartrie, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître DRAPEAU-PASSARINI Corinne, Notaire Associé, Membre de la
Société Civile Professionnelle « Maîtres Pascal CASSOU DE SAINT-MATHURIN,
Michel MEYNARD, Corinne DRAPEAU-PASSARINI et Caroline MAITREHUT,
notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de BOURGNEUF
(Charente Maritime), 7 rue de la Chartrie,

Avec la participation de Maître Anne-Christine ARNAL-RYCKMAN,
notaire à MONTFRIN (30490), 1 Avenue du Général de Gaulle, assistant le
VENDEUR.

Avec la participation de Maître Pascal LEBEAU Notaire à BORDEAUX
(33000) 45 allées de Chartres, assistant le PRETEUR.

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée CHAMAR, société civile immobilière au capital de
1524,49 €, dont le siège est à LA COUARDE-SUR-MER (17870), 5 rue Aristide

Briand, identifiée au SIREN sous le numéro 347561581 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

ACQUEREUR

La Société dénommée CAMBO, société civile immobilière au capital de 1500 €, dont le siège est à LA ROCHELLE (17000), 13 avenue de Mulhouse - Résidence le Duplex - Appartement 1, identifiée au SIREN sous le numéro 840851950 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

QUOTITES ACQUISES

La Société dénommée CAMBO acquiert la pleine propriété des BIENS objet de la vente au nom et pour son compte personnel.

PRETEUR

La Société dénommée BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, société anonyme coopérative à capital Variable régie par les articles L.512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux Etablissements de Crédit, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 10 Quai des Queyries, identifiée au SIREN sous le numéro 755501590 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Intermédiaire d'assurance immatriculé à l'Orias sous le numéro 07 005 628. Numéro d'identification intracommunautaire FR66755501590. Code APE 6419 Z.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée CHAMAR est représentée à l'acte par Monsieur Pierre SCHMITZ, agissant en qualité d'associé et gérant de ladite société, et ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération en date à LA COUARDE SUR MER du 22 novembre 2018, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

- La Société dénommée CAMBO est représentée à l'acte par Madame Christelle BRACHE, agissant en qualité d'associé gérant de ladite société, et ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de la société.

- La Société dénommée BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE est représentée à l'acte par Madame Annabelle MANGIN, clerc de notaire domicilié professionnellement à BOURGNEUF (17220), 7 Rue de la Chartrie,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Camille BRUNET, clerc de notaire domicilié(e) professionnellement à BORDEAUX (33000) 45 allées de Chartres, suivant acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 22 novembre 2018, demeuré ci-joint et annexé après mention.

Madame Camille BRUNET, agissant en vertu des pouvoirs, avec faculté de substitution, qui lui ont été conférés par Monsieur Dominique GARNIER, Directeur Général de la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à BORDEAUX du 18 octobre 2016 dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître Pascal LEBEAU, Notaire à BORDEAUX (Gironde), aux termes d'un acte en date du 20 octobre 2016, et dont une copie demeure ci-jointe et annexée après mention.

Monsieur Dominique GARNIER, Directeur Général de la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, nommé à la fonction de Directeur Général suivant délibération du conseil d'administration de ladite société du 8 novembre 2011, et ayant été investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes

circonstances au nom de ladite société en vertu de cette délibération avec notamment la possibilité de subdéléguer, dont une copie de l'extrait certifié conforme du procès-verbal a été annexée à l'acte reçu par Maître LEBEAU, notaire susnommé, le 20 octobre 2016.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le VENDEUR :

- Extrait K bis,
- Statuts de la société,
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant l'ACQUEREUR :

- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire en date du 29 juin 2018 ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Extrait K bis,
- Statuts de la société,
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé, à l'exception des statuts.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

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

- Les mots "LES PARTIES" désignent ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "PRETEUR" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Le mot "ENSEMBLE IMMOBILIER" désigne l'immeuble dont dépendent les BIENS objet des présentes.
- Les mots "BIENS" ou "BIEN" ou "LOTS" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.
- Les mots "biens mobiliers" ou "mobilier", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, la pleine propriété du BIEN dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à LA ROCHELLE (CHARENTE-MARITIME) (17000) 11 Avenue du Général de Gaulle.

Dans un immeuble sis à l'angle du quai de Marans et de l'avenue du Général de Gaulle,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EI	314	2B RUE DE LA GUIGNETTE	00 ha 00 a 34 ca
EI	105	1 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE	00 ha 18 a 60 ca

Total surface : 00 ha 18 a 94 ca

Un extrait de plan cadastral et le modèle 1 sont annexés.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro neuf A (9 A)

Au rez-de-chaussée : un local commercial comprenant : une boutique avec vitrines, deux bureaux, un cabinet de toilettes (WC, lavabo, douche et bidet).

Et les quatre-vingt-huit millièmes (88 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois A (23 A)

Au sous-sol : une cave cimentée et une chaufferie.

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trente-quatre A (34 A)

Au dernier étage : une chambre mansardée, toilettes sur le palier.

Et les huit millièmes (8 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

PLANS DES LOTS

Une copie des plans des lots est annexée.

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

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

- 80,58 M² pour les lots numéros NEUF A (9 A) et A TRENTE-QUATRE (A 34).

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

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE le 3 novembre 1953, transcrit au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 4 janvier 1954, volume 2799 numéro 66.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE le 11 octobre 1958, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 15 décembre 1958, volume 3060, numéro 28.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHAUDUN, notaire à LA ROCHELLE le 14 avril 1994, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 les 16 juin et 29 septembre 1994, volume 1994P, numéro 3665.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 2 septembre 1994, et publiée au service de la publicité foncière le 29 septembre 1994, volume 1994P, numéro 6236.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHIFFOLEAU, notaire à LA ROCHELLE, le 18 mars 1996, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 22 mai 1996, volume 1996P, numéro 3055.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOREAU, notaire à LA ROCHELLE, le 5 novembre 2002, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 21 novembre 2002, volume 2002P, numéro 8658.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

USAGE DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage commercial en ce qui concerne les lots A9 et A23, et à usage d'habitation en ce qui concerne le lot A34.

L'ACQUEREUR entend conserver ces usages.

EFFET RELATIF

1/ Acquisition par la société en cours de formation suivant acte reçu par Maître Jean-Michel AUDIBERT notaire à CHATELLAILLON-PLAGE le 5 mai 1988, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 29 juin 1988, volume 8289, numéro 24.

2/ Reprise d'engagement par les associés de ladite société suivant acte reçu par Maître Anne-Christine ARNAL, notaire à MONTFRIN le 27 novembre 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.
Il en aura la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers.

CONTRAT DE LOCATION

Le BIEN est actuellement loué au profit de la SARL JPB pour un usage commercial aux termes d'un bail sous seing privé établi pour une durée de 12 années ayant commencé à courir le 20 décembre 2017.

Le loyer annuel hors charges et taxes est actuellement de douze mille euros (12 000,00 eur)

Compte tenu des conventions contenues dans le bail, les parties sont averties qu'il incombe au bailleur en titre au jour de la fin du bail de rembourser le dépôt de garantie.

Les PARTIES font leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de loyers, remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie et de tous comptes de charges.

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

L'ACQUEREUR atteste avoir eu une copie du bail dès la signature de l'avant-contrat et en connaître les charges et conditions notamment au moyen des explications fournies par le notaire.

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

Les parties dispensent le notaire soussigné de reproduire aux présentes plus amplement les conditions dudit bail.

Il est ici précisé toutefois qu'il résulte dudit bail que les biens et droits immobiliers vendus sont désignés de la manière suivante :

« Les locaux sont ainsi composés :

Locaux commerciaux : espace bar, bureau, sanitaires.

Situation dans l'immeuble ; bâtiment A rez-de-chaussée Lot 109 tantièmes : 88/1000èmes

(...)

Réserves : cave en sous-sol Lot 123 tantièmes : 1/1000èmes

(...)

Une chambre mansardée n°41 au dernier étage Lot 134 tantièmes : 8/1000èmes.

Usage de la cour commune. »

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000,00 EUR).

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

FINANCEMENT PAR UN PRET

Le PRETEUR ci-dessus dénommé et l'ACQUEREUR sont convenus du prêt sous les conditions générales et particulières tant dudit prêt que de l'assurance figurant à la fois aux présentes et dans les documents demeurés ci-joints et annexés après mention et auxquels les parties déclarent vouloir se référer et qui ne forment qu'un tout avec le présent acte, et dont elles s'engagent de part et d'autre à exécuter et à respecter les dispositions qu'ils contiennent.

Le PRÊTEUR devra remettre à l'EMPRUNTEUR un échéancier des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital dès qu'il sera en mesure de l'établir.

OBJET DU FINANCEMENT

- Achat Locaux professionnels : Avenue Du General De Gaulle 17000 LA ROCHELLE

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 consenti aux conditions particulières suivantes :

NATURE DU PRET : PRET EQUIPEMENT N° 05609461

Montant du prêt en principal : DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000,00 EUR)

Durée : 180 mois

Remboursement :

- Echéance(s) constante(s)

Durée : 180 échéances mensuelles

Montant de l'échéance sans assurance groupe : 1 322,55 EUR

Montant de l'échéance avec assurance groupe : 1 381,35 EUR

Le premier remboursement est fixé, en accord avec l'Emprunteur, à une date qui suit la première mise à disposition totale ou partielle des fonds.

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 22 décembre 2018

- dernière échéance au plus tard le : 22 novembre 2033

DATE DE PEREMPTION DE L'INSCRIPTION : VINGT DEUX NOVEMBRE DEUX MIL TRENTE-QUATRE

Taux hors assurance de 1,700 % l'an

Le taux effectif global ressort à 1,888 % l'an

Coût total du crédit : 251 473,00 EUR

Le coût ci-dessus indiqué correspond à une utilisation totale et en une seule fois du montant du crédit.

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'ACQUEREUR qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.

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

PAIEMENT DU PRIX

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

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

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE FONDS

L'ACQUEREUR déclare que ce paiement est effectué :

- à concurrence de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000,00 EUR) au moyen des fonds empruntés comme il est dit ci-dessus,
- à concurrence du surplus au moyen de fonds propres, sommes disponibles à sa libre et entière disposition.

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

PRIVILEGE

Par suite de la promesse d'emploi, de l'origine des fonds ainsi que de la quittance figurant au présent acte authentique, le PRETEUR se trouve investi sur le BIEN du privilège prévu par les dispositions de l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des fonds prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément aux dispositions de 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(S) INSCRIPTION(S)

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE jusqu'au 22 novembre 2034, pour le prêt d'un montant de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000,00 EUR).

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Madame Christelle BRACHE, commerçante, demeurant à LA ROCHELLE (17000) 13 avenue de Mulhouse.

Née à LA ROCHELLE (17000) le 26 mai 1963.

Divorcée de Monsieur Jean-François FACHARDI suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de LA ROCHELLE (17000) le 15 septembre 2009, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Ledit cautionnement étant recueilli pour sûreté du ou des crédit(s) suivant(s) :
 - Prêt Equipement (No 05609461) : 210 000,00 EUR sur 180 mois garanti à hauteur de 252 000,00 EUR sur une durée de 192 mois

1. La Caution, après avoir pris connaissance des caractéristiques de la ou des créance(s) garantie(s) susmentionnée(s), déclare accepter de se porter caution solidaire et indivisible et s'engage à ce titre au profit de la Banque ou tout autre établissement qui viendrait aux droits de celle-ci notamment dans le cadre d'une opération de fusion-absorption à rembourser en cas de défaillance de l'EMPRUNTEUR toutes sommes que ce dernier peut ou pourra devoir à la Banque en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires, au titre de la ou des créance(s) garantie(s) susmentionnée(s), dont elle déclare parfaitement connaître toutes les conditions notamment de montant, de durée, d'amortissement, d'intérêts et commissions, d'exigibilité normale ou anticipée, conditions qu'elle déclare inutile de rappeler et dont elle accepte qu'elles lui soient applicables.

2. En raison du caractère solidaire de son engagement de caution, la Caution renonce aux bénéfices de discussion et de division. En renonçant au bénéfice de la discussion, la Caution s'engage à payer la Banque, sans pouvoir exiger de cette dernière qu'elle poursuive préalablement l'EMPRUNTEUR sur ses biens. En renonçant au bénéfice de la division, la Caution accepte que la Banque puisse lui réclamer, au cas où d'autres personnes se seraient portées cautions de l'EMPRUNTEUR, la totalité de ce que ce dernier lui doit, dans la limite de son cautionnement.

La Caution ne pourrait donc exiger de la Banque qu'elle divise préalablement son action et lui réclame la seule part à sa charge compte tenu de l'existence des autres cautions. La Caution ne sera pas dispensée de la bonne exécution de ses engagements même si l'EMPRUNTEUR n'assume pas l'une quelconque de ses obligations, notamment en utilisant à des fins non conformes à ses engagements les sommes mises à sa disposition par la Banque.

La Caution ne saurait encore subordonner l'exécution de son engagement de caution à une mise en demeure préalable de l'EMPRUNTEUR par la Banque, l'exigibilité des créances de cette dernière à l'égard de l'EMPRUNTEUR entraînant de plein droit l'exigibilité de sa dette de caution et les écritures de la Banque lui étant à cet égard opposables. Nonobstant l'impossibilité pour la Banque de se prévaloir de la déchéance du terme de l'obligation ci-dessus, en cas d'échéance impayée, le défaut de paiement par ses soins de ladite échéance après mise en jeu de son engagement par la Banque, entraînera de plein droit à son égard, l'exigibilité de l'intégralité des sommes dues au titre de cette obligation.

3. La Caution renonce à se prévaloir de toute subrogation dans les droits, actions ou privilèges que la Banque a contre l'EMPRUNTEUR ainsi qu'à exercer des poursuites et d'une façon générale à élever des prétentions qui auraient pour résultat de la faire venir en concours avec la Banque et ce, tant que cette dernière demeurera créancière de l'EMPRUNTEUR. Il en sera ainsi que la Caution se soit libérée partiellement ou totalement de ses obligations envers la Banque, et alors même que le présent engagement serait d'un montant inférieur aux sommes dues par l'EMPRUNTEUR.

4. Dans l'hypothèse où l'obligation garantie serait également cautionnée par un organisme professionnel dont l'activité habituelle ou accessoire est de garantir le remboursement de concours financiers (société de cautionnement mutuel, société d'assurance, ...), la Caution déclare expressément renoncer à son égard au bénéfice de l'article 2310 du Code civil. Elle ne pourra donc s'opposer au recours qu'exercerait

contre elle et pour le montant intégral, l'organisme qui aurait été amené à payer en lieu et place de l'EMPRUNTEUR, ni engager un recours contre ledit organisme dans le cas où la dette aurait été acquittée par elle-même.

5. La Caution reconnaît contracter son engagement de caution en pleine connaissance de la situation financière et juridique présente de l'EMPRUNTEUR dont il lui appartiendra, dans son intérêt, de suivre personnellement l'évolution, indépendamment des renseignements que la Banque pourrait éventuellement lui communiquer et de l'information qui lui sera fournie par simple lettre chaque année avant le 31 mars quant à l'état du montant de la créance garantie et de ses accessoires, au 31 décembre de l'année précédente. A ce titre, le système d'information de la Banque ayant été programmé pour informer périodiquement les cautions en application des dispositions légales, la Caution reconnaît que la Banque justifiera par cette seule constatation de l'accomplissement des formalités mises à sa charge par la loi. La Caution s'oblige à notifier à la Banque tout changement d'adresse la concernant.

De même, au cas où d'autres personnes se seraient également portées caution de l'EMPRUNTEUR, il n'incomberait pas à la Banque de l'informer de la dénonciation par l'une d'elles de son engagement.

La Banque sera tenue d'aviser la Caution par simple lettre de la défaillance de l'EMPRUNTEUR dès le premier incident de paiement non régularisé dans le mois de l'exigibilité de ce paiement. Elle pourra toutefois consentir à ce dernier toute prorogation de terme tacite ou exprès que la Caution déclare d'ores et déjà accepter, sans que la Caution puisse en ce cas poursuivre, à l'échéance du terme initialement prévu, l'EMPRUNTEUR pour le forcer au paiement.

6. En cas de liquidation judiciaire ou de procédure de rétablissement personnel de l'EMPRUNTEUR entraînant ainsi l'exigibilité des créances non échues à la date de son prononcé, la déchéance du terme sera également opposable aux cautions.

7. En tant que besoin, il est ici précisé que le présent engagement de caution s'ajoute aux autres garanties que la Caution a déjà pu ou que la Caution pourrait donner à la Banque en faveur de l'EMPRUNTEUR, ainsi qu'à celles constituées par ce dernier ou par un tiers.

8. Les héritiers de la Caution et plus généralement toutes personnes venant à ses droits et obligations seront tenus solidairement et indivisiblement au titre du présent engagement, de sorte que la Banque pourra exiger de n'importe laquelle de ces personnes l'intégralité de la dette, sans que puisse lui être imposée une division de ses recours.

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR :

1/ Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Michel AUDIBERT, notaire à CHATELLAILLON-PLAGE le 5 mai 1988 pour une valeur de quatre cent vingt mille francs (420 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 29 juin 1988 volume 8289, numéro 24.

2/ Reprise d'engagement suivant acte reçu par Maître Anne-Christine ARNAL, notaire à MONTFRIN le 27 novembre 2018 pour une valeur de deux cent dix mille euros (210 000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

Le représentant de la société vendeuse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement translucide,

- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : LA ROCHELLE 26 AVENUE DE FETILLY 17000 LA ROCHELLE,
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Les associés, avec pour chacun d'eux, les droits sociaux suivants :

- Monsieur Pierre SCHMITZ, titulaire de 50 parts sociales numérotées de 1 à 50.
- Madame Chantal SCHMITZ née MARTINEAU, titulaire de 50 parts sociales numérotées de 51 à 100.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de LA ROCHELLE – 26 AVENUE DE FETILLY - 17000 LA ROCHELLE et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

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

L'assiette des droits est de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	9 900,00
220 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	2 640,00
220 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	235,00
9 900,00			
TOTAL			12 775,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	220 000,00	0,10%	220,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à LA ROCHELLE du 20 décembre 2017 en y précisant que les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant un délai de rétractation au profit de l'ACQUEREUR ne sont pas applicables.

FINANCEMENT

CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DU PRET CONSENTI PAR LA BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE

Les conditions générales et particulières du prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, et les conditions d'assurance, qui ont été acceptées par l'emprunteur, demeureront jointes et annexées aux présentes après mention.

Les parties déclarent vouloir se référer à l'ensemble de ces documents et s'engagent de part et d'autre à exécuter et à respecter les dispositions qu'ils contiennent. L'emprunteur reconnaît en outre avoir parfaite connaissance de toutes les charges et conditions des conditions générales et particulières et déclare s'y soumettre expressément.

Les caractéristiques et les conditions de ce prêt ont été définies directement entre l'ACQUEREUR et le PRETEUR, sans le concours du notaire, qui n'est que le rédacteur de leur convention.

Dans le cas de Crédit assorti d'une franchise d'amortissement et dans le cas de Crédit débloqué par tranches successives, les intérêts seront calculés sur le montant des sommes débloquées. L'amortissement du capital sera calculé sur le capital initial du Crédit sauf Crédit à paliers.

Le tableau d'amortissement définitif complété des dates d'échéances sera remis à l'Emprunteur lors de la réalisation du Crédit.

