

N° 111196*03
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES
Formulaire obligatoire
Décret n° 65-1350 du 14/10/1955,
article 67-3



N° 3265-SD
(08-2014)
@Indetnet.DGFP

FORMULAIRE À IMPRIMER RECTO/VERSO

1

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

SERVICE DE	DÉPÔT	DATE
LA PUBLICITE F.	2016 D N° 1378 VENT	Date : 24/03/2016 Volume : 2016 P N° 750
	DROITS : Néant	
	CSI : 90,00 EUR	Droits : Néant

MM/MM/
1095006

**L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE QUATRE MARS
A SAINT-ROMANS (Isère),
Maître Melody MALTHERRE, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à
SAINT-ROMANS (38160), Place du Lavoir, soussignée,**

A reçu la présente vente avec substitution par la SAFER, analysée dans les
trois chapitres qui suivent, intitulés :

ELEMENTS SPECIFIQUES
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES
ELEMENTS GENERAUX

ELEMENTS SPECIFIQUES

VENTE
MODALITES SOUMISES A PUBLICITE :

VENTE DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L-141-1 DU CODE RURAL

ANCIEN TITULAIRE - VENDEUR

Monsieur Joseph Jean Marie **INARD**, retraité, époux de Madame Yvonne
Léontine Josette **BLAY**, demeurant à SAINT-PIERRE-DE-CHERENNES (38160) le
Carra.

Né à SAINT-PIERRE-DE-CHERENNES (38160) le 7 décembre 1933.

Marié à la mairie de SAINT-PIERRE-DE-CHERENNES (38160) le 8
novembre 1958 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à
défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux
libertés modifiées s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière,
un droit d'accès et un droit de rectification.

NOUVEAU TITULAIRE - ACQUEREUR

La Société dénommée **AVENIR**, Société civile immobilière au capital de 300 €, dont le siège est à **SERRE-NERPOL (38470)**, 45 Impasse de Charpenay, identifiée au **SIREN** sous le numéro **432770527** et immatriculée au **Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE**.

- INTERVENTION DE LA SAFER -

La Société dénommée **SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL SAFER RHONE-ALPES**, par abréviation **SAFER Rhône Alpes**, Société anonyme au capital de **CINQ MILLIONS SEPT CENT QUATRE VINGT UN MILLE DEUX CENT QUARANTE HUIT EUROS (5 781 248 EUROS)** dont le siège social est à **LYON 7ème**, 23 rue Jean Baldassini, immatriculée au **Registre du Commerce et des Sociétés de LYON** sous le numéro **B 062 500 368**, agréée par arrêté interministériel du 17 août 1993 publié au **Journal Officiel n°197** du 26 août 1993.

Ci-après dénommée par abréviation « le **SUBSTITUANT** » ou « la **SAFER** ».

PRETEUR

La Société dénommée **BNP PARIBAS**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de **2.488.925.578,00 €**, dont le siège est à **PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009)**, 16, Boulevard des Italiens, identifiée au **SIREN** sous le numéro **662042449** et immatriculée au **Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS**.

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

QUOTITES ACQUISES

La Société **AVENIR** acquiert la pleine propriété.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** ci-après désigné :

IDENTIFICATION DU BIEN**ARTICLE UN**

A **IZERON (ISÈRE)** Lieudit "**Les Deveys**",
Une parcelle de terrain à usage agricole en nature de terre

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	4	LES DEVEYS	02 ha 32 a 80 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

PLAN

Le **BIEN** vendu figure en un plan cadastral de situation qui demeurera annexé à la minute du présent acte après mention.

Il est ici précisé que la documentation cadastrale ne représente graphiquement que la propriété apparente. Le plan dont il s'agit n'est pas en conséquence générateur de droits de propriété et n'apporte aucune garantie sur les limites réelles.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN**.
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

EFFET RELATIF

Donation-partage sous plus grande contenance suivant acte reçu par Maître TAULIER, alors Notaire à SAINT-ROMANS, en date du 22 février 1966, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-MARCELLIN le 10 mars 1966, volume 2081 N°28. ✓

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.

MODALITES SOUMISES A PUBLICITE

PACTE DE PREFERENCE

La SAFER fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux dans un délai de 20 ans à compter de ce jour.

DROIT DE DELAISSEMENT

Il est fait réserve expresse au profit de la SAFER du droit de délaissement prévu par l'article L 141-1 III du Code Rural, en cas de non-respect des conditions prévues au cahier