DOMICILIATION

L'EMPRUNTEUR autorise la Banque à prélever les échéances du crédit sur le compte n° 43121214758 ouvert dans les livres de la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE.

ASSURANCES

ASSURANCE GROUPE

Assurance groupe Cnp Assurances Et Bpce Vie Vce souscrite par MME CHRISTELLE BRACHE en couverture des risques Décès Perte Totale et Irréversible d'Autonomie à hauteur de 100,00 % (taux de cotisation : 0,336 % sur le capital initial).

Cette assurance est souscrite en couverture de :

- Prêt Equipement (N° 05609461) : 210 000,00 EUR sur 180 mois

Les emprunteurs n'ayant pas souscrit à la Convention d'Assurance Groupe Facultative de la Banque :

- soit parce qu'ils refusent d'être assurés
- soit parce qu'ils proposent un contrat personnel
- soit parce qu'ils ont souscrit une couverture partielle

Reconnaissent qu'ils ont sciemment demandé à ne pas adhérer ou à limiter leur adhésion à ladite Convention Groupe couvrant les garanties décrites dans une

notice dont ils ont pris connaissance et que leur attention a été attirée par la Banque sur les conséquences de leur décision en cas de sinistre. Ils dispensent la banque de toute information complémentaire.

Le ou les assuré(s) s'engage(nt) à payer régulièrement les primes.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

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

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

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

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 8 juin 2018 et certifié à la date du 7 juin 2018 ne révèle aucune inscription.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 9 octobre 2018.

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

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

Les parties font leur affaire personnelle du règlement du prorata de la taxe foncière, due au titre de l'année 2018.

T.V.A. – Bien immobilier d'investissement

Le VENDEUR est informé des dispositions relatives à la régularisation de taxe sur la valeur ajoutée aux termes desquelles la taxe antérieurement déduite par un assujetti peut être exigée à son endroit au titre des biens immobiliers d'investissement.

La régularisation sera exigée lorsque l'événement interviendra avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achat, de l'apport ou de l'achèvement de l'immeuble, la régularisation se calculant par vingtième.

Toutefois, il résulte d'une instruction administrative numéro 50, en date du 30 mars 2006 publiée au Bulletin Officiel des Impôts sous la référence 3-A-6-06, et d'un rescrit fiscal numéro 2006/34, publié le 12 septembre 2006, que « la dispense de taxation s'applique aux cessions d'immeubles attachés à une activité de location immobilière avec reprise ou renégociation des baux en cours, qui interviendraient entre deux bailleurs redevables de la TVA au titre de cette activité dès que ces cessions s'inscrivent dans une logique de transmission d'entreprise ou de restructuration réalisée au profit d'une personne qui entend exploiter l'universalité transmise ».

A cet égard, le VENDEUR déclare :

- que le BIEN est inscrit à son bilan en immobilisation corporelle,
- que la totalité du BIEN est louée comme indiqué ci-dessus,
- et qu'il a opté pour l'assujettissement des loyers perçus à la taxe sur la valeur ajoutée.

En cas de remise en cause de la dispense de régularisation du fait du VENDEUR, celui-ci devra acquitter le montant de la régularisation de déduction de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que les pénalités et intérêts de retard.

L'ACQUEREUR de son côté s'oblige :

- à inscrire le BIEN à son bilan en compte d'immobilisation,
- à continuer d'affecter durablement le BIEN à l'activité de location,
- et à opter pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée sur les loyers, faisant son affaire personnelle de toutes formalités nécessaires au respect de cet engagement.

En cas de non-respect de ses engagements, l'ACQUEREUR devra acquitter le montant de la régularisation de déduction de la taxe sur la valeur ajoutée mise à la charge du VENDEUR, ainsi que les pénalités et intérêts de retard.

En conséquence des déclarations et engagements figurant ci-dessus, les parties considèrent que la présente mutation est assimilée à une transmission d'une universalité, telle que prévue par les dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts.

Le VENDEUR n'est donc pas tenu de reverser à l'administration fiscale une fraction de taxe sur la valeur ajoutée effectivement déduite pendant la durée d'utilisation du BIEN.

Par suite, l'ACQUEREUR n'a pas procédé au remboursement du montant de cette taxe sur la valeur ajoutée au VENDEUR qui lui a remis les indications sur le montant de la TVA en dispense de régularisation.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le VENDEUR.

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

Le VENDEUR déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'ACQUEREUR, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

ASSURANCE

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

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme informatif tacite :

Une demande de certificat d'urbanisme informatif a été adressée aux services compétents de la Commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 4 juin 2018 dont copie ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

Cette demande est restée sans réponse.

Il est donc demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention l'ensemble des règles applicables à la zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA ROCHELLE.

L'ACQUEREUR reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets d'un certificat d'urbanisme tacite.

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

L'immeuble est compris dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée aux termes d'une délibération en application des dispositions de l'article L 642-1 du Code du patrimoine.

Il est ici précisé, qu'en conséquence, tous travaux ayant pour objet de transformer ou modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre de cette aire est soumis à autorisation préalable de l'autorité compétente qui transmet le dossier à l'architecte des Bâtiments de France. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

La copie du plan règlementaire de l'AVAP est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

"L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION - INFORMATION

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations sus visées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 30 mai 2018.

Par lettre en date du 27 juillet 2018 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

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

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

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

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

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

par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

PLOMB

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

AMIANTE

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

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

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

En ce qui concerne les parties privatives :

1/ En ce qui concerne les lots A9 et A23 :

Un état établi par la Société IMMOCONTROLES le 3 septembre 2014 accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce rapport dès l'avant-contrat et faire son affaire personnelle des conclusions.

2/ En ce qui concerne le lot A34 :

Un état établi par la Société AGENDA DIAGNOSTICS le 21 novembre 2018, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

L'ACQUEREUR déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,

- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

L'ACQUEREUR déclare prendre connaissance de ce rapport et faire son affaire personnelle des conclusions.

En ce qui concerne les parties communes :

Un diagnostic technique a été établi par la Société ABCD DIAGNOSTICS le 16 mai 2014.

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce rapport dès l'avant-contrat et faire son affaire personnelle des conclusions.

TERMITES

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

En ce qui concerne les parties privatives :

Un état relatif à la présence de termites délivré par la Société AGENDA DIAGNOSTICS le 21 novembre 2018 est annexé.

L'ACQUEREUR déclare prendre connaissance de ce rapport et faire son affaire personnelle des conclusions.

En ce qui concerne les parties communes :

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le VENDEUR déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état de recherche de la présence de termites.

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

MERULES

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

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

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

CONTROLE DE L'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 celle-ci.

En ce qui concerne le lot numéro 34A :

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

En ce qui concerne les lots numéros 9A et 23A :

Le VENDEUR déclare que le BIEN est affecté exclusivement à l'usage professionnel. Il n'y a pas lieu à produire de diagnostic de l'installation de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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

En ce qui concerne le lot numéro 34A :

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

Le VENDEUR a fait établir un état de celle-ci par la Société AGENDA DIAGNOSTICS répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 21 novembre 2018, annexé.

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

L'ACQUEREUR déclare prendre connaissance de ce rapport et faire son affaire personnelle des conclusions.

En ce qui concerne les lots numéros 9A et 23A :

Le VENDEUR déclare que le BIEN est affecté exclusivement à l'usage professionnel. Il n'y a pas lieu à produire d'état de l'installation électrique.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

Un diagnostic établi à titre informatif par la Société IMMOCONTROLES le 9 février 2011, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- *Consommation énergétique : 659 kWh/m².an, soit la lettre H.*
- *Emissions de gaz à effet de serre : 21 kg éqCO₂/m².an, soit la lettre D.*

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

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce rapport dès l'avant-contrat et faire son affaire personnelle des conclusions.

RADON

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIFS PARTICULIERS

DETECTEUR DE FUMÉE

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

En ce qui concerne le lot numéro 34A :

L'ACQUEREUR a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

En ce qui concerne les lots numéros 9A et A23 :

Le BIEN n'étant pas à usage d'habitation, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de cet article.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

ASSAINISSEMENT

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

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

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

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

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

ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions délivré le 21 novembre 2018 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

La Commune de LA ROCHELLE est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (GRATECAP - PICOTY/SDLP - Rhodia Opérations : effets thermiques, toxiques et de surpression).

La Commune de LA ROCHELLE est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (risques littoraux : érosion côtière et submersion marine).

Il n'existe pas de plan de plan de prévention des risques miniers prévisibles applicables aux présentes, ainsi qu'il résulte d'un état des risques en date du 21 novembre 2018.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels :

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

Les risques pris en compte sont : érosion et submersion marine.

Plan de prévention des risques miniers :

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

Plan de prévention des risques technologiques :

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

Sismicité :

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité de type modéré (3).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

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

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

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des Informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

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

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

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

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

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

Reproduction de l'article L.113-8 du Code des assurances :

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

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

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- *La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).*

Une copie de ces consultations est annexée.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le

vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'«à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente» (article L 125-7 du même code).

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

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

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

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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

Aux termes des dispositions de l'article L 711-5 du même Code :

"Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété."

L'obligation d'immatriculation est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AB2-772-283.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,

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

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 mars 1967 :

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

L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien, et a été remis à l'ACQUEREUR dès avant ce jour.

FICHE SYNTHETIQUE

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

La fiche synthétique a été établie le 3 juillet 2018 dont une copie est annexée.

EMPRUNT COLLECTIF

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

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

ASCENSEUR - REGLEMENTATION

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

L'ensemble est réglementé par les articles L125-1, L 125-2, L 125-2-1, L 125-2-2 et R 125- et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le contrôle technique a pour objet :

- de vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;
- de vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

L'ACQUEREUR est informé que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

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

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

- 80,58 M² pour les lots numéros NEUF A (9 A) et A TRENTE-QUATRE (A 34).

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la Société AGENDA DIAGNOSTICS le 21 novembre 2018 annexée.

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

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

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

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

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

STATUT DE LA COPROPRIETE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents relatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

Il s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels.

L'ACQUEREUR est subrogé 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.

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

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été annulées par une décision soit judiciaire soit d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, si le règlement contient des clauses obsolètes, c'est-à-dire des clauses qui, lors de son établissement, étaient conformes aux prescriptions légales mais dont le contenu a été modifié ultérieurement par une nouvelle législation, celles-ci ne peuvent plus s'appliquer.

REMISE DES PIECES

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

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous ses modificatifs éventuels publiés.
 - Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
 - Le montant des charges du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel dues par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
 - Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur.
 - L'état de la dette du syndicat envers les fournisseurs.
 - L'état global des impayés des charges au sein du syndicat.
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu.
 - Le carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.
 - La fiche synthétique.
 - L'attestation d'immatriculation.
- Une copie de ces pièces à l'exception de l'EDD-RC et ses modificatifs est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel de l'immeuble est :
 PICHET IMMOBILIER, 23bis Avenue de Mulhouse, 17000 LA ROCHELLE
 (CHARENTE-MARITIME)

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

Le certificat délivré par le syndic à la date du **26 novembre 2018** dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas révélé d'empêchement à la réalisation de la vente, ce certificat est annexé.

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du **26 novembre 2018** est annexé.

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

Assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente

La dernière assemblée générale a eu lieu le **6 juin 2018**, soit entre l'établissement de l'avant-contrat et l'établissement des présentes. L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir reçu du VENDEUR le pouvoir lui permettant d'assister à cette assemblée et d'y voter, ce que ce dernier reconnaît. En conséquence, et conformément aux stipulations de l'avant-contrat et de convention entre les PARTIES, le VENDEUR supportera la charge des travaux votés lors de celle-ci.

Les parties reconnaissent avoir été averties que l'exécution des conventions qui précèdent demeurera inopposable au syndicat des copropriétaires, par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

Une copie du procès-verbal de ladite assemblée générale est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce procès-verbal, notamment des résolutions 13 et 14, et vouloir en faire son affaire personnelle.

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié, lequel dispose :

"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur,

2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."

Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967).

Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

L'ACQUEREUR supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux votés à compter de ce jour.

Le VENDEUR supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés avant ce jour.

Convention des parties sur les procédures

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe actuellement à sa connaissance aucune procédure en cours.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR dans les procédures pouvant être révélées 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 au BIEN.

Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 juillet 1965)

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble n'ont été décidés par le syndic depuis la date de signature de l'avant-contrat.

Règlement définitif des charges

Les parties font leur affaire personnelle du calcul et du paiement du prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le VENDEUR..

Reconstitution des avances

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic sus visé, l'ACQUEREUR verse ce jour directement, hors la comptabilité de l'office notarial au VENDEUR, qui le reconnaît et en donne quittance, le montant des avances que ce dernier détient à l'encontre du syndicat des copropriétaires, par suite il deviendra directement 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'office notarial du notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

Notification de la mutation au syndic – Article 20 loi 10 juillet 1965 -

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, un avis de la vente sera adressé sous quinze jours au syndic de copropriété et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, par acte d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par le VENDEUR.

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

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire au syndic de copropriété.

ORIGINE DE PROPRIETE

1/ Acquisition de Monsieur Pierre BRENUCHOT et Madame Jacqueline SAINT MARTIN, son épouse, nés savoir :

Monsieur à LA ROCHELLE (17000), le 28 janvier 1933,

Madame à LA ROCHELLE (17000), le 28 janvier 1934.

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître LEROUX notaire à LA ROCHELLE le 21 mai 1952 préalable à leur union célébrée à la mairie de LA ROCHELLE le 22 mai 1953.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Michel AUDIBERT notaire à CHATELLAILLON-PLAGE, le 5 mai 1988.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de QUATRE CENT VINGT MILLE FRANCS (420 000,00 FRF), payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 29 juin 1988, volume 8289, numéro 24.

Il est ici précisé que la société dénommée SCI CHAMAR était alors en cours de formation.

2/ Acte de reprise d'engagement par la Société dénommée SCI CHAMAR,

Suivant acte reçu par Maître Anne-Christine ARNAL, notaire à MONTFRIN le 27 novembre 2018,.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par la SARL AGENCE DU BASTION titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 171109 en date du 14 novembre 2017 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de ONZE MILLE HUIT CENTS EUROS (11 800,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

COPIE EXECUTOIRE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer au PRETEUR une copie exécutoire à ordre unique transmissible par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et plus particulièrement des articles 6 alinéa 1^{er}, 7 et 11 de ladite loi, ci-après littéralement rapportés.

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

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

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

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du quinze juin mil neuf cent-soixante-seize)

Article 6 - Alinéa 1

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

Article 7 -

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

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

Article 11 -

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

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

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

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

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

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

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

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

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à : en l'étude de Maître ARNAL-RYCKMAN, notaire à MONTFRIN (30490).

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par l'EMPRUNTEUR qui s'y oblige.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent et attestent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations détenues par l'une d'entre elles dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement aux présentes le projet d'acte, et déclarent avoir pris connaissance de celui-ci.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la

profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

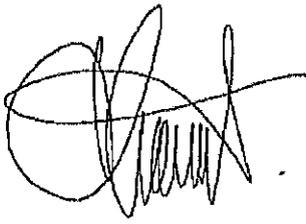
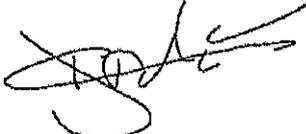
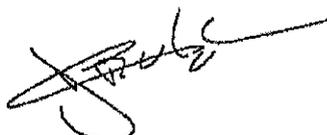
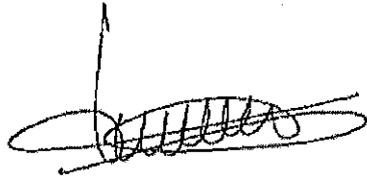
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>M. SCHMITZ Pierre représentant de la société dénommée CHAMAR a signé à BOURGNEUF le 28 novembre 2018</p>	
<p>Mme FACHARDI Christelle a signé à BOURGNEUF le 28 novembre 2018</p>	
<p>Mme FACHARDI Christelle représentant de la société dénommée CAMBO a signé à BOURGNEUF le 28 novembre 2018</p>	
<p>Mme MANGIN Annabelle représentant de la société dénommée BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE a signé à BOURGNEUF le 28 novembre 2018</p>	
<p>et le notaire Me DRAPEAU PASSARINI CORINNE a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX HUIT LE VINGT HUIT NOVEMBRE</p>	

La soussignée,

Mademoiselle Camille BRUNET, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à Bordeaux (33000) 45 Allées de Chartres,

Agissant au nom de la **BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE**, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à Capital Variable, régie par les articles L.512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux Etablissements de Crédit, dont le siège social est à BORDEAUX CEDEX 33072 10 quai des Queyries, identifiée au SIREN sous le numéro 755501590 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX. Intermédiaire d'assurance immatriculé à l'Orias sous le numéro 07 005 628. Numéro d'identification intracommunautaire FR66755501590. Code APE 6419 Z.

En vertu des pouvoirs, avec faculté de substitution, qui lui ont été conférés par Monsieur Dominique GARNIER, Directeur Général de la **BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE**, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à BORDEAUX du 18 octobre 2016 dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître Pascal LEBEAU, Notaire à BORDEAUX (33200), aux termes d'un acte en date du 20 octobre 2016.

Monsieur Dominique GARNIER, Directeur Général de la **BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE**, nommé à la fonction de Directeur Général suivant délibération du conseil d'administration de ladite société du 8 novembre 2011, et ayant été investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de ladite société en vertu de cette délibération avec notamment la possibilité de subdéléguer, dont une copie de l'extrait certifié conforme du procès-verbal a été annexée à l'acte reçu par Maître Pascal Lebeau, notaire susnommé, le 20 octobre 2016.

Déclare substituer en ses lieux et place,

Madame..... Aurore NANGIN.....
Clerc ou employé de Maître..... Camille BRUNET.....
Notaire à..... BORDEAUX (33200) 45 Allées de Chartres.....

Auquel elle transmet, es qualités, tous les pouvoirs nécessaires à elle conférés, à l'effet de représenter la Banque en vue de la régularisation du ou des prêts ci-dessous visés :

Caractéristiques du prêt

La Banque consent à :

La Société dénommée **SCI CAMBO**, société civile immobilière au capital de 1500 €, dont le siège est à LA ROCHELLE (17000), 13 avenue de Mulhouse, identifiée au SIREN sous le numéro 840851950 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

Un Prêt Equipement N° 05609461 d'un montant en principal de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR)

Garanties

Privilège de prêteur de deniers en PREMIER rang pour un montant de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR) correspondant à la totalité du Prêt Equipement N° 05609461

Sur des biens et droits immobiliers (lots 9A - 23A - 34A) compris dans un ensemble immobilier sis à LA ROCHELLE (CHARENTE-MARITIME) (17000) 11 Avenue du Général de Gaulle, figurant ainsi au cadastre :

Section	Numéro	Adresse	Surface
EI	314	28 RUE DE LA GUIGNETTE	00ha 00a 34ca
EI	105	1 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE	00ha 18a 60ca

Et cautionnement solidaire de :

Madame Christelle BRACHE née le 26 mai 1963 à LA ROCHELLE, demeurant 13 avenue de Mulhouse Appt 1 17000 LA ROCHELLE.

A hauteur de DEUX CENT CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS (252.000,00 EUR) comprenant les intérêts, frais et accessoires.

Le mandataire susnommé ayant par l'effet des présentes, pouvoir d'accepter toutes affectations hypothécaires et autres garanties prévues par la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE.

Et passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer, et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans les limites qui précèdent.

Fait sur deux pages à BORDEAUX (33000) 45 Allées de Chartres, le 22 novembre 2018

LEBEAU & CABANAC
 Notaires
 45 Allées de Chartres
 BORDEAUX

Le soussigné Monsieur Dominique GARNIER, Directeur Général,

Agissant au nom et pour le compte de :

La Société dénommée **BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE**, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à Capital Variable, régie par les articles L.512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux Etablissements de Crédit, dont le siège est à BORDEAUX (33000) 10 quai de Queyries, Identifiée au SIREN sous le numéro 755501590 et Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Intermédiaire d'assurance Immatriculé à l'Orias sous le numéro 07 005 628.
Numéro d'identification Intracommunautaire FR66755501590. Code APE 6419 Z.

Nommé à la fonction de Directeur Général suivant délibération du Conseil d'Administration de ladite société du 8 novembre 2011, et ayant été investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de ladite société en vertu de cette délibération, avec notamment la possibilité de subdéléguer,

Lequel certifie exactes les énonciations qui précèdent, et déclare, par les présentes, déléguer et donner pouvoirs :

A tout clerc ou employé de Maîtres LEBEAU et CABANAC, notaires associés à BORDEAUX (Gironde), au sein de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée « LEBEAU & ASSOCIES ».

Pour lui et au nom de la **BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE**,

A l'effet de :

- Régulariser ou faire régulariser par le notaire de tout emprunteur, au nom de la **BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE**, tout contrat de prêt, assorti de garanties notariées, dans le strict respect des indications reprises sur le contrat de prêt et/ou la notification d'accord transmis pour chaque prêt par la Banque

4

et sur la base des conditions générales et particulières imposées par cette dernière dans son cahier des charges, et notamment :

- . stipuler toutes conditions particulières de remise de fonds et de remboursement,
- . stipuler le taux, l'époque et le lieu de paiement du capital et des intérêts,
- . stipuler toutes conditions accessoires, exiger toutes justifications, se faire remettre tous titres et pièces,
- . accepter les garanties et inscriptions prévues par la Banque.

- Etablir la désignation et l'origine de propriété des biens hypothéqués, nantis ou plus généralement grevés de droits réels ou personnels, exiger toutes justifications à ce sujet,

- Prendre connaissance de tous contrats d'assurance des biens hypothéqués ou grevés de droits réels, obliger tous les emprunteurs à toutes conditions d'assurance,

- Prendre connaissance de toutes déclarations d'état civil et de toutes situations hypothécaires, privilèges ou nantissements,

- Exiger toutes justifications pour ce qui précède,

- Se substituer à la **BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE** pour recevoir tous appels de fonds,

- Requérir toutes inscriptions hypothécaires, toutes inscriptions de privilèges ou de nantissement, toutes garanties réelles ou personnelles, tous cautionnements (solidaires ou non) ainsi que toutes mentions d'antériorité ou de subrogation, requérir tous états d'inscription et de publication, faire toutes notifications nécessaires aux compagnies d'assurance, auprès des bureaux compétents,

- Demander à cet effet toutes justifications de la réalisation des formalités ci-dessus,

- Prendre toutes inscriptions concernant le prêt ou les prêts, dont la **BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE** lui demande d'assurer la mise en place des garanties prévues aux rangs convenus,

- Etre domicile pour le compte de la **BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE** en son siège social,

- Se substituer à la **BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE** pour autoriser une modification du rang hypothécaire stipulé dans le contrat de prêt et/ou de l'assiette de l'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque, le mandataire devant s'assurer, au préalable, que l' (ou les) inscription(s) hypothécaire(s) grevant le bien, est (sont) devenue(s) sans cause, par suite du remboursement de la créance garantie par ladite (lesdites) inscription(s) hypothécaire(s),

- Assurer la conservation matérielle et dématérialisée des copies exécutoires délivrées par le notaire de tout emprunteur pour tout acte de prêt concernant les contrats ou offres de prêt transmis,

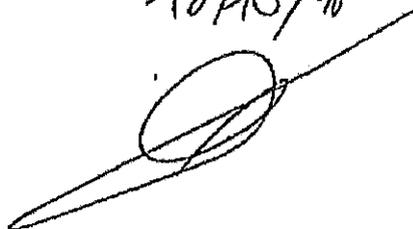
- Régulariser ou faire régulariser tout acte de mainlevée de toutes inscriptions hypothécaires, toutes inscriptions de privilèges ou de nantissement, toutes garanties réelles ou personnelles, prises en vertu de tout acte de prêt concernant les contrats ou offres de prêt transmis,

CA

Aux effets ci-dessus, passer et faire signer tous actes et pièces, procès-verbaux, bordereaux, être domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

A *Bordeaux*
Le

18/10/16

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a long horizontal stroke extending to the left.



**BANQUE POPULAIRE
AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE**
BANQUE & ASSURANCE

SCI CAMBO / 4401319
05609461
N° Etude 107452
Chantal Bouny

CONDITIONS PARTICULIERES

PRETEUR

BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L.512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit, dont le siège social est à 10, quai des Queyrles 33072 BORDEAUX CEDEX, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 755 501 590, N° ORIAS : 07 005 628.

Ci-après dénommée(s) la "Banque"

L'EMPRUNTEUR

La société SCI CAMBO dont le siège social est à Residence Le Duplex, Appart 1 13, Avenue De Mulhouse 17000 LA ROCHELLE immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le n° 840851950 représentée par :
MME CHRISTELLE BRACHÉ agissant en qualité de Responsable entreprise

Ci-après dénommé(e)(s) l' "Emprunteur"

OBJET DU FINANCEMENT

- Achat Locaux professionnels : Avenue Du General De Gaulle 17000 LA ROCHELLE.

PROGRAMME FINANCIER

L'Emprunteur déclare sincère le Plan de financement détaillé ci-dessous et ne pas avoir sollicité d'autres crédits pour le programme concerné que ceux figurant ci-après :

NATURE	MONTANT	DEVISE
Apport	21 830,00	EUR
Subventions	0,00	EUR
Crédit(s) BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE sollicité(s)	210 000,00	EUR
TVA à récupérer	2 800,00	EUR
Montant du programme	234 630,00	EUR

Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique, société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L.512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit. Sièges : 755 501 590 RCS Bordeaux, Siège social : 10 quai des Queyrles 33072 Bordeaux Cedex. Intermédiaire d'assurance immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 005 628. Numéro d'identification intra-communautaire FR0575501590. Code APE 6419 Z.

SCI CAMBO / 4401310
05609461
N° Etude 107452
Chantal Bouny

CARACTERISTIQUES DU OU DES CREDITS

Nature du crédit	N° du crédit	Montant	Devise	Durée
Prêt Equipement	05609461	210 000,00	EUR	180 mois



CARACTERISTIQUES DU CREDIT PROPOSE

Prêt Equipement (N° 05609461) 210 000,00 EUR sur 180 mois

AMORTISSEMENT DU CREDIT

- Echéance(s) constante(s)
 - Durée : 180 échéances mensuelles
 - Taux fixe : 1,700 %
 - Montant de l'échéance sans assurance groupe : 1 322,55 EUR
 - Montant de l'échéance avec assurance groupe : 1 381,35 EUR

Le premier remboursement est fixé, en accord avec l'Emprunteur, à une date qui suit la première mise à disposition totale ou partielle des fonds.

L'Emprunteur demande à la Banque que les échéances de ce prêt soient perçues sur le compte n° 43121214758.

COUT DU CREDIT

	Montant	Devise
Montant du crédit	210 000,00	EUR
Intérêts	28 059,00	EUR
Frais de dossier	630,00	EUR
Frais de prise de garantie (caution tiers)	470,00	EUR
Frais de garantie hypothécaire (PPD)	1 730,00	EUR
Assurance	10 584,00	EUR
COUT TOTAL	251 473,00	EUR

Le coût ci-dessus indiqué correspond à une utilisation totale et en une seule fois du montant du crédit.
Les frais payés à un tiers intervenant sont donnés à titre estimatif.

Dans le cas de prêt assorti d'une franchise d'amortissement et dans le cas de prêt débloqué par tranches successives, les intérêts seront calculés sur le montant des sommes débloquées. L'amortissement du capital sera calculé sur le capital initial du prêt sauf prêt à paliers.

Le tableau d'amortissement définitif complété des dates d'échéances sera remis à l'Emprunteur lors de la réalisation du prêt.

Taux effectif global (TEG)

Le taux effectif global s'élève à 1,888 %, soit un taux de 0,157 % par mois.



ASSURANCE(S)

ASSURANCE GROUPE

Assurance groupe Cnp Assurances Et Bpce Vie Vce souscrite par MME CHRISTELLE BRACHE en couverture des risques Décès Perle Totale et Irréversible d'Autonomie à hauteur de 100,00 % (taux de colisation : 0,336 % sur le capital initial).

Cette assurance est souscrite en couverture de :

- Prêt Equipement (N° 05609461) : 210 000,00 EUR sur 180 mois

Les emprunteurs n'ayant pas souscrit à la Convention d'Assurance Groupe facultative de la Banque :

- soit parce qu'ils refusent d'être assurés
- soit parce qu'ils proposent un contrat personnel
- soit parce qu'ils ont souscrit une couverture partielle
reconnaissent qu'ils ont sciemment demandé à ne pas adhérer ou à limiter leur adhésion à ladite Convention Groupe couvrant les garanties décrites dans une notice dont ils ont pris connaissance et que leur attention a été attirée par la Banque sur les conséquences de leur décision en cas de sinistre. Ils dispensent la banque de toute information complémentaire.

Le ou les assuré(s) s'engage(nt) à payer régulièrement les primes.

GARANTIE(S)

- Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 210 000,00 EUR sur l'immeuble sis Avenue Du General De Gaulle 17000 LA ROCHELLE, cadastré : Section EI N105, lot 9,23 et 34, appartenant à SCI CAMBO immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le numéro 840851950 représentée par : Madame CHRISTELLE BRACHE agissant en qualité de Responsable entreprise.

Notaire :
ME PASSARINI Corinne
7, Rue De La Chartrie 17220 BOURGNEUF

Cette garantie est recueillie pour sûreté du ou des crédit(s) suivant(s) :

- Prêt Equipement (No 05609461) : 210 000,00 EUR sur 180 mois garanti à hauteur de 210 000,00 EUR sur une durée de 192 mois

- Caution Solidaire de MME CHRISTELLE BRACHE né(e) le 26/05/1963 à ROCHELLE, Divorcé (e), demeurant Appartement 1 13, avenue de mulhouse 17000 LA ROCHELLE, à hauteur de 252 000,00 EUR régularisé(e) par Notaire.

Cette garantie est recueillie pour sûreté du ou des crédit(s) suivant(s) :

- Prêt Equipement (No 05609461) : 210 000,00 EUR sur 180 mois garanti à hauteur de 252 000,00 EUR sur une durée de 192 mois

CLAUSE(S) PARTICULIERE(S) rattachée(s) au prêt N° 05609461

L'emprunteur certifie sur l'honneur être à jour dans le paiement des obligations fiscales et sociales.

L'emprunteur (Personne Morale) s'engage à produire Les statuts et le Procès Verbal de délibération du Conseil d'Administration (pour les SA) ou de l'Assemblée Générale des Associés (SARL, SCI, EURL...) autorisant la société à emprunter et à donner les garanties prévues au contrat et nommant la personne habilitée à régulariser tous les documents pour la mise en place du prêt.

Mentions spécifiques à l'entrepreneur Individuel ou à l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (E.I.R.L.)

- En cas d'intervention du conjoint de l'entrepreneur individuel, faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante : "Bon pour accord au présent prêt et engagement des biens de la communauté"
- En cas d'intervention du conjoint de l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (E.I.R.L.), faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante : "Bon pour accord au présent prêt et engagement des biens communs affectés présents ou futurs"



CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - DEFINITIONS

Le terme « Emprunteur » s'applique aussi bien à un seul emprunteur qu'à des co-emprunteurs, qu'il s'agisse de personnes physiques ou de personnes morales. En cas de pluralité d'emprunteurs, ceux-ci seront tenus conjointement et solidairement entre eux des obligations résultant des présentes et leurs suites.

Le terme « Caution » s'applique aussi bien à une seule qu'à plusieurs cautions, qu'il s'agisse de personnes physiques ou de personnes morales.

Les termes « Banque » et « Prêteur » désignent la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE ou tout bénéficiaire de sa créance.

Le terme « Constituant » s'applique aussi bien aux personnes physiques ou morales qui détiennent les droits leur permettant de donner le(s) bien(s) en garantie.

Le terme « Crédit » s'applique aussi bien à un seul qu'à plusieurs crédits dont prêts, consentis dans le cadre du présent contrat.

ARTICLE 2 - OBJET - MONTANT - DUREE - TAUX DU CREDIT

La Banque consent à l'Emprunteur, qui accepte, un Crédit dont la nature, l'objet, le montant, la durée, le taux, l'amortissement, les garanties et les conditions financières sont reprises aux conditions particulières du présent contrat. Un tableau d'amortissement définitif sera remis à l'Emprunteur dès le déblocage des fonds s'il s'agit d'un déblocage en une seule fois ou après le dernier déblocage s'il s'agit d'un prêt à déblocages successifs.

ARTICLE 3 - MISE A DISPOSITION UTILISATION DU CREDIT - CADUCITE DU CREDIT

Le crédit sera uniquement affecté au règlement du programme financé que l'Emprunteur s'engage à réaliser et à justifier à la Banque. La mise à disposition des fonds n'interviendra qu'après la justification préalable de la part des règlements à la charge de l'Emprunteur et la régularisation des garanties, paiement des frais afférents à ces dernières et accomplissement des formalités et clauses particulières éventuelles. Si la Banque le juge bon, elle pourra procéder elle-même directement et sans qu'il en résulte pour elle une quelconque responsabilité, au paiement des fournisseurs pour solda des factures reconnues par l'Emprunteur, après réalisation de l'autofinancement incombant à ce dernier.

L'utilisation a lieu sur demande de l'Emprunteur, en une ou plusieurs fois. La première utilisation du crédit d'un montant minimum représentant 8,00 % du montant du crédit, devra intervenir dans les 6 mois de la signature par la Banque du présent contrat. Passé ce délai ce dernier sera réputé caduc et ne pourra plus donner lieu à utilisation. Les frais et débours versés par l'Emprunteur à la Banque ou à tout intervenant et relatifs à la mise en place du crédit, de ses garanties ou accessoires, resteront en leur acquit, sans que l'Emprunteur puisse en demander le remboursement à la Banque directement ou indirectement.

L'utilisation complète du crédit devra intervenir dans le délai 6 mois à compter de la signature du présent contrat par la Banque. Passé ce délai, l'Emprunteur ne pourra plus, sauf accord préalable écrit de la Banque procéder à de nouvelles utilisations, la banque étant fondé en pareille hypothèse à réduire le montant du crédit à hauteur des sommes déjà utilisées, en informant l'Emprunteur de sa décision par simple lettre.

Les parties pourront convenir expressément dans les Conditions Particulières de modalités d'utilisations dérogatoires.

Le prêteur peut demander à l'Emprunteur des frais d'étude lorsque le contrat en vue duquel le crédit a été demandé, n'est pas conclu.

L'emprunteur autorise la banque à prélever ces différents frais sur son compte.

Si ce prêt est financé sur les fonds du Livret de Développement durable

(LDD), il devra respecter les critères réglementaires, définis notamment par le Code Monétaire et Financier.

ARTICLE 4 - CONDITIONS FINANCIERES - TAUX D'INTERETS - TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le Crédit donnera lieu au profit de la Banque à des intérêts calculés sur le montant utilisé, au taux d'intérêt annuel indiqué dans les conditions particulières du présent contrat. Il est expressément convenu entre les parties, qu'en cas de création de nouveaux impôts ou taxes, ou de modification du taux des anciens, l'Emprunteur s'engage à verser à la Banque, à première demande et dans les conditions fixées par elle, les sommes dues à ce titre.

Lorsqu'une commission d'engagement est prévue aux conditions particulières, celle-ci est due à partir de la date de signature du présent contrat que l'utilisation du Crédit, soit immédiate, fractionnée ou postérieure à la date de départ figurant dans les conditions particulières de ce dernier.

En cas de prêt à taux indexé, et de modification affectant la composition et/ou la définition du taux et de l'indice auquel il est fait référence dans le présent contrat, de même qu'en cas de disparition de ce taux ou de cet indice et de substitution d'un taux ou d'un indice de même nature ou équivalent, ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme le publiant ou les modalités de publication, le taux ou l'indice issu de cette modification ou de cette substitution s'appliquera de plein droit.

Le taux effectif global du Crédit déterminé conformément aux dispositions des articles L. 314-1 et R. 314-1 et suivants du Code de la consommation et des textes subséquents relatifs à l'usure, est précisé dans les conditions particulières du présent contrat.

ARTICLE 5 - REMBOURSEMENT - LIEU ET MODE DE PAIEMENT

L'Emprunteur s'engage à rembourser à la Banque le principal du Crédit et à en payer les intérêts conformément aux indications portées dans les conditions particulières du présent contrat.

Tous les paiements à faire par l'Emprunteur s'effectueront à la Banque, à son siège social ou à l'un de ses guichets. Dès maintenant, l'Emprunteur donne mandat et ordre irrévocable à la Banque de prélever sur son compte ouvert sur les livres de ladite Banque le montant des échéances du Crédit et de toutes sommes dues au titre de ce dernier. L'Emprunteur s'engage en conséquence à approvisionner son compte en temps utile afin de permettre le paiement de chaque échéance et de toutes autres sommes dues.

Dans tous les cas, la première échéance en capital, intérêts, assurances et commissions éventuelles intervient 30 jours minimum après déblocage du Crédit et commandera la date des échéances suivantes.

En conséquence, la première échéance sera augmentée d'un montant d'intérêts intercalaires calculés au taux du Crédit pour la période courant entre le déblocage des fonds et le début de l'amortissement du Crédit ainsi que d'une fraction de prime d'assurance calculée au taux du barème appliqué, selon les mêmes modalités.

En aucun cas l'Emprunteur ne pourra invoquer une contestation entre lui et son vendeur ou fournisseur pour différer le règlement des échéances prévues.

Prêts à déblocages successifs

Les échéances comprendront :

- l'amortissement du capital calculé sur le montant total du prêt,
- les intérêts calculés au taux du prêt sur le montant déblocué,
- éventuellement la prime d'assurance calculée sur la totalité du montant

du prêt,

Sans que ce mode de calcul n'affecte la durée totale du prêt.

Le tableau d'amortissement n'est édité et remis à l'Emprunteur que lorsque le prêt est décaissé en totalité.

Prêt assorti d'une période de franchise en capital

- Pendant la période de franchise en capital, les échéances comprendront les intérêts au taux du prêt, auquel s'ajouteront le cas échéant les primes d'assurance.

- Pendant la période d'amortissement, les échéances comprendront l'amortissement du capital, les intérêts au taux du prêt auxquels s'ajouteront le cas échéant les primes d'assurance.

Prêt assorti d'une période de franchise totale : (Franchise en capital et en intérêts)

- Pendant la période de franchise, les intérêts courus au taux du prêt seront calculés et non prélevés sur le compte de l'Emprunteur.

- En cas de franchise totale supérieure à un an, les intérêts seront capitalisés et produiront eux-mêmes intérêts au taux du prêt conformément à l'article 1343-2 du Code Civil. Le compte de l'Emprunteur sera le cas échéant prélevé du montant des primes d'assurance.

- Pendant la période de remboursement : Les premières échéances seront destinées à rembourser les intérêts calculés et non prélevés pendant la période de franchise, l'amortissement du capital ne commencera qu'après paiement des intérêts dus pendant la période de franchise.

ARTICLE 6 - REMBOURSEMENT ANTICIPE

Le Crédit peut être remboursé par anticipation à l'initiative soit de l'Emprunteur, soit de la Banque.

Le remboursement anticipé du Crédit donne lieu au paiement par l'Emprunteur d'une indemnité égale à 5,00 % du capital remboursé par anticipation.

Lors du remboursement anticipé, et en présence d'impayés, les sommes versées s'imputeront en priorité au règlement des échéances impayées et intérêts de retard dus.

L'Emprunteur pourra rembourser par anticipation les sommes restant dues en totalité ou en partie, sous réserve :

- de rembourser au moins 10,00 % du capital d'origine, sans que cette somme puisse être inférieure à 1000 euros,
- d'un préavis par lettre recommandée adressée à la Banque un mois avant la date prévue pour la libération anticipée,
- de faire coïncider ledit remboursement avec l'une des dates d'échéance initialement prévues.

ARTICLE 7 - DEFAILLANCE

En cas de non-paiement d'une échéance à sa date prévue, en capital, intérêts ou accessoires et si la Banque n'exige pas le remboursement immédiat du capital restant dû, comme en cas de prorogation, les sommes impayées ou prorogées porteront jusqu'à complet remboursement, intérêts au taux du prêt majoré de 12 points, tout mois commencé étant considéré comme entier et sans préjudice de ce qui est prévu à l'article « EXIGIBILITE ».

Au cas où lors de la présentation d'une échéance au paiement sur le compte de l'Emprunteur, celui-ci serait insuffisamment provisionné, il sera prélevé des frais forfaitaires conformément aux conditions tarifaires de la Banque en vigueur, notamment en cas de représentation, de relance ou de régularisation.

ARTICLE 8 - GARANTIES

En garantie du paiement de toutes sommes dues en capital, intérêts, commissions, frais et accessoires en vertu du Crédit, l'Emprunteur, la Caution ou le(s) garant(s) réel(s), confère(nt) à la Banque les garanties prévues dans les conditions particulières du présent contrat. Ces garanties seront accordées soit par actes séparés, soit par insertion dans le corps du présent contrat, soit même en utilisant ces deux possibilités.

ARTICLE 9 - ASSURANCES

- ASSURANCE DECES-PERTE TOTALE ET IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE ET INCAPACITE DE TRAVAIL

L'assurance est facultative pour l'obtention du financement proposé. L'emprunteur, la co-emprunteur et les cautions éventuelles, ensemble ou séparément, peuvent solliciter leur adhésion pour un capital égal au montant du Crédit et pour la durée de celui-ci à l'assurance Groupe Décès - Perte Totale et Irréversible d'Autonomie - Incapacité de Travail - contractée par la Banque. Cette adhésion aura lieu aux conditions générales des conventions d'assurance dont une notice a été remise au(x) souscripteur(s) lors de la signature de la Demande Individuelle d'Assurance (DIA).

Il appartient à l'Emprunteur de prendre tous avis sur les incidences fiscales de cette assurance auprès de son conseil fiscal habituel.

L'Emprunteur et/ou la Caution peut (peuvent) souscrire une assurance équivalente auprès de l'assureur de son (leur) choix.

Compte tenu de la situation personnelle de l'Emprunteur (et de la Caution le cas échéant) et du montant emprunté, la Banque recommande à l'Emprunteur (et à la Caution le cas échéant) de souscrire une assurance le garantissant du décès-perse totale et irréversible d'autonomie-incapacité de travail.

Dans l'hypothèse où l'Emprunteur (et la Caution le cas échéant) souscrirait une telle assurance, la Banque sera subrogée dans ses (leurs) droits au titre de l'indemnité de l'assurance.

De convention expresse, l'admission définitive à l'Assurance Groupe Décès - Perte Totale et Irréversible d'Autonomie- Incapacité de travail - de la Banque ne sera effective qu'après acceptation de l'assureur, acceptation constatée par la remise ou l'envoi d'un certificat individuel d'affiliation à l'Assurance.

Il est expressément entendu que le prélèvement d'une somme quelconque au titre de la demande d'adhésion à l'assurance n'implique pas qu'elle ait été acceptée et ait pris effet. L'Emprunteur renonce expressément à tirer argument d'un tel prélèvement pour prétendre bénéficier de l'assurance.

La prime et éventuellement la surprime seront restituées en tout ou partie où il s'avérerait qu'elles n'étaient pas dues.

Il est précisé :

- en cas de décès d'un assuré bénéficiant de l'acceptation de sa demande d'adhésion à l'assurance groupe de la Banque, les obligations des indivis ne cesseront qu'à compter du jour du versement effectif de l'indemnité à la Banque, et sous réserve que cette indemnité couvre bien la totalité des sommes restant dues à la Banque ;

- en cas d'invalidité totale ou partielle pouvant ouvrir droit à indemnités, l'Emprunteur devra continuer à régler ponctuellement, les échéances du prêt à la Banque, dans l'attente du versement desdites indemnités par la Compagnie d'assurance.

L'Emprunteur et les adhérents reconnaissent qu'il leur a été remis par la Banque, une notice de la convention d'assurance Groupe énumérant les risques, les garanties et les modalités de mise en jeu de l'assurance. Ils réitèrent leur acceptation à toutes les clauses et conditions les concernant et notamment quant aux pourcentages et au type de risques assurés, et s'engagent, entre autre à acquiescer à la Banque, les cotisations, le tout sans préjudice de tous ajustements qui pourraient être opérés ultérieurement par la compagnie conformément à la dite convention.



Toute déclaration de sinistre auprès de la compagnie d'Assurance ne suspend pas l'obligation pour l'Emprunteur de régler à bonne date les échéances du crédit objet de l'assurance.

Toute personne physique, comparaisant aux présentes, n'ayant pas souscrit à la convention d'Assurance Groupe Décès - Perte Totale et irréversible d'Autonomie - Incapacité de Travail - de la Banque, parce qu'elle refuse d'être assurée, ou n'ayant souscrit qu'une couverture partielle, reconnaît qu'elle a sciemment demandé à ne pas adhérer ou à limiter son adhésion à ladite convention Groupe couvrant les garanties décrites dans une notice dont elle a pris connaissance et que son attention a été attirée par la Banque sur les conséquences de sa décision en cas de sinistre. Elle dispense la Banque de toute information complémentaire.

- ASSURANCE DOMMAGE

A l'effet de la bonne exécution du contrat, l'Emprunteur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable, une assurance le garantissant de tous dommages pouvant survenir au(x) bien(s) objet(s) du financement. La Banque sera en cas de sinistre, subrogée dans les droits de l'Emprunteur au titre de l'indemnité d'assurance.

Dans l'hypothèse où l'Emprunteur ne souscrirait pas à une telle assurance, la Banque attire son attention sur les conséquences pouvant exister pour lui à raison de ce défaut d'assurance. En tout état de cause, la Banque en l'absence de toute justification d'assurance, sera si bon lui semble, autorisée à faire assurer le bien auprès de la Compagnie d'assurance de son choix ou à prononcer l'exigibilité anticipée du prêt.

ARTICLE 10 - ENGAGEMENTS PARTICULIERS

Pendant toute la durée du Crédit l'Emprunteur s'engage à :

- signaler sans délai à la Banque, tous faits ou événements susceptibles de modifier sa situation personnelle, économique, financière et juridique, et de même pour ses cautions éventuelles.

Notamment, s'il est entrepreneur individuel, l'Emprunteur devra informer la Banque, sans délai et par écrit au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- de toute déclaration d'un patrimoine d'affectation en tant qu'Entrepreneur Individuel à Responsabilité limitée (EIRL), dans les conditions prévues aux articles L. 526-6 et suivants du Code de commerce, postérieurement à la signature des présentes ;
- en cas de renonciation au dit patrimoine, cession, donation, ou apport en société du patrimoine affecté, ainsi que de toute nouvelle déclaration d'un patrimoine affecté, intervenant postérieurement à la signature du présent contrat.
- communiquer à la Banque, sur première demande, tous éléments justificatifs de sa situation juridique, financière et patrimoniale et sur sa position vis-à-vis des organismes privilégiés, au moyen de documents officiels appropriés. A ce titre, l'Emprunteur déclare être à jour dans le paiement de ses obligations fiscales et sociales ;
- aviser la Banque de tout nouveau crédit à moyen ou long terme, ou de toute nouvelle garantie de dettes de tiers, notamment cautions, garanties à première demande ou avals ;
- sauf accord préalable et par écrit de la Banque, ne pas aliéner ni ou les biens financés ou constituer au bénéfice d'un tiers une sûreté réelle sur ces derniers ;
- à informer la Banque dans un délai de huit (8) jours de tous faits susceptibles de diminuer la valeur des garanties dont il est fait état aux conditions particulières ;
- Informer le prêteur en cas de vente ou de transfert de tous biens en dehors de la gestion courante des affaires.
- consentir au profit et à première demande de la Banque une sûreté réelle sur tout ou partie de ce(s) bien(s) notamment dans le cas d'une quelconque défaillance de sa part dans le remboursement du Crédit ;
- déléguer au profit de la Banque l'indemnité d'éviction dont il bénéficierait en cas d'expropriation de tout ou partie de ce(s) bien(s).

Lorsque l'Emprunteur est un Entrepreneur Individuel à Responsabilité Limitée, il est convenu qu'il n'y aura pas, sauf accord préalable et écrit de la Banque, transfert du Crédit et des sûretés qui y sont attachées :

- au cessionnaire ou au donataire du patrimoine affecté,
- au bénéficiaire de l'apport du patrimoine affecté, en cas d'apport à une société,
- ou encore à un héritier en cas de reprise du patrimoine affecté.

ARTICLE 11 - EXIGIBILITE

Toutes les sommes dues en principal, intérêts échus et non payés, frais et accessoires par l'Emprunteur, seront exigibles et, le cas échéant, si le Crédit n'est pas intégralement mis à disposition, aucune autre utilisation ne pourra être réclamée à la Banque, le tout si bon lui semble, dans l'un des cas suivants :

- Non paiement d'une échéance à bonne date ;
- Absence d'assurance dommages couvrant le(s) bien(s) financé(s) ou remis en garantie ;
- Non respect de l'un quelconque des engagements souscrits par l'Emprunteur au titre du présent contrat ;
- Déclaration fautive ou inexacte de l'Emprunteur, ou éventuellement de ses cautions ou tiers garants dans les questionnaires remis à l'appui de la demande de Crédit et dans les documents justificatifs prévus dans le présent contrat, même sans intention de nuire de la part de l'Emprunteur, de la Cautiion ou du tiers garant ;
- saisie mobilière ou immobilière des biens financés ou donnés en garantie, liquidation amiable, ou judiciaire, faillite personnelle ;
- Refus des Commissaires aux comptes de l'Emprunteur de certifier les comptes sociaux ou certification avec des réserves susceptibles notamment de mettre en cause la pérennité de l'Emprunteur ;
- Non constitution d'une garantie prévue si celle-ci n'a pu être constituée antérieurement au déblocage des fonds ;
- Les garanties prévues ne viennent pas au rang convenu ou n'auraient pas pu être inscrites dans les délais légaux, lorsqu'elles ne pouvaient l'être qu'après le déblocage du Crédit ;
- Altération de la (des) garantie(s) par la faute ou la négligence du constituant ;
- L'Emprunteur affecte les sommes prêtées en totalité ou en partie à un usage autre que celui stipulé dans le présent contrat ou n'effectue pas l'autofinancement prévu. ;
- L'Emprunteur ne se tient pas à jour de ses obligations fiscales et cotisations sociales ou laisse se constituer un privilège quelconque sur le(s) bien(s) donné(s) en garantie ;
- L'Emprunteur laisse prendre sur le matériel actuel ou futur du fonds de commerce ou artisanal qu'il exploite actuellement, le nantissement spécial prévu par les articles L. 525-1 et suivants du Code de commerce ;
- Signification de tout transfert, saisie, opposition ou empêchement quelconque, de non obtention ou d'exigibilité des autres crédits concourant au financement de l'opération ;
- Lorsque le crédit est consenti avec la garantie d'une Société de Caution Mutuelle, en cas de manquement à l'une ou l'autre des obligations des sociétaires énumérées par le règlement intérieur de cette société ;
- Cessation ou de changement de l'activité actuelle de l'Emprunteur et dans le cadre du Crédit consenti au titre de l'artisanat, de radiation de son inscription au Répertoire des Métiers ;
- Modification de la situation juridique et/ou patrimoniale de l'Emprunteur, notamment en cas de déclaration d'affectation de patrimoine par l'Emprunteur entrepreneur individuel, dissolution, fusion, scission, réduction de capital, changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, changement dans la gérance ou l'administration ;
- Lorsque l'Emprunteur est entrepreneur Individuel à responsabilité limitée, en cas de vente ou retrait de bien(s) nécessaire(s) à l'exploitation, sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit de la Banque, sauf en cas de remplacement par un bien de même nature et de même valeur ;



- Lorsque l'Emprunteur est entrepreneur individuel à responsabilité limitée, en cas de donation ou cession à un tiers personne physique ou apport en société du patrimoine affecté, notamment du Crédit, sans l'accord préalable et écrit de la Banque ;
- En cas de décès de la personne adhérente à l'assurance mais seulement à concurrence de (ou des) montant(s) pour lequel (lesquels) elle est assurée.
- Vente, bail, mise en gérance, déplacement, apport en société, dation ennantissement, donation ou échange du fonds de commerce ou artisanal actuellement exploité par l'Emprunteur ;
- Cessation, non-renouvellement ou résiliation du bail des locaux où est exploité le fonds de commerce ou artisanal actuellement exploité par l'Emprunteur ;
- Destruction du (des) bien(s) financé(s) rendant celui-ci (ceux-ci) inutilisable(s) (incendia, catastrophe naturelle...).

La créance de la Banque sera exigible dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus énoncés, de plein droit, huit (8) jours après notification adressée à l'Emprunteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans qu'il soit besoin de mise en demeure ou d'autres formalités et malgré toutes offres et consignations ultérieures.

Au cas où la somme prêtée deviendrait immédiatement exigible et où le contrat serait résilié de plein droit dans les conditions prévues au présent article, le capital restant dû portera jusqu'à la date du règlement effectif intérêt à un taux fixe égal au dernier taux contractuel applicable au jour de la déchéance du terme majoré de trois points.

En outre, sauf dans le cas de décès et dans le cas d'incendie ou de catastrophe naturelle prévu ci-dessus, la Banque peut demander une indemnité dont le montant est fixé à 5,00 % des sommes dues au titre du capital restant dû, des intérêts échus et non versés et, le cas échéant, des intérêts de retard.

Ces intérêts seront capitalisés s'ils sont dus pour une année entière conformément à l'article 1343-2 du Code civil.

De plus, au cas où pour arriver au recouvrement de sa créance, la Banque serait obligée de produire à un ordre, d'introduire une instance ou d'engager une procédure quelconque, elle aura droit à une indemnité forfaitaire supplémentaire de 10,00 % sur le montant de sa créance, indépendamment des frais taxés ou taxables à la charge de l'Emprunteur.

ARTICLE 12 - BENEFICE DU CONTRAT DE CREDIT

Le Prêteur se réserve la faculté de mobiliser, apporter ou céder, notamment à un organisme de titrisation sur la base des articles L.214-167 et suivants du Code monétaire et financier, la créance résultant du prêt objet des présentes, selon toutes modalités légales ou réglementaires en vigueur, et d'en sous-traiter le recouvrement.

L'Emprunteur ne pourra céder ou transférer aucun droit ou obligation résultant des présentes sans l'accord préalable et écrit du Prêteur.

Le Prêteur pourra céder ou transférer tout ou partie de ses droits et obligations au titre du présent prêt à toutes banques ou établissements de crédit de son choix.

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

ARTICLE 13 - DECES - INDIVISIBILITE - MANDAT

Il y aura indivisibilité tant entre les bénéficiaires du Crédit qu'entre leurs héritiers ou représentants pour tout ce qui pourra être dû au titre du Crédit ainsi que pour le coût de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil.

En cas de pluralité de débiteurs, tous les actes relatifs au présent contrat

pourront être valablement signés par un seul en vertu d'une procuration établie à son profit sur acte séparé. Ce pouvoir ne saurait avoir d'effet sur la solidarité qui existe entre les co-débiteurs aux termes du présent contrat.

En ce qui concerne l'assurance de l'Emprunteur contre les risques de décès, les obligations des héritiers ne cesseront qu'à partir du jour du versement effectif de l'indemnité, et sous réserve que celle-ci couvre toutes les sommes dues à la Banque en capital, intérêts, frais et accessoires.

ARTICLE 14 - FRAIS ET TAXES

Tous les frais, impôts, taxes et droits éventuels qui sont la suite ou la conséquence des présentes seront prélevés sur le compte de l'Emprunteur, qui l'autorise, selon les conditions et tarification en vigueur de la Banque à la date du prélèvement.

Seront également à sa charge tous les frais et accessoires liés notamment aux opérations, modifications ou avenants relatifs au Crédit et soumis à tarification en vigueur de la Banque à la date desdites opérations, modifications ou avenants.

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent être domicile en son siège social pour la Banque, et pour l'Emprunteur, en son siège social ou au lieu de son exploitation principale.

Il est expressément fait attribution de compétence aux tribunaux du lieu de paiement convenu pour les remboursements du Crédit pour toutes les instances et procédures autres que les actions réelles et ce même en cas de pluralités d'instances ou de parties ou même d'appel en garantie.

ARTICLE 16 - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les données à caractère personnel recueillies dans le cadre du présent document, ainsi que celles recueillies ultérieurement, sont nécessaires pour la mise en œuvre du présent contrat. De convention expresse, la Banque est autorisée, conformément à la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978, à les utiliser et à les communiquer aux entités du Groupe BPCE, à ses partenaires, ainsi qu'à des tiers habilités pour la finalité visée ci-dessus. Lorsque les traitements mis en œuvre impliquent des transferts de données en dehors de l'Union Européenne, la banque prend les mesures et garanties propres à en assurer la protection et la sécurité. Le Constituant dispose, sur ces données, d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, ainsi que de celui de s'opposer pour motif légitime à ce qu'elles fassent l'objet d'un traitement. Il peut en outre s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en adressant une lettre : Réclamations 10, quai des Queyries 33072 BORDEAUX CEDEX

ARTICLE 17 - PRESCRIPTION

Les actions et les exceptions ayant pour cause ou pour objet les intérêts, les commissions, les frais et accessoires de toute nature et pour fondement une disposition du contrat de crédit, sont prescrites à l'issue du délai d'un an. Le point de départ de ce délai d'un an est la date de la signature du contrat pour les éléments qu'il comporte ou, dans les autres cas, la date de la réception par l'emprunteur, ou le cas échéant de la mise à sa disposition par voie postale, électronique ou télématique, d'un relevé de compte ou tout autre document l'informant d'une opération, en rapport avec le crédit, se traduisant par une écriture de débit ou de crédit en compte.

Les dispositions de l'alinéa précédent n'ont aucun effet sur les délais de prescription des actions et exceptions du prêteur contre l'emprunteur.





Entreprises contractantes

CNP Assurances - société anonyme au capital de 686 618 477 euros entièrement libéré - 341 737 062 RCS Paris - Siège social : 4 place Raoul Dautry - 75716 PARIS CEDEX 15 - Tél : 01 42 18 88 88 - www.cnp.fr - Entreprise régie par le code des assurances - GROUPE CAISSE DES DEPOTS

BPCE Vie - société anonyme au capital de 161 469 776 euros - 349 004 341 RCS Paris - Siège social : 30, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris France - Entreprise régie par le code des assurances - filiale de Natixis Assurances

BPCE - société anonyme à direction et conseil de surveillance au capital de 155 742 320 euros inscrite au RCS Paris N° 493 455 042, Siège social : 50, avenue Pierre Mendès France - 75201 Paris Cedex 13 - Intermédiaire en assurance inscrit à l'ORIAS sous le N°08 045 100

NOTE D'INFORMATION

du contrat d'assurance de groupe en couverture de prêt n°2253Z « Sénior - Garantie Décès seul » souscrit par BPCE pour le compte des Banques Populaires et des Etablissements de crédit affiliés auprès des Co-assureurs : CNP Assurances et BPCE Vie

1 - Nom commercial du contrat

Sénior - Garantie Décès seul.

2 - Caractéristiques du contrat

2.1 Définition contractuelle de la garantie

Le contrat d'assurance de groupe n°2253Z permet le remboursement sous forme de capital des prêts de l'Emprunteur si l'Assuré décède avant son 75^{ème} anniversaire.

2.2 Durée du contrat

Durée du contrat d'assurance de groupe conclu entre le Prêteur et l'Assureur

Le contrat d'assurance de groupe n°2253Z est souscrit pour une durée d'un an et se renouvelle annuellement par tacite reconduction.

Durée de l'adhésion

L'adhésion est conclue pour la durée du ou des prêts mentionnés dans le contrat de crédit, sous réserve des cas de cessation de l'adhésion et des garanties visés à l'article « CESSATION DE L'ADHESION ET DES GARANTIES » de la notice d'information.

2.3 Modalités de versement des cotisations

La cotisation est due dès la date d'effet des garanties et est payable périodiquement lors de chaque échéance de remboursement du prêt.

Le montant de la première cotisation est calculé en fonction de la durée écoulée entre la date de prise d'effet des garanties et le premier prélèvement de cotisation.

La cotisation est prélevée par le Prêteur en même temps que les échéances de prêt.

Pour les crédits « Tous engagements » définis à l'article « CONDITIONS D'ADHESION » de la notice d'information, les cotisations sont prélevées annuellement par CBP sur le compte de l'Emprunteur.

Pour les prêts avec différé en capital et en intérêts, la cotisation d'assurance est également due dès la date d'effet des garanties. Le taux de cotisation, taxes en vigueur comprises, est constant pendant toute la durée du prêt.

Conformément à l'article L.1413 du code des assurances, le Prêteur peut exclure du contrat un Assuré qui cesse de payer ses cotisations. Cette exclusion ne peut intervenir qu'au terme d'un délai de quarante jours à compter de l'envoi par le Prêteur d'une lettre recommandée de mise en demeure adressée au plus tôt dix jours après la date d'exigibilité des cotisations.

2.4 Délais et modalités de renonciation au contrat

La signature de la demande d'adhésion au contrat 2253Z ne constitue pas un engagement définitif pour l'Assuré et l'Adhérent, ils peuvent renoncer à l'adhésion dans un délai de 30 jours calendaires révolus suivant la date à laquelle ils sont informés de la date de conclusion de l'adhésion (la date de signature de la demande d'adhésion ou la date d'acceptation des conditions particulières d'assurance).

Pour cela il leur suffit d'adresser au Prêteur une lettre recommandée avec avis de réception rédigée selon le modèle ci-dessous : « Je soussigné(e) M (Mme, Mlle).....(nom, prénom, adresse) déclare renoncer à mon/vs l'adhésion au contrat n°2253Z que j'ai signé le.....à..... (lieu d'adhésion). Le..... (date et signature) ».

La renonciation est enregistrée à la date de réception par le Prêteur de la lettre de renonciation en recommandé avec avis de réception. La renonciation fait disparaître rétroactivement l'adhésion qui est considérée comme n'ayant jamais existé. La garantie cesse à la date de réception de la lettre recommandée de renonciation. Le Prêteur procède au remboursement de l'intégralité des cotisations versées dans un délai de 30 jours calendaires révolus à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception.

NB : L'attention de l'Assuré et de l'Adhérent est attirée sur les éventuelles conséquences sur le prêt de l'exercice de leur droit à renonciation.

2.5 Formalités à remplir en cas de sinistre

Le sinistre doit être déclaré à CNP Assurances - TSA 10681 - 44968 Nantes Cedex 9.

Les documents médicaux peuvent être adressés sous pli confidentiel au Médecin conseil de l'Assureur CNP Assurances - TSA 57161 - 75716 Paris Cedex 15.

Pièces à fournir :

- un bulletin de décès original,

- une attestation de décès indiquant si le décès est dû ou non à une cause accidentelle et certifiant que le décès n'appartient pas aux risques exclus définis à l'article « RISQUES EXCLUS » de la notice d'information (attestation selon un imprimé fourni par l'Assureur).

Au titre de la garantie provisoire accident, il convient en outre de fournir :

- les pièces officielles (copie du rapport de police ou de gendarmerie) indiquant les circonstances de l'accident et établissant le lien de causalité entre l'accident et le décès; la preuve du lien de causalité incombant aux ayants droit,
- les éventuelles coupures de presse.

Ces documents devront être libellés ou traduits en français et certifiés par un membre de la représentation légale française dans le pays d'origine du sinistre.

Le versement de la prestation est subordonné à la production de ces justificatifs.

2.6 Informations sur les cotisations relatives aux garanties principales et complémentaires

La cotisation est calculée sur le capital initial assuré, pondéré de la quotité, quel que soit le montant débloqué, en fonction de l'âge de l'Assuré à la date d'effet des garanties, des éventuelles majorations (surprises) applicables au regard des garanties demandées et de l'état de la demande de l'Assuré.

2.7 Indications générales relatives au régime fiscal

Conformément à la législation fiscale française et au code des assurances, la prestation étant versée à l'établissement prêteur à titre onéreux, en remboursement d'une dette, elle n'est pas soumise aux droits de mutation en cas de décès.

3 - Procédure d'examen des litiges

Tout litige né de l'exécution, de l'inexécution ou de l'interprétation du présent contrat sera de la compétence exclusive des juridictions françaises. L'Assureur et le Prêteur s'engagent à utiliser la langue française pendant toute la durée de l'adhésion.

Pour toute réclamation relative à l'adhésion de l'Assuré; ce dernier ou ses ayants droit peut(vent) s'adresser pendant la durée de validité de la décision, à CNP Assurances - Département Gestion Emprunteurs - Service Souscriptions - TSA 57161 - 4, place Raoul Dautry - 75716 PARIS Cedex 15.

Pour toute réclamation relative à un sinistre, l'Assuré ou ses ayants droit peut (peuvent) s'adresser à CNP Assurances - Service réclamations - TSA 10681 - 44968 Nantes Cedex 9. En cas de désaccord avec une décision de l'Assureur, et après avoir épuisé les voies de recours auprès de ce dernier, l'Assuré ou ses ayants droit pourront saisir le Médiateur de l'Assurance par courrier à l'adresse suivante : La Médiation de l'Assurance - TSA 50 110 - 75441 Paris Cedex 09, ou sur le site Internet : www.mediation-assurance.org. L'avis du Médiateur ne s'impose pas aux parties en litige, qui conservent le droit de saisir les tribunaux.

Attention : le Médiateur n'est pas habilité à se prononcer sur les conditions d'adhésion dans l'assurance. La saisine du Médiateur n'interrompt pas le délai de prescription défini à l'article « DELAI DE PRESCRIPTION ».





NOTICE D'INFORMATION

des contrats d'assurance de groupe n°2253Z et n°2252Y en couverture de prêts professionnels souscrits par BPCE pour le compte du réseau des Banques Populaires et des Etablissements de crédit affiliés, auprès des Co-Assureurs : CNP Assurances et BPCE Vie.

DEFINITIONS

Pour l'exécution des présents contrats, les définitions suivantes sont retenues :

Accident : on entend par Accident toute atteinte corporelle non intentionnelle de la part de l'Assuré provenant exclusivement et directement de l'action soudaine et imprévisible d'une cause extérieure.

Adhérent : la personne morale ou personne physique, emprunteur.

Assuré : est ainsi dénommé, tout Candidat à l'assurance dont au moins une garantie de l'un des présents contrats d'assurance de groupe a pris effet.

Assureur : CNP Assurances et BPCE Vie

Candidat à l'assurance : est ainsi dénommé, toute personne physique ayant rempli et signé les formalités d'adhésion de l'un des deux contrats d'assurance de groupe et dont aucune des garanties n'a pris effet.

Délai de franchise : période pendant laquelle l'Assureur ne verse aucune prestation.

Emprunteur : toute personne physique ou morale ayant contracté un financement auprès du Prêteur en qualité d'emprunteur, de co-emprunteur, ou intervenant en qualité de caution.

Prêteur : les Banques Populaires (hors BRED Banque Populaire, Crédit Coopératif et CASDEN Banque Populaire), la Crédit Maritime du Littoral du Sud-Ouest, le Crédit Maritime du Nord, la Banque de Savoie et des établissements de crédit affiliés.

Souscripteur : BPCE en son nom et pour le compte des établissements de crédit constituant le réseau des Banques Populaires.

Sans activité professionnelle : est ainsi considérée, toute personne qui est sans profession, ainsi que les personnes en retraite ou pré-retraite quelle qu'en soit la cause. Néanmoins une personne en retraite ou pré-retraite qui exerce une activité salariée ne relève pas de cette catégorie.

Taux de Change : est ainsi dénommé le taux de change applicable aux montants cités dans la présente notice qui sera déterminé selon la cours de référence de la Banque centrale européenne (<http://fr.euro-rates.info/>) et de la Banque de France (<http://www.banque-france.fr/nrc/economie-et-statistiques/change-et-taux/taux-de-change-salle-des-marches/parites-quotidiennes.html>).

Ces définitions figurent avec une majuscule dans le corps de la notice.

CONTRÔLE DE L'ASSUREUR

L'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR), 61 rue Tailbout - 75436 Paris cedex 09, est chargée du contrôle de CNP Assurances et de BPCE Vie.

1. OBJET DES CONTRATS

Le contrat d'assurance de groupe n°2252Y a pour objet de garantir les prêts professionnels accordés aux Emprunteurs, en tout ou partie, par le Prêteur.

Ce contrat permet la couverture des Candidats à l'assurance âgés de moins de 65 ans contre les risques définis aux articles 13, 14, 15 et 16 de la présente notice, en tout ou partie et selon le choix des garanties retenu, atteignant les Assurés avant le remboursement intégral de la dette, dans les conditions et limites définies dans la présente notice d'information.

Le contrat d'assurance de groupe n°2253Z a pour objet de garantir les prêts professionnels accordés aux Emprunteurs, en tout ou partie, par le Prêteur.

Ce contrat permet la couverture des Candidats à l'assurance âgés de plus de 65 ans contre le risque défini à l'article 13 de la présente notice, atteignant les Assurés avant le remboursement intégral de la dette, dans les conditions et limites définies dans la présente notice d'information.

Les contrats d'assurance de groupe n°2252Y et n°2253Z sont souscrits par BPCE, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 155 742 320 euros inscrite au RCS Paris N° 493 455 042, Siège social : 50, avenue Pierre Mendès France - 75201 Paris Cedex 13, en sa qualité d'organe central des Banques Populaires et des établissements de crédit affiliés, par

application de l'article L.512-107 du Code monétaire et financier, agissant pour le compte des établissements de crédit constituant le réseau des Banques Populaires, en tant que souscripteur auprès des Co-assureurs :

- CNP Assurances pour une quote-part de 66%,
- BPCE Vie pour une quote-part de 34%.

CNP Assurances et BPCE Vie, Apériteur des contrats, il représente BPCE Vie pour l'ensemble des opérations effectuées sur ces contrats. Il n'y a pas de solidarité entre les co-assureurs.

Le contrat n°2252Y relève des branches 1, 2 et 20 de l'article R.321-1 du code des assurances.

Le contrat n°2253Z relève de la branche 20 de l'article R.321-1 du code des assurances.

Ils sont régis par les lois, le code des assurances et la réglementation en vigueur.

2. CONDITIONS D'ADHESION

2.1 Prêts assurables :

Les prêts assurables peuvent être des prêts professionnels, agricoles ou des financements professionnels maritimes :

Les prêts et crédits assurables peuvent être :

- Amortissables avec ou sans différé total (différé de capital et intérêts) ou différé partiel (différé de capital seulement), in fine et Relais dont la durée est limitée à 36 mois,
- Tous engagements : Découverts, Ouvertures de Crédits Confirmés et Renouvelables.

Prêts en devises :

L'assurance de prêts accordés en devises par le Prêteur est possible. Le Prêteur remet à l'Emprunteur le tableau d'amortissement exprimé dans la devise du prêt.

- Lors de la conclusion de l'adhésion au contrat d'assurance, le montant du capital assuré est converti en euros par le Prêteur selon le Taux de change à la date d'adhésion pour exprimer le montant du capital assuré en euros afin de vérifier notamment le respect de la limitation des garanties.

- Les cotisations d'assurances sont prélevées en devises.

- Les prestations seront déterminées au moment du sinistre à partir des montants figurant au tableau d'amortissement en devises après application, le cas échéant, des limitations de prestations applicables aux différentes garanties.

- L'Assuré est couvert contre toute variation du capital emprunté induit par l'évolution du cours de la devise et de sa contrevalueur en euros.

Pour les prêts avec différé partiel, l'assurance couvre pendant le différé, les risques de Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacité Temporaire Totale et Invalidité Permanente Totale, le cas échéant.

Pour les prêts avec différé total, l'assurance couvre, pendant le différé, uniquement les risques de Décès et Perte Totale et Irréversible d'Autonomie. En cas de report de la première mensualité, ou de report d'une ou deux échéances par an en cours de vie du prêt, l'assurance couvre pendant la période de report uniquement les risques de Décès et Perte Totale et Irréversible d'Autonomie.

2.2 Personnes assurables :

Est assurable dans le cadre des présents contrats d'assurance de groupe toute personne physique qui répond aux conditions suivantes :

- avoir la qualité d'emprunteur, de co-emprunteur ou caution d'un contrat de prêt auprès du Prêteur parmi les prêts énumérés au 2.1 ci-dessus,
- Si l'emprunteur est une personne morale, est assurable la personne physique qui est le représentant légal de la personne morale ou toute personne désignée par cette dernière et qui joue un rôle déterminant dans sa bonne marche et sa stabilité.



- être âgée de moins de 65 ans (65^{ème} anniversaire) à l'adhésion pour pouvoir être assurée par le contrat n°2252Y pour les garanties Décès, Perte Totale et Irreversible d'Autonomie et le cas échéant Incapacité Temporaire Totale et Invalidité Permanente Totale.

Si elle est âgée de 65 ans (65^{ème} anniversaire) ou plus, et de moins de 70 ans (70^{ème} anniversaire) à l'adhésion, la personne physique n'est assurée qu'au titre de la garantie Décès par le contrat n°2253Z "Senior - Garantie Décès seul".

- être résidente fiscalement en France.

Les non-résidents domiciliés en Allemagne, Belgique, Espagne, Irlande, Italie, Luxembourg, Portugal, Royaume-Uni peuvent adhérer et être assurés pour les seules garanties Décès et Perte Totale et Irreversible d'Autonomie.

L'exercice d'une activité professionnelle rémunérée n'est pas une condition pour être assuré au titre des garanties Incapacité Temporaire Totale et Invalidité Permanente Totale.

3. FORMALITES D'ADHESION

L'adhésion dans l'assurance est subordonnée à l'acceptation de l'Assureur. Les formalités d'adhésion sont obligatoires et s'effectuent au moment de la demande d'adhésion.

Le Candidat à l'assurance qui souhaite demander les garanties Incapacité Temporaire Totale et Invalidité Permanente Totale doit en faire la demande expresse sur la demande d'adhésion. Ces garanties ne peuvent être demandées que concomitamment à la demande de prêt.

Les formalités d'adhésion comportent une demande d'adhésion et un questionnaire de santé : la demande d'adhésion doit être intégralement renseignée, datée et signée par le Candidat à l'assurance et le cas échéant l'Adhérent ; le questionnaire de santé doit être intégralement renseigné, daté et signé par le Candidat à l'assurance. Le questionnaire peut être remis sous enveloppe portant la mention « confidentiel-secret médical » à l'attention du Médecin-conseil de CNP Assurances. Cette enveloppe fermée doit être remise au Prêteur qui la transmettra au Médecin Conseil sans l'ouvrir.

Le Candidat à l'assurance peut en outre être invité à produire toute copie de documents, dont le coût est à sa charge, se rapportant à son état de santé et à se soumettre à un bilan biologique et/ou passer une visite médicale auprès d'un médecin désigné par l'Assureur et aux frais de l'Assureur.

La durée de validité du questionnaire de santé est fixée à 3 mois à compter de sa signature. L'Assureur doit recevoir le questionnaire dans ce délai, à défaut le Candidat à l'assurance doit renouveler les formalités d'adhésion.

La durée de validité des examens médicaux est fixée à 6 mois à compter de la date à laquelle ils ont été effectués.

Si une évolution de l'état de santé du Candidat à l'assurance survient durant le délai de 3 mois et avant la date de conclusion de l'adhésion telle que définie à l'article 6, et modifie les réponses portées sur le questionnaire de santé signé lors de la demande d'adhésion, le Candidat à l'Assurance est tenu de renouveler les formalités d'adhésion.

Pour les banques qui le proposent : Formalités d'adhésion spécifiques pour les prêts professionnels inférieurs à 50 000 € et ne pouvant excéder le montant plafonné par le prêteur :

Le Candidat à l'assurance qui souhaite demander uniquement les garanties Décès et Perte Totale et Irreversible d'Autonomie, complètera la demande d'adhésion comportant une Déclaration d'Etat de Santé incluse dans l'offre de prêt.

Dans ces conditions les garanties Incapacité Temporaire Totale et Invalidité Permanente Totale ne peuvent pas être souscrites.

Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle de nature à modifier l'appréciation du risque par l'Assureur entraîne la nullité de l'adhésion, conformément à l'article L.113-8 du code des assurances. Les primes perçues restent acquises à l'Assureur à titre de dédommagement.

4. CHOIX DES GARANTIES

Au regard du type de prêt, de son âge et, le cas échéant de son choix de garanties, le Candidat à l'assurance pourra être assuré selon les formules suivantes :

Formule 1 : les garanties Décès, Perte Totale et Irreversible d'Autonomie, Incapacité Temporaire Totale et Invalidité Permanente Totale.

L'exercice d'une activité professionnelle rémunérée n'est pas une condition pour être assuré au titre des garanties Incapacité Temporaire Totale et Invalidité Permanente Totale.

Formule 2 : les garanties Décès et Perte Totale et Irreversible d'Autonomie.

Formule 3 : « Senior - Garantie Décès seul » (candidat à l'assurance âgé de au moins 65 ans et de moins de 70 ans au moment de l'adhésion).

La Formule appliquée sera précisée dans la demande d'adhésion et ne pourra pas être modifiée en cours d'adhésion.

5. DECISION DE L'ASSUREUR ET DU CANDIDAT A L'ASSURANCE

Au terme de l'examen du dossier médical, l'Assureur peut :

• **Accepter le Candidat à l'assurance**

L'acceptation peut être donnée :

• sans réserve : elle vaut pour tous les risques sollicités au titre de la catégorie de prêts applicable.

• avec réserves : elle restreint certaines garanties et/ou pathologies pour des garanties précises et/ou donne lieu à une tarification particulière.

En cas d'acceptation avec réserves (avec restriction de certaines garanties et/ou pathologies et/ou donnant lieu à une tarification particulière), l'Assureur envoie, en deux exemplaires, au Candidat à l'assurance, un courrier lui notifiant ses conditions particulières d'assurance. Le Candidat à l'assurance, s'il accepte la décision, doit dater, signer et retourner un exemplaire à l'Assureur.

Sur ce courrier, il lui est indiqué la possibilité de prendre contact par courrier avec le Médecin Conseil de l'Assureur, directement ou par l'intermédiaire du médecin de son choix, pour connaître les raisons médicales à l'origine de la décision de l'Assureur.

En cas de refus du Candidat à l'assurance ou à défaut de réponse dans un délai de 6 mois, à compter du jour où la décision est prise par l'Assureur, celui-ci ne sera pas assuré.

• **Ajourner la décision**

Dans ce cas, le Candidat à l'assurance n'est pas assuré pour le financement objet de la demande d'adhésion, mais peut présenter une nouvelle demande d'adhésion à l'assurance à la fin du délai d'ajournement qui lui sera indiqué.

• **Refuser au Candidat à l'assurance le bénéfice de l'assurance.**

Au titre du contrat n°2252Y, le refus entraîne le transfert automatique vers un dispositif de 2ème niveau qui permet un réexamen individualisé de sa demande dans le cadre de la convention AERAS « S'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé ». En cas de refus d'assurance au 2ème niveau, l'Assureur transmet le dossier au pool de réassurance du 3ème niveau du dispositif de la convention AERAS dans le respect des conditions de présentation en vigueur au moment de l'adhésion et des règles de confidentialité.

Si le Candidat à l'assurance est déjà garanti par le présent contrat pour des prêts antérieurs ou concomitants non encore arrivés à terme, le nouvel encours à assurer est égal au cumul :

- des nouveaux capitaux à assurer après application de la qualité choisie,
- des capitaux assurés restant dus à la date de la demande d'adhésion

6. DATE DE CONCLUSION DE L'ADHESION ET PRISE D'EFFET DES GARANTIES

6.1 Date de conclusion de l'adhésion

La date de conclusion de l'adhésion aux contrats d'assurance de groupe n°2252Y et n°2253Z est fixée :

- En cas d'acceptation sans réserve : à la date de signature de la demande d'adhésion,
- En cas d'acceptation avec réserves : à la date de signature par le Candidat à l'assurance des conditions particulières adressées par l'Assureur.

6.2 Prise d'effet des garanties

Les garanties prennent effet, sous réserve du paiement de la première cotisation, à la plus tardive des deux dates suivantes :

- 1/ à la date de conclusion de l'adhésion
- 2/ à la date de signature de l'offre ou du contrat de prêt par l'Emprunteur.

Garantie provisoire accident

Le Décès est garanti dès la signature de la demande d'adhésion s'il résulte d'un Accident. Cette garantie accidentelle cesse au jour de la date de prise d'effet des garanties, et dans tous les cas, en cas de refus de l'adhésion par l'Assureur et au plus tard six mois après la date de signature de la demande d'adhésion. Par risque consécutif à un accident il faut entendre toute atteinte corporelle non intentionnelle de la part de l'Assuré provenant exclusivement et directement de l'action soudaine et imprévisible d'une cause extérieure. Il est précisé que le risque consécutif à l'accident doit survenir dans les six mois qui suivent la date de l'accident.

Le risque Décès n'est pas considéré comme accidentel tel que défini par le présent contrat s'il est la conséquence directe d'une intervention



chirurgicale. Il est également précisé que les accidents cardio-vasculaires et les accidents cardio-vasculaires cérébraux ne sont pas considérés comme accidents au sens contractuel.

La prestation versée est égale au montant emprunté pondéré de la qualité demandée.

7. DUREE DE L'ADHESION ET DES GARANTIES

7.1 Durée de l'adhésion et des garanties

L'adhésion est conclue pour la durée du ou des prêts mentionnés dans la demande d'adhésion, sous réserve des cas de cessation de l'adhésion et des garanties visés à l'article 7.2 ci-dessous.

7.2 Cessation de l'adhésion et des garanties

Sauf en cas de réticence, omission ou déclaration fautive ou inexacte faite de mauvaise foi, l'Assuré, une fois admis ne peut être exclu de l'assurance contre son gré tant qu'il fait partie du groupe des Assurés sous réserve des cas suivants.

L'Adhésion et toutes les garanties prennent fin pour chaque Assuré :

- pour le contrat n°2253Z : en cas d'exercice de la faculté de renonciation selon les dispositions de l'article « FACULTE DE RENONCIATION »,
 - en cas de cassation du paiement des cotisations, conformément à l'article L.14-3 du code des assurances,
 - à la date à laquelle la personne assurée n'a plus de lien juridique avec la personne morale emprunteuse,
 - en cas de résiliation de l'adhésion dans les conditions fixées à l'article « RESILIATION DE L'ADHESION PAR L'ASSURE » de la présente notice,
 - au terme normal ou anticipé de chaque prêt,
 - à la date d'exigibilité avant terme de chaque prêt,
 - à la date de déchéance du terme de chaque prêt,
 - si l'Assuré est caution, à la date à laquelle son engagement de caution est résilié,
 - en cas de nullité de l'adhésion consécutive à une fautive déclaration intentionnelle ayant changé l'objet du risque ou diminué l'opinion du risque pour l'Assureur, conformément à l'article L.113-8 du code des assurances,
 - à la date à laquelle la prestation au titre de la garantie Perte Totale et Irréversible d'Autonomie est versée,
 - à la date du décès de l'Assuré,
 - en cas de remboursement anticipé total du prêt par un assuré, à la date d'encaissement des fonds par le Prêteur,
 - au 75^{ème} anniversaire de l'Assuré pour la garantie Décès.
- En outre les garanties Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacité Temporaire Totale, Invalidité Permanente Totale et Invalidité AERAS cessent au plus tard au 65^{ème} anniversaire de l'Assuré.

En cas de remboursement anticipé total consécutif à la mise en jeu de l'une des garanties prévues au présent contrat, les garanties cessent à compter du sinistre pour tous les assurés au titre du prêt.

8. FACULTE DE RENONCIATION

L'Assuré qui ne bénéficie que de la garantie Décès dans le cadre du contrat Senior 2253Z, dispose d'un délai pour renoncer à son adhésion aux conditions et selon les modalités décrites ci-après. L'adhérent dispose de la même faculté.
NB : L'attention de l'Assuré et de l'Adhérent est attirée sur les éventuelles conséquences sur la prêt de l'exercice de leur droit à renonciation.

Pour l'Assuré qui ne bénéficie que de la garantie Décès (assuré âgé de plus de 65 ans au jour de l'adhésion), la signature de la demande d'adhésion ne constitue pas un engagement définitif pour l'Assuré et l'Adhérent, ils peuvent renoncer à l'adhésion dans un délai de 30 jours calendaires révolus suivant la date à laquelle ils sont informés de la date de conclusion de l'adhésion (la date de signature de la demande d'adhésion ou la date d'acceptation des conditions particulières d'assurance).

Pour cela il leur suffit d'adresser au Prêteur une lettre recommandée avec avis de réception rédigée selon le modèle ci-dessous : « Je soussigné(e) M (Mme, Mlle)..... (nom, prénom, adresse) déclare renoncer à mon/ à l'adhésion au contrat n°2253Z que j'ai signé leà..... (lieu d'adhésion). Le ... (date et signature) ».

La renonciation est enregistrée à la date de réception par le Prêteur de la lettre de renonciation en recommandé avec avis de réception. La renonciation fait disparaître rétroactivement l'adhésion qui est considérée comme n'ayant jamais existé. La garantie cesse à la date de réception par le Prêteur de la lettre de renonciation en recommandé avec avis de réception. Le Prêteur procède au remboursement de l'intégralité des cotisations versées dans un délai de 30 jours

calendaires révolus à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception.

9. RESILIATION DE L'ADHESION PAR L'ASSURE

Conformément à l'article L.113-12 du code des assurances, l'Assuré et/ou l'Adhérent dispose d'une faculté de résiliation du présent contrat d'assurance, et ce à l'expiration d'un délai d'un an. A chaque échéance annuelle de son adhésion au contrat d'assurance, l'Assuré et/ou l'Adhérent doit alors adresser sa demande de résiliation en lettre recommandée au Prêteur au moins deux mois avant la date d'échéance. La date d'échéance annuelle de l'adhésion correspond à la date anniversaire de la signature de l'offre de prêt.

Cette faculté de résiliation annuelle n'est pas applicable à un Assuré uniquement garanti contre le risque de décès depuis son adhésion.

10. BENEFICIAIRES

Pour toute somme rendue exigible par suite de la réalisation de l'un des risques couverts par les contrats n°2252Y et n°2253Z, le Prêteur est bénéficiaire acceptant à titre onéreux, à hauteur du remboursement des sommes restant dues au titre du ou des prêts, selon les limites fixées par la présente notice. Le cas échéant, le solde éventuel est versé à l'Adhérent.

11. QUOTITES ASSUREES - RÉPARTITION DE L'ASSURANCE

La qualité figurant sur la demande d'adhésion à l'assurance ne peut être supérieure à 100% par personne assurée et s'applique à toutes les garanties proposées.

Lorsqu'il y a répartition de l'assurance entre plusieurs personnes, chacune d'elles est considérée comme assurée personnellement à concurrence du pourcentage de prêt assuré (quotité) pour :

- la calcul des cotisations dues à l'Assureur,
- la détermination des prestations à servir par l'Assureur en cas de sinistre dans les limites fixées à l'article « LIMITATION DES GARANTIES ET DES PRESTATIONS » et dans la limite des sommes qui seraient versées pour une seule personne assurée avec une quotité de 100%.

Le pourcentage de prêt assuré (quotité) souscrit à l'origine ne pourra pas être modifié en cours de prêt.

12. LIMITATION DES GARANTIES ET DES PRESTATIONS

Limitation des garanties

Pour un même assuré, le montant total des capitaux assurés, à la date d'acceptation du risque par l'assureur, est limité à :

- Dans le cadre du contrat n°2252Y :
 - 1 500 000 euros (un million cinq cent mille euros), pour l'ensemble des prêts qui ont été accordés par le Prêteur et garantis par l'Assureur,
- Dans le cadre du contrat n°2253Z « Senior - Garantie Décès seul » :
 - 480 000 euros (quatre cent quatre-vingt mille euros), pour l'ensemble des prêts qui ont été accordés par le Prêteur et garantis par l'Assureur.

Il tient compte :

- des capitaux assurés restant dus à la date de la demande d'adhésion,
- et des nouveaux capitaux à assurer.

Si le total des capitaux assurés excède ces limites, les garanties seront, pendant toute la durée de l'assurance, réduites dans la proportion :

Montant maximum assurable

Total des capitaux assurés

Limitation des prestations

Les garanties Décès / Perte Totale et Irréversible d'Autonomie / Invalidité AERAS / Incapacité Temporaire Totale / Invalidité Permanente Totale ne portent que sur les sommes venant normalement à échéance en vertu du contrat de prêt, à l'exclusion de tout arriéré et de toute pénalité de retard.

Par ailleurs, le montant des prestations Incapacité Temporaire de Travail du contrat n°2252Y ne peut pas excéder 166 euros (cent soixante-six euros) par jour si un seul prêt est garanti, et 233 euros (deux cent trente-trois euros) par jour si plusieurs prêts sont garantis.

13. GARANTIE DECES

13.1 Définitions :

Le décès est pris en charge s'il survient en cours d'assurance et avant le 75^{ème} anniversaire de l'Assuré, et sous réserve des cas d'exclusions prévus à l'article « RISQUES EXCLUS ».



13.2 Prestations :

L'Assureur verse au Prêteur :

- le capital assuré restant dû tel qu'il ressort du tableau d'amortissement, arrêté au jour du décès. Si le décès survient le jour d'une échéance, celle-ci est considérée comme postérieure au décès,
- les intérêts courus entre la dernière échéance qui précède le décès et le jour du décès,
- le montant des fonds non encore versés à la date du décès, si pour le prêt consenti la totalité du capital n'a pas été débloquée, sous réserve que les cotisations correspondantes aient été réglées.

Cas particulier des crédits « Tous engagements » définis à l'article « CONDITIONS D'ADHESION » :

L'Assureur verse au Prêteur le capital assuré.

Cas particuliers des prêts avec différé d'amortissement :

Durant la phase de différé, l'Assureur verse au Prêteur :

- Pour les prêts comportant un différé d'amortissement en capital seulement :
 - le montant du capital initial du prêt,
 - les intérêts courus entre la dernière échéance qui précède le décès et le jour du décès.
- Pour les prêts comportant un différé d'amortissement en capital et intérêts :
 - le montant du capital initial du prêt,
 - les intérêts contractuels courus jusqu'au jour du décès.

A l'issue de la période de différé, l'Assureur verse au Prêteur, le capital assuré restant dû au jour du décès. Si le décès survient le jour d'une échéance, celle-ci est considérée comme postérieure au décès.

Les éventuelles échéances impayées, les intérêts de retards ou pénalités ne sont pas indemnisés.

13.3 Déclaration de sinistre - Formalités à remplir :

Le sinistre doit être déclaré à CNP Assurances - TSA 10681 - 44968 Nantes Cedex 9.

Les documents médicaux peuvent être adressés sous pli confidentiel au Médecin conseil de l'Assureur CNP Assurances - TSA 57161 - 75716 Paris Cedex 15.

Pièces à fournir :

- un bulletin de décès original,
- une attestation de décès indiquant si le décès est dû ou non à une cause accidentelle et certifiant que le décès n'appartient pas aux risques exclus définis à l'article « RISQUES EXCLUS » (attestation selon un imprimé fourni par l'Assureur).

Au titre de la garantie provisoire accident, il convient en outre de fournir :

- les pièces officielles (copie du rapport de police ou de gendarmerie) indiquant les circonstances de l'accident et établissant le lien de causalité entre l'accident et le décès; la preuve du lien de causalité incombant aux ayants droit,
- les éventuelles coupures de presse.

Ces documents devront être libellés ou traduits en français et certifiés par un membre de la représentation légale française dans le pays d'origine du sinistre.

Le versement de la prestation est subordonné à la production de ces justificatifs.

14. GARANTIE PERTE TOTALE ET IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE (PTIA)

14.1 Définition :

Un Assuré est en état de Perte Totale et Irreversible d'Autonomie lorsque les trois conditions suivantes sont remplies cumulativement :

- l'invalidité dont il est atteint le place dans l'impossibilité totale et définitive de se livrer à toute occupation et à toute activité rémunérée ou pouvant lui procurer gain ou profit ;
- elle le met définitivement dans l'obligation de recourir de façon permanente à l'assistance d'une tierce personne pour accomplir les quatre actes ordinaires de la vie : se laver, s'habiller, se nourrir, se déplacer ;
- la PTIA reconnue par l'Assureur doit être survenue avant son 65^{ème} anniversaire.

14.2 Prestations :

La prestation est identique à celle prévue en cas de décès. Elle est calculée et versée à la date de reconnaissance de la Perte Totale et Irreversible d'Autonomie par le Médecin conseil de l'Assureur.

14.3 Déclaration de sinistre - Formalités à remplir :

Le sinistre doit être déclaré à CNP Assurances - TSA 10681 - 44968 Nantes Cedex 9.

Les documents médicaux peuvent être adressés sous pli confidentiel au Médecin conseil de l'Assureur, CNP Assurances - TSA 57161 - 75716 Paris Cedex 15.

Pièces à fournir :

- une copie de la demande d'adhésion,
 - le tableau d'amortissement en vigueur à la date du sinistre pour chaque prêt,
 - une copie de l'offre ou du contrat de prêt,
 - une attestation médicale remplie sur l'imprimé de l'Assureur, par le médecin traitant de l'Assuré et lui-même,
 - le justificatif de l'allocation pour assistance d'une tierce personne.
- En cas d'accident ayant entraîné la perte totale et irréversible d'autonomie :
- les pièces officielles (copie du rapport de police ou de gendarmerie) indiquant les circonstances de l'accident et établissant le lien de causalité entre l'accident et la perte totale et irréversible d'autonomie; la preuve du lien de causalité incombant à l'Assuré ou à ses ayants droit.

Doivent être produites en outre :

Si l'Assuré est travailleur non salarié :

- une copie d'un titre de pension pour invalidité.

Si l'Assuré est salarié :

- la notification de la pension d'invalidité troisième catégorie établie par la Sécurité sociale ou la notification de la rente accident du travail à 100%.

Ces documents devront être libellés ou traduits en français et certifiés par un membre de la représentation légale française dans le pays d'origine du sinistre.

Le versement de la prestation est subordonné à la production de ces justificatifs.

En tout état de cause, les pièces justificatives émanant de la Sécurité sociale, organismes similaires ou de la Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées n'engagent pas l'Assureur et ne sauraient à elles seules justifier la réalisation du risque PTIA.

15. GARANTIE INVALIDITE AERAS

L'Assureur s'engage à respecter les dispositions de la convention AERAS en vigueur à la date d'adhésion.

Si les garanties Incapacité Temporaire Totale et Invalidité Permanente Totale sont refusées pour raisons médicales, ou si elles sont accordées mais avec restriction de certaines pathologies, l'Assureur peut proposer dans les dispositions particulières adressées à l'Assuré une garantie Invalidité AERAS.

15.1 Définition de la garantie Invalidité AERAS (IA) :

Cette invalidité est conforme aux dispositions de la convention AERAS révisée.

L'Assuré est en état d'Invalidité AERAS lorsque les cinq conditions suivantes sont remplies cumulativement :

1. Son invalidité doit être consécutive à une maladie ou à un accident qui a entraîné l'arrêt total de toute activité professionnelle.
2. Son état d'invalidité est définitif et consolidé ; la consolidation médico-légale de cet état reconnue par l'Assureur correspond au moment où les lésions résultant d'un accident ou d'une maladie se sont stabilisées et ont pris un caractère permanent tel qu'aucune amélioration n'est plus envisageable, de telle sorte qu'aucun nouveau traitement n'est plus nécessaire, hormis un traitement d'entretien afin d'éviter une aggravation et qu'il devient alors possible d'apprécier un certain degré d'incapacité permanente fonctionnelle et de chiffrer son taux.
3. Son taux d'incapacité fonctionnelle est supérieur ou égal à 70% (ce taux d'incapacité sera évalué par référence au barème indicatif d'invalidité du Code des Pensions Civiles et Militaires de Retraite publié au Journal Officiel par décret N° 2001-99 du 31 janvier 2001).

La détermination du taux d'incapacité fonctionnelle s'effectuera en priorité sur analyse du dossier médical comprenant toutes les pièces demandées au 4 ci-dessous. L'Assureur se réserve le droit de diligenter un contrôle médical tel que prévu au paragraphe « CONTROLE MEDICAL » pour apprécier ce taux et juger de la réalisation du risque Invalidité AERAS.

4. L'Assuré doit justifier d'une incapacité professionnelle, attestée par le bénéficiaire :

- lorsqu'il est salarié : d'une pension d'invalidité 2ème ou 3ème catégorie selon la définition de l'article L.341-4 du code de la Sécurité sociale ;

- lorsqu'il est non salarié : d'une notification d'inaptitude totale à l'exercice de sa profession.

5. La date de reconnaissance par l'Assureur se situe avant le 65^{ème} anniversaire de l'Assuré.



15.2 Prestations garanties :

La prestation garantie au titre du risque Invalidité AERAS, ses modalités de calcul et de versement et ses conditions d'exclusion telles que définies à l'article « RISQUES EXCLUS » et ses conditions de cessation sont identiques à celles définies pour les garanties Incapacité Temporaire Totale et Invalidité Permanente Totale, à l'exception de la date de début de prise en charge qui correspond à la date de reconnaissance par l'Assureur de l'état d'Invalidité AERAS. Cette date peut être différente de la date de consolidation retenue par les organismes sociaux ou assimilés.

15.3 Cessation du versement des prestations :

Le versement des prestations Invalidité AERAS cesse :
- dans les cas de cessation de l'adhésion et des garanties visés à l'article « CESSATION DE L'ADHESION ET DES GARANTIES » ;
- lorsque l'Assuré n'est plus reconnu en état d'Invalidité AERAS tel que défini à l'article « DEFINITION DE LA GARANTIE INVALIDITE AERAS » ;
- lorsqu'il n'est plus en mesure de fournir les attestations de versement de son régime de protection sociale visé au point 4 de la définition de la garantie ;
- lorsque après contrôle médical le taux d'incapacité fonctionnelle est inférieur à 70% ;
- en cas de reprise d'une activité professionnelle, même partielle.

15.4 Règlement des sinistres – Pièces à fournir :

Il revient à l'Assuré ou à ses ayants droit de fournir à l'Assureur, dans les 180 jours qui suivent la survenance de l'invalidité, toute information de nature à permettre de constater et vérifier un droit à prestations et notamment les éléments suivants :

- une copie de la notification des conditions particulières d'assurance acceptées et signées par l'Assuré ;
- une attestation médicale d'Incapacité / Invalidité (document fourni par l'Assureur), à remplir par l'Assuré avec l'aide de son médecin traitant. Si l'attestation est partiellement remplie, l'Assuré devra également fournir un certificat médical attestant la date à laquelle cet état a revêtu un caractère définitif et la nature de la maladie ou de l'accident dont résulte l'invalidité. Ce document peut être remis sous enveloppe portant la mention « Secret Médical », à l'attention du Médecin conseil de l'Assureur, CNP Assurances - TSA 57161 - 75716 Paris Cedex 15.

Doivent être produites en outre :

- pour les Assurés assujettis au régime général de la Sécurité sociale ou à un régime équivalent :
- une copie de la notification par la Sécurité sociale ou du régime équivalent d'une pension d'invalidité 2ème ou 3ème catégorie selon la définition de l'article L. 341-4 du code de la Sécurité sociale.
- pour les travailleurs non-salariés,
- une copie d'un titre de pension pour invalidité.

Le versement des prestations est subordonné à la production de ces justificatifs.

En tout état de cause, les pièces justificatives émanant de la Sécurité sociale, d'organismes similaires ou de la Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées n'engagent pas l'Assureur et ne sauraient à elles seules justifier la réalisation du risque IA.

16. GARANTIE INCAPACITE TEMPORAIRE TOTALE (ITT) ET GARANTIE INVALIDITE PERMANENTE TOTALE (IPT)

16.1 Définition de l'Incapacité Temporaire Totale :

Si l'Assuré est en activité professionnelle au jour du sinistre :
Lorsque l'Assuré est dans l'impossibilité absolue, constatée médicalement, par suite d'un accident ou d'une maladie survenant après la date d'effet des garanties et avant son 65ème anniversaire d'exercer son activité professionnelle ou toute recherche d'emploi, même partiellement.

Si l'Assuré est Sans activité professionnelle au jour du sinistre :

Lorsque l'Assuré est dans l'impossibilité absolue, constatée médicalement, par suite d'un accident ou d'une maladie survenant après la date d'effet des garanties et avant son 65ème anniversaire d'exercer une quelconque activité même partiellement.

Attention : si l'Assuré est la caution, la garantie Incapacité Temporaire Totale ne lui est acquise qu'en cas d'insolvabilité de l'emprunteur et s'il apporte la preuve qu'il est le payeur régulier et reconnu du prêt concerné depuis au moins trois mois (3 mois) continus au jour du sinistre au titre de son obligation de caution.

16.2 Définition de l'Invalidité Permanente Totale :

A la date de consolidation de l'état de santé de l'Assuré, et au plus tard trois ans après le début de son Incapacité Temporaire Totale, le Médecin conseil de l'Assureur fixe le taux d'incapacité permanente de l'Assuré sur la base du tableau ci-après.

Si l'Assuré exerce une activité professionnelle rémunérée au jour du sinistre, ce taux est déterminé en fonction de son taux d'incapacité fonctionnelle et professionnelle.

Si l'Assuré est Sans activité professionnelle rémunérée au jour du sinistre, ce taux est déterminé en fonction du taux d'incapacité fonctionnelle.

Le taux d'incapacité fonctionnelle :

Ce taux est apprécié en dehors de toute considération professionnelle, il tient compte uniquement de la diminution de la capacité physique ou mentale de l'Assuré, suite à son accident ou à sa maladie, par référence au barème d'évaluation des taux d'incapacité en droit commun (édition du concours médical la plus récente au jour de l'expertise).

Le taux d'incapacité professionnelle :

Ce taux est apprécié en fonction du degré et de la nature de l'incapacité totale de l'Assuré par rapport à sa profession. Il tient compte de la capacité de l'Assuré à exercer antérieurement à l'accident ou à la maladie (suivant la formule choisie), des conditions d'exercice normales de sa profession et de ses possibilités d'exercice restantes, sans considération des possibilités de reclassement dans une profession différente.

TAUX D'INCAPACITE DU CONTRAT D'ASSURANCE :

Taux d'incapacité professionnelle	Taux d'incapacité fonctionnelle				
	60	70	80	90	100
30	48%	53%	58%	62%	67%
40	52%	58%	64%	69%	74%
50	56%	63%	68%	74%	79%
60	60%	66%	73%	78%	84%
70	63%	70%	77%	83%	89%
80	66%	73%	80%	87%	93%
90	69%	76%	83%	90%	97%
100	71%	78%	86%	93%	100%

Si le taux d'incapacité fixé sur la base de ce tableau est égal ou supérieur à 66%, l'Assuré est en Invalidité Permanente Totale et les prestations de l'Assureur sont maintenues. Si le taux d'incapacité fixé sur la base de ce tableau est inférieur à 66%, aucune prestation n'est due par l'Assureur.

16.3 Prestations pour les garanties ITT et IPT :

a) Délai de franchise pour la garantie Incapacité Temporaire Totale :

Les prestations sont dues à l'issue d'un délai de franchise de 90 (quatre-vingt-dix) jours d'incapacité totale et continu d'activité qui n'est jamais indemnisé. Ce délai débute au premier jour de chaque Incapacité Temporaire Totale. Il n'est pas appliqué si, après une période d'incapacité totale d'activité indemnisée par l'Assureur, l'Assuré a repris une activité pendant moins de 90 (quatre-vingt-dix) jours et si l'Assuré est de nouveau en incapacité totale d'activité pour le même accident ou la même maladie (selon l'option choisie).

b) Montant des prestations :

Base de calcul :

L'Assureur prend en charge, pendant la durée de l'arrêt de travail et après application du délai de franchise, le paiement des échéances de prêt venant à échéance selon le fonctionnement normal du contrat de crédit et de la quotité assurée, ou prorata du nombre de jours correspondant à l'arrêt total de travail, dans les limites indiquées au paragraphe ci-dessous.

Cas particulier :

- Modification des échéances à la hausse à l'initiative de l'Assuré, intervenue dans les 365 jours précédant la date du sinistre : l'Assureur retiendra, pour assiette de calcul de la prestation, le montant de l'échéance précédant l'augmentation.
- Modification des échéances à la baisse à l'initiative de l'Assuré : l'Assureur retiendra, pour assiette de calcul de la prestation, le montant de la nouvelle échéance.



- Si l'Assuré exerce une activité professionnelle rémunérée au jour du sinistre :

L'Assureur verse 100% de la Base de calcul dans la limite de 166 € (cent soixante-six euros) par jour si un seul prêt est garanti, et 233 € (deux cent trente-trois euros) par jour, si plusieurs prêts sont garantis en Incapacité Temporaire Totale et Invalidité Permanente Totale au titre du contrat.

- Si l'Assuré est Sans activité professionnelle rémunérée au jour du sinistre :

L'Assureur verse 50% de la Base de calcul dans la limite de 166 € (cent soixante-six euros) par jour si un seul prêt est garanti, et 233 € (deux cent trente-trois euros) par jour, si plusieurs prêts sont garantis en Incapacité Temporaire Totale et Invalidité Permanente Totale au titre du contrat.

Ne sont pas pris en compte :

- les retards de paiement d'échéances, les pénalités ou intérêts de retard appliqués par le Prêteur,
- les augmentations d'échéance non prévues au contrat de prêt et intervenues moins de 6 mois avant l'Incapacité Temporaire Totale ou l'Invalidité Permanente Totale ou pendant l'Incapacité Temporaire Totale ou l'Invalidité Permanente Totale,
- le montant du capital pour les prêts relais et les prêts remboursables au terme (In Fine).

c) Fin des prestations Incapacité Temporaire Totale et Invalidité Permanente Totale

En complément des causes de cessation des garanties citées à l'article « DUREE DE L'ADHESION ET DES GARANTIES », les prestations ITT et IPT cessent :

- dès la reprise d'une activité professionnelle, y compris l'activité professionnelle exercée par l'Assuré au jour du sinistre, même à temps partiel,
- dès que l'Assuré ne se trouve plus en état Incapacité Temporaire Totale ou d'Invalidité Permanente Totale au sens du contrat,
- dès que l'Assuré ne justifie plus d'un arrêt de travail.

16.4 Déclaration de sinistre - Formalités à remplir :

En vue du règlement des prestations, il revient à l'Assuré (ou ses ayants droit), à l'issue de la période de franchise et au plus tard dans le délai de 90 jours suivant cette date, de fournir les documents ci-après. A défaut de déclaration de sinistre dans ce délai, une déchéance partielle de garantie peut être appliquée, conformément à l'article L.113-2 4° du code des assurances, dès lors que cette déclaration tardive cause un préjudice à l'Assureur. La prise en charge débutera alors au jour de la réception du dossier complet par l'Assureur.

Le sinistre doit être déclaré à : CNP Assurances - TSA 10681 44968 Nantes Cedex 9.

Les documents médicaux peuvent être adressés sous pli confidentiel au Médecin conseil de l'Assureur CNP Assurances- TSA 57161 - 75716 Paris Cedex 15.

Pièces à fournir pour tous les dossiers :

- une copie de la demande d'adhésion,
- le tableau d'amortissement en vigueur à la date du sinistre pour chaque prêt,
- une copie de l'offre ou du contrat de prêt,
- une attestation médicale remplie sur l'imprimé de l'Assureur par le médecin traitant de l'Assuré et lui-même,
- pour la caution : les pièces justifiant qu'elle se substitue à l'Emprunteur depuis au moins trois mois au jour du sinistre.

En cas d'accident ayant entraîné l'Incapacité Temporaire Totale :

- les pièces officielles (procès-verbal de police ou de gendarmerie) indiquant les circonstances de l'accident et établissant le lien de causalité entre l'accident et l'Incapacité Totale de travail ; la preuve du lien de causalité incombant à l'Assuré ou à ses ayants droit.

Dolvent être produits en outre :

- Si l'Assuré est salarié :
- au cours de la période indemnisée :
 - les bordereaux de paiement des prestations versées par l'organisme du régime social de l'Assuré et l'organisme de prévoyance complémentaire de l'Assuré,
 - les documents qui justifient de l'état d'Incapacité Temporaire Totale ou l'Invalidité Permanente Totale de l'Assuré,
 - la notification d'attribution de la pension d'invalidité ou rente accident du travail de l'Assuré par la Sécurité sociale ou tout organisme assimilé,
 - les justificatifs de paiement de pension d'invalidité ou rente accident du travail.

- Si l'Assuré est travailleur non salarié :

- un certificat de non-radiation de la chambre de commerce ou de métier, ou un extrait K bis, ou une attestation d'affiliation à une caisse de retraite,
 - un ou des certificats médicaux (validité 3 mois) précisant que l'Assuré est bien en ITT au sens du contrat, couvrant au minimum l'intégralité de la période de franchise,
 - les justificatifs de paiement de pension ou de rente d'invalidité.
- Si l'Assuré est Sans activité professionnelle :
 - les certificats médicaux d'Incapacité Totale de travail.

Ces documents devront être libellés ou traduits en français et certifiés par un membre de la représentation légitime française dans le pays d'origine du sinistre.

Le versement des prestations est subordonné à la production de ces justificatifs.

En tout état de cause, les pièces justificatives émanant de la Sécurité sociale, organismes similaires ou de la Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées n'engagent pas l'Assureur et ne sauraient à elles seules justifier la réalisation du risque ITT et ou IPT.

Versement des prestations :

Les prestations sont versées mensuellement au prorata du nombre de jours d'Incapacité justifiés. Les échéances trimestrielles, semestrielles ou annuelles sont décomposées en échéances mensuelles égales.

17. RISQUES EXCLUS :

Décès : L'Assureur couvre tous les risques de décès, à l'exclusion :

- du suicide de l'Assuré lorsqu'il survient pendant la première année d'assurance à compter de la prise d'effet des garanties ;
- de sinistres résultant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'Assuré visés à l'article L.113-1 du code des assurances ;
- des risques de navigation aérienne autres que ceux encourus pour des vols entrepris à bord d'un appareil muni d'un certificat valable de navigabilité et conduit par un pilote possédant un brevet et une licence non périmée, ce pilote pouvant être l'Assuré lui-même ;
- des matchs, courses, paris, compétitions sportives auxquels participe l'Assuré, à titre professionnel ou sous contrat rémunéré ;
- de accidents de la circulation résultant de la consommation par l'Assuré, de boissons alcoolisées constatée par une alcootémie égale ou supérieure au taux réglementaire prévu en matière d'accident de la circulation, en vigueur à la date du sinistre ;
- des sports aériens qui nécessitent ou non l'utilisation d'un engin à moteur se rapportant à des compétitions, démonstrations, acrobaties, raids, tentatives de records, vol sur prototypes, vol d'essai, sauts effectués avec des parachutes non homologués, vol sur ailes volantes, deltaplane, parachulisme ascensionnel, parapente ;
- les conséquences de participation à des compétitions, démonstrations, acrobaties, raids, rallies de vitesse, nécessitant l'utilisation d'un engin à moteur ;
- des rixes auxquelles l'Assuré participe de façon active, sauf les cas de légitime défense, d'assistance à personne en danger et d'accomplissement du devoir professionnel ;
- des conséquences d'une guerre civile ou étrangère, d'une insurrection, d'une émeute, d'un attentat, d'un acte de terrorisme, quel que soit le lieu où se déroule cet événement et quels qu'en soient les protagonistes, dès lors que l'Assuré y prend une part active, sauf pour les militaires de carrière en mission, les gendarmes, les policiers, les pompiers, y compris volontaires, et les démineurs dans l'exercice de leur profession ou de leur fonction ;
- des conséquences d'actes de nature terroriste perpétrés au moyen de, ou utilisant directement ou indirectement, toute matière radioactive ou d'origine chimique ou bactériologique ou virale.

Partie Totale et Irversible d'Autonomie :

Sont exclus les risques listés pour la garantie Décès (hormis l'exclusion concernant le suicide) ainsi que les suites et conséquences :

- de maladies ou d'accidents qui sont le fait volontaire de l'Assuré ou de celles qui résultent de tentatives de suicide ou de mutilation volontaire, ou de refus de se soigner au sens de l'article L.324-1 du code de la Sécurité sociale ;
- des accidents résultant de l'usage par l'Assuré de stupéfiants, de substances médicamenteuses en dehors des limites de prescription médicale ;



- de la participation de l'Assuré à toutes compétitions (et leurs essais) comportant l'utilisation de véhicules ou d'embarcations à moteur,
 - les conséquences d'effets directs ou indirects d'explosion, de dégagements de chaleur, d'inhalations ou d'irradiation provenant de transmutations de noyaux d'atomes.
- Est exclue la PTIA qui survient alors que l'Assuré est en prétraite ou en retraite, quelle qu'en soit la cause, y compris pour inaptitude au travail.

Incapacité Temporaire Totale et Invalidité Permanente Totale: Sont exclus les risques listés pour la garantie Décès (hormis l'exclusion concernant le suicide), et pour la garantie Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, ainsi que les suites et conséquences :

- d'une affection psychiatrique, affection psychotique, affection névrotique, dépression nerveuse, syndrome anxio-dépressif, état dépressif, anxiété, sauf si cette affection a nécessité une hospitalisation de plus de 15 jours continus pendant cette incapacité ou si l'Assuré a été mis par jugement sous tutelle ou curatelle ;
- d'une atteinte vertébrale ou discale ou radiculaire : lumbago, lombalgie, sciatique, cruralgie, névralgie cervico brachiale, protrusion discale, hernie discale, dorsalgie, cervicalgie, coccygodynie, sauf si cette atteinte nécessite une intervention chirurgicale pendant cette incapacité.

18. TERRITORIALITE

Pour tous les voyages et séjours dans des lieux autres que les pays de l'Union Européenne, les DROM-COM, les pays limitrophes de la France métropolitaine.

• le risque de décès est couvert sous réserve que les pièces demandées à l'article « GARANTIE DECES » soient fournies par la représentation française (consulat ou ambassade) du pays concerné,

• les risques de PTIA, Invalidité AERAS, ITT et IPT sont également couverts sous réserve que la preuve soit fournie au moyen de documents établis par l'autorité médicale locale et visés par le médecin attaché à la représentation française (consulat ou ambassade) du pays concerné et sous réserve de la possibilité de contrôle par l'Assureur dans les conditions prévues à l'article « CONTRÔLE MEDICAL ».

A défaut, les garanties seraient maintenues mais le droit aux prestations serait suspendu jusqu'au retour en France métropolitaine, dans les DROM-COM, dans un pays de l'Union Européenne, ou un pays limitrophe de la France métropolitaine.

19. CONTRÔLE MÉDICAL

Les décisions du Médecin conseil de l'Assureur relatives à la Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, à l'Invalidité AERAS, à l'Incapacité Temporaire Totale et à l'Invalidité Permanente Totale ne sont pas liées à celles de la Sécurité sociale.

L'Assureur se réserve le droit de vérifier les déclarations et de contester les conclusions des certificats médicaux qui lui sont fournis.

Il peut alors faire contrôler à ses frais, par un médecin, l'état de santé de l'Assuré. Ce contrôle médical peut avoir lieu en présence d'un médecin au choix de l'Assuré et à ses frais. Si l'Assuré s'oppose à ce contrôle, il perd droit aux prestations.

Les frais éventuellement engagés par l'Assuré pour se rendre à la convocation de l'Assureur en vue d'une visite médicale restent à la charge de l'Assuré.

En outre, l'Assureur se réserve le droit d'effectuer pendant toute la durée de l'Invalidité AERAS, de l'ITT et de l'IPT, des contrôles médicaux auprès d'un médecin désigné par lui et à ses frais. Les conclusions de ces contrôles peuvent conduire à une cessation de prise en charge par l'Assureur. Si après l'un de ces contrôles, la décision de l'Assureur est contestée par l'Assuré, une procédure de tierce expertise peut être demandée par l'Assuré selon les modalités prévues à l'article « PROCÉDURE DE TIERCE EXPERTISE ».

Si l'Assuré refuse de se soumettre à la visite médicale ou s'il ne peut être joint par défaut de notification de changement d'adresse, la prise en charge est suspendue et reprendra le cas échéant à compter de la date de la visite médicale.

20. PROCÉDURE DE TIERCE EXPERTISE

L'Assuré qui conteste la décision de l'Assureur suite à un contrôle médical, sauf si cette décision est la conséquence d'une fausse déclaration, peut demander l'ouverture d'une procédure de tierce expertise dans les douze mois suivant la date à laquelle la décision de l'Assureur lui sera notifiée. Cette demande doit être formulée par écrit.

Pour ce faire, l'Assuré doit retourner à l'Assureur le document « PROCÉDURE DE TIERCE EXPERTISE EN CAS DE SINISTRE » dans les trois mois suivant son envoi par l'Assureur. Sur ce document l'Assuré indiquera les coordonnées du médecin qu'il désigne pour le représenter dans cette procédure et s'engagera à prendre en charge les frais et honoraires de son médecin ainsi que la moitié des

frais et honoraires du médecin tiers expert, et ce quelle que soit l'issue de la procédure.

A réception, l'Assureur invite le Médecin contrôleur à désigner plusieurs médecins tiers experts et fournit les noms et coordonnées de ces praticiens au médecin de l'Assuré, afin que ce dernier choisisse, parmi ces noms, le médecin tiers expert à qui sera confiée la mission de procéder à un nouvel examen. A défaut d'entente sur la désignation d'un médecin tiers, la procédure prend fin.

Les conclusions du médecin tiers expert s'imposent aux parties, sans préjudice des recours qui pourront être exercés par les voies de droit.

En tout état de cause, les parties conservent le droit de saisir les tribunaux.

21. RECLAMATION, MEDIATION ET LITIGE

Tout litige né de l'exécution, de l'inexécution ou de l'interprétation du présent contrat sera de la compétence exclusive des juridictions françaises. L'Assureur et le Prêteur s'engagent à utiliser la langue française pendant toute la durée de l'adhésion.

Pour toute réclamation relative à l'adhésion de l'Assuré, ce dernier ou ses ayants droit peut (peuvent) s'adresser pendant la durée de validité de la décision, à CNP Assurances - Département Gestion Emprunteurs - Service Souscriptions - TSA 57161 - 4, place Raoul Dautry - 75716 PARIS Cedex 15.

Pour toute réclamation relative à un sinistre, l'Assuré ou ses ayants droit peut (peuvent) s'adresser à CNP Assurances - Service réclamations - TSA 10581 - 44968 Nantes Cedex 9. En cas de désaccord avec une décision de l'Assureur, et après avoir épuisé les voies de recours auprès de ce dernier, l'Assuré ou ses ayants droit pourront saisir le Médiateur de l'Assurance par courrier à l'adresse suivante : La Médiation de l'Assurance - TSA 50110 - 75441 Paris Cedex 09, ou sur le site internet : www.mediation-assurance.org. L'avis du Médiateur ne s'impose pas aux parties en litige, qui conservent le droit de saisir les tribunaux. Attention : le Médiateur n'est pas habilité à se prononcer sur les conditions d'adhésion dans l'assurance. La saisine du Médiateur n'interrompt pas le délai de prescription défini à l'article « DELAI DE PRESCRIPTION ».

22. DELAI DE PRESCRIPTION

Conformément aux articles L.114-1 et L.114-2 du code des assurances : toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites dans le délai de deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

- en cas de réticence, omission, déclaration fautive ou inexacte sur la risque couru, que du jour où l'Assureur en a eu connaissance ;
- en cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là ;
- quand l'action de l'Assuré/Adhérent contre l'Assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'Assuré ou a été indemnisé par ce dernier. La prescription est portée à dix ans dans les contrats d'assurance sur la vie lorsque le bénéficiaire est une personne distincte du souscripteur et, dans les contrats d'assurance contre les accidents atteignant les personnes, lorsque les bénéficiaires sont les ayants droit de l'Assuré décédé. Pour les contrats d'assurance sur la vie, nonobstant les dispositions ci-dessus, les actions du bénéficiaire sont prescrites au plus tard trente ans à compter du décès de l'Assuré.

La prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription. L'interruption de la prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception adressée par l'Assureur à l'Adhérent/Assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la prime et par l'Adhérent/Assuré à l'Assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité.

Les causes ordinaires d'interruption de la prescription sont :

- La citation en justice, le commandement, la saisie, l'acte du débiteur par lequel celui-ci reconnaît le droit de celui contre lequel il prescrivait et par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre ;
- La reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait ;
- La demande en justice, même en référé, y compris lorsqu'elle est portée devant une juridiction incompétente ou lorsque l'acte de saisine de la juridiction est annulé par l'effet d'un vice de procédure ;
- Une mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution ou un acte d'exécution forcée.

23. COTISATIONS - CONDITIONS DE REGLEMENT

La cotisation est calculée sur le capital initial assuré, pondéré de la quotité, quel que soit le montant débloqué, en fonction de l'âge de l'Assuré à la date d'effet des garanties, des éventuelles majorations (surprises) applicables au regard des garanties demandées et de l'étude de la demande de l'Assuré.



Après un remboursement anticipé partiel, la cotisation est calculée sur le montant suivant :

$(\text{capital initial} - \text{remboursement anticipé partiel}) \times \text{taux de cotisation}$

Elle est due dès la date d'effet des garanties et est payable périodiquement lors de chaque échéance de remboursement du prêt.

Le montant de la première cotisation est calculé en fonction de la durée écoulée entre la date de prise d'effet des garanties et le premier prélèvement de cotisation. La cotisation est prélevée par le Prêteur en même temps que les échéances de prêt. Pour les crédits « Tous engagements » définis à l'article « CONDITIONS D'ADHESION », les cotisations sont prélevées par CBP par prélèvement annuel sur le compte de l'emprunteur.

Pour les prêts avec différé en capital et en intérêts, la cotisation d'assurance est également due dès la date d'effet des garanties.

Le taux de cotisation, taxes en vigueur comprises, est constant pendant toute la durée du prêt. Il ne subit pas de réduction à la fin des garanties PTIA, invalidité AERAS, ITT et IPT.

Conformément à l'article L.141-3 du code des assurances, le Prêteur peut exclure du contrat un Adhérent qui cesse de payer ses cotisations. Cette exclusion ne peut intervenir qu'au terme d'un délai de quarante jours à

compter de l'envoi par le Prêteur d'une lettre recommandée de mise en demeure adressée au plus tôt dix jours après la date d'exigibilité des cotisations.

24. INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies sont régies par les dispositions de la loi "Informatique et libertés" du 6 janvier 1978 modifiée. Elles sont nécessaires à l'adhésion et à la gestion du contrat d'assurance et sont destinées, à cette fin, à CNP Assurances, responsable du traitement, au co-assureur (BPCE Vie), à l'organisme Prêteur ainsi qu'à leurs mandataires, aux réassureurs, aux prestataires et aux organismes professionnels concernés.

L'Assuré et l'Adhérent disposent d'un droit d'accès et de rectification des données les concernant qu'ils peuvent exercer à tout moment auprès de CNP Assurances - Correspondant Informatique et Libertés - 4, place Raoul Dautry - 75716 PARIS CEDEX 15.

Par ailleurs, l'organisme Prêteur pourra adresser à l'Assuré ou à l'Adhérent des offres sur ses produits et services sans opposition de leur part. Dans ce cas, l'Assuré ou l'Adhérent lui adresseront un courrier en ce sens.

CNP Assurances - société anonyme au capital de 688 618 477 euros entièrement libéré - 34 1 737 062 RCS Paris - Siège social : 4 place Raoul Dautry - 75716 PARIS CEDEX 15 - Tél : 01 42 18 88 88 - www.cnp.fr - Entreprise régie par le code des assurances - GROUPE CAISSE DES DEPOTS
BPCE Vie - société anonyme au capital de 161 469 776 euros - 349 004 341 RCS Paris - Siège social : 30, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris France - Entreprise régie par le code des assurances. Filiale de Natixis Assurances
BPCE - société anonyme à direction et conseil de surveillance au capital de 155 742 320 euros inscrite au RCS Paris N° 493 455 042. Siège social : 60, avenue Pierre Mendès France - 75201 Paris Cedex 13 - Intermédiaire en assurance inscrit à l'ORIAS sous le N°08 045 100



La Convention AERAS
(s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé)

La convention AERAS, signée entre les professionnels de la banque et de l'assurance, des associations de malades et de consommateurs et les Pouvoirs Publics, a pris effet en Janvier 2007, pour faciliter l'accès au crédit des personnes présentant un risque aggravé de santé. Cette convention a été révisée en février 2011, pour apporter de nouvelles avancées par rapport à l'engagement précédent.

1 - Qui est concerné et qu'est-ce qu'un risque aggravé de santé ?

Lorsque vous souhaitez emprunter, vous avez dans la plupart des cas à souscrire une assurance emprunteur pour protéger la banque et vous-même (voire vos héritiers) contre les risques de décès et d'invalidité.

Les engagements pris dans la convention AERAS vous concernent si vous présentez pour l'assurance un risque aggravé de santé. Cela signifie que votre état de santé (ou votre handicap) actuel ou passé, pourrait éventuellement vous empêcher d'obtenir une couverture d'assurance aux conditions standards.

2 - Où puis-je m'informer sur les dispositions de la convention AERAS ?

Vous trouverez une information complète sur la Convention AERAS sur les sites internet www.lesclesdelabanque.com ou sur le site officiel www.aeras-info.fr. A partir de ce site, vous pouvez télécharger gratuitement le texte intégral de la convention AERAS. Vous pouvez également obtenir des informations sur le site de votre Banque Populaire www.banquepopulaire.fr ou contacter votre agence qui vous communiquera les coordonnées du référent AERAS de votre Banque Populaire.

3 - Comment est respectée la confidentialité des informations concernant ma santé ?

La convention AERAS réaffirme l'obligation de confidentialité des informations personnelles concernant votre santé. Vous êtes censé répondre seul au questionnaire de santé, qu'il s'agisse d'un formulaire papier ou d'un document électronique sécurisé. Par souci de confidentialité, votre conseiller Banque Populaire ne vous assistera qu'à votre demande.

Le questionnaire médical que vous avez à remplir comporte des questions précises sur des événements relatifs à votre état de santé et en aucun cas ne fait référence aux aspects intimes de votre vie privée. Vous pouvez insérer votre questionnaire, une fois rempli, dans une enveloppe cachetée et seul le service médical de l'Assureur en prendra connaissance. S'il a besoin d'informations complémentaires, il prendra contact avec vous pour vous demander des examens médicaux spécifiques.

4 - Comment la convention AERAS s'applique-t-elle aux prêts immobiliers et aux prêts professionnels ?

Si votre état de santé ne vous permet pas d'être assuré par le contrat de l'Assureur aux conditions standard, votre dossier sera automatiquement examiné à un 2ème niveau par un service médical spécialisé. Vous n'avez rien à faire. Si, à l'issue de cet examen, une proposition d'assurance ne peut toujours pas vous être établie, votre dossier sera examiné, automatiquement et sans intervention de votre part, par un 3ème niveau national, constitué d'experts médicaux de l'assurance. Cet ultime examen ne concerne que les prêts immobiliers et les prêts professionnels répondant aux conditions suivantes : -montant maximum : 320 000 € (les crédits relais étant exclus de ce plafond lorsqu'il s'agit de l'acquisition de la résidence principale)

-votre âge en fin de prêt n'excède pas 70 ans.

A défaut d'accord de l'assurance au 3ème niveau : voir question 9

5 - Que se passe-t-il si, en raison de mon état de santé et de mes revenus, le coût de l'assurance est trop élevé ?

La convention AERAS a prévu la prise en charge par les professionnels d'une partie des surprimes éventuelles pour les personnes aux revenus modestes, dans le cadre de l'achat d'une résidence principale ou d'un prêt professionnel.

Vous pouvez bénéficier de ce dispositif si votre revenu ne dépasse pas un plafond fixé en fonction du nombre de parts de votre foyer fiscal et du Plafond de la Sécurité Sociale (PSS) :

- revenu < 1 fois le PSS si votre nombre de parts est 1
- revenu < 1,25 fois le PSS, si votre nombre de parts est de 1,5 à 2,5
- revenu < 1,5 fois si votre nombre de parts est 3 ou plus.

Si vous entrez dans une des catégories ci-dessus, votre prime d'assurance ne représentera pas plus de 1,4 point dans le taux effectif global de votre emprunt.

Si vous êtes éligibles à ce dispositif, si vous avez moins de 35 ans et si vous bénéficiez d'un PTZ+, les surprimes d'assurance de ce prêt seront intégralement prises en charge par les professionnels.

6 - Que prévoit la convention AERAS pour le risque d'invalidité ?

Dans votre intérêt, comme dans celui de la banque, il est préférable que le risque d'invalidité soit couvert par les garanties adaptées pour les prêts immobiliers et professionnels. En effet, au cours du remboursement du crédit, votre état de santé peut se dégrader. Cette situation peut entraîner éventuellement un déséquilibre de vos revenus et donc de votre budget.

Les assureurs étudient systématiquement les demandes d'assurance invalidité dès lors qu'elle est souscrite. Ils vous proposeront:

- si la couverture du risque invalidité n'est pas possible, au minimum la couverture du risque de perte totale et irréversible d'autonomie,

- si elle est possible, une garantie invalidité :

o aux conditions standard avec le cas échéant, exclusion(s) et/ou surprime ;

o spécifique telle que prévue par la Convention AERAS. Lorsqu'elle est proposée, cette garantie ne comporte aucune exclusion concernant la pathologie déclarée par l'assuré.

A défaut, les assureurs vous proposeront au minimum la couverture du risque de perte totale et irréversible d'autonomie.

7 - Suis-je obligé d'accepter le contrat d'assurance groupe proposé par ma Banque Populaire ?

Si le contrat d'assurance groupe de votre banque populaire ne vous apporte pas une réponse satisfaisante, vous pouvez en proposer un autre. Les banques se sont engagées à accepter un contrat individuel d'assurance décès et invalidité que vous pourriez souscrire directement auprès d'un assureur, dès lors que ce contrat présente un niveau de garantie équivalent au contrat groupe. Les conditions d'emprunt du crédit seront les mêmes qu'elle que soit la solution d'assurance retenue. Sachez cependant que les taux d'intérêt peuvent néanmoins évoluer pendant la durée d'instruction de votre dossier d'assurance.

8 - Quel est le délai de traitement des demandes de prêt avec la convention AERAS ?

Les professionnels de l'assurance et de la banque se sont engagés à donner une réponse à votre demande de prêt immobilier dans un délai global de 5 semaines pour un dossier complet, dont 3 semaines maximum pour la réponse de l'assureur et 2 semaines maximum pour celle de la banque après connaissance de votre acceptation de la proposition de l'assurance.

Les professionnels de la banque s'engagent, dans la convention AERAS, à vous informer par écrit de tout refus du prêt qui aurait pour seule origine un problème d'assurance. Si l'assurance vous est refusée, vous pouvez, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un médecin de votre choix, prendre contact avec le médecin de l'assureur, pour obtenir des précisions sur les raisons médicales du refus.

Bon à savoir

Vous pouvez anticiper la question de l'assurance, notamment si vous pensez présenter un risque aggravé de santé. Ainsi, avant même d'avoir signé une promesse de vente ou sans attendre que votre demande de prêt soit complétée vous pouvez déposer une demande de couverture, auprès de votre banque ou d'une entreprise d'assurance. Cette anticipation vous permettra d'avoir une décision d'assurance avant que votre projet immobilier soit bouclé. Dans ces conditions, si vous obtenez un accord d'assurance pour garantir un crédit immobilier, cet accord est valable 4 mois, et il reste acquis même si, pendant ces 4 mois, le logement à financer par le crédit change.

9 - Que faire si l'accord de l'assurance ne peut être obtenu ?

Sans assurance emprunteur possible pour garantir votre prêt (ou si ses garanties paraissent insuffisantes pour le succès de votre opération), la Banque Populaire va chercher d'autres moyens pour vous permettre de réaliser votre projet. Elle essaiera avec vous, à la place de l'assurance, de trouver une garantie alternative ou complémentaire. Il peut s'agir par exemple d'une garantie personnelle, comme la caution d'une personne solvable, d'une garantie réelle comme le nantissement d'un capital placé, de la délégation d'un contrat d'assurance-vie ou de prévoyance individuelle, ou encore d'une hypothèque sur un bien immobilier autre que le bien à financer. Dans tous les cas, c'est la Banque Populaire qui appréciera la valeur de cette garantie alternative. Une fiche d'information a été créée sur les garanties alternatives. Vous pouvez la demander auprès de votre Banque Populaire.

10 - Que faire en cas de litige ?

Si vous pensez que les mécanismes de la convention AERAS n'ont pas correctement fonctionné, vous pouvez dans un premier temps vous adresser à votre agence ou au service relation clientèle de votre Banque Populaire. Si le litige persiste, vous pourrez faire appel à une commission de médiation.

Elle est chargée d'examiner les réclamations individuelles qui lui sont transmises ; elle facilite la recherche d'un règlement amiable du différend et favorise le dialogue si besoin, entre votre médecin et le médecin conseil de l'assureur. Pour déposer un recours auprès de la commission de médiation, vous devez écrire à l'adresse suivante en joignant les copies de tous les documents utiles :

Commission de médiation de la convention AERAS

81, rue Talibout
75009 PARIS

01/2012



**POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le
notaire soussigné, délivrée sur 65 pages, sans renvoi ni mot nul.**

EN CONSÉQUENCE:

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE A TOUS HUISSIERS DE JUSTICE SUR CE REQUIS DE METTRE LEDIT ACTE A EXÉCUTION,

AUX PROCUREURS GÉNÉRAUX ET AUX PROCUREURS DE LA RÉPUBLIQUE PRÈS LES TRIBUNAUX DE GRANDE INSTANCE D'Y TENIR LA MAIN,

A TOUS COMMANDANTS ET OFFICIERS DE LA FORCE PUBLIQUE DE PRÊTER MAIN FORTE LORSQU'ILS EN SERONT LÉGALEMENT REQUIS.

EN FOI DE QUOI, LA PRÉSENTE COPIE EXÉCUTOIRE, DELIVRÉE SUR 66 PAGES, SANS RENVOI NI MOT NUL, A ORDRE UNIQUE, TRANSMISSIBLE PAR VOIE D'ENDOSSEMENT, A ÉTÉ CERTIFIÉE CONFORME A L'ORIGINAL PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNE, SCELLÉE, SIGNÉE PAR LUI ET DELIVRÉE A LA BANQUE POPULAIRE

POUR VALOIR TITRE EXÉCUTOIRE A CONCURRENCE DE LA SOMME DE DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00€).

LES INTÉRÊTS DONT CETTE SOMME EST PRODUCTIVE ET TOUS LES FRAIS ET ACCESSOIRES.

RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGALES

(Loi du quinze juin mil neuf cent soixante seize)

Article 6 - Alinéa 1

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

Article 7 -

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

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



MENTION D'INSCRIPTION

La créance résultant de l'acte dont copie précède est garantie par une inscription PPD prise au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 4/12/2018, 2018 ayant effet jusqu'au 22/11/2034.

n° 5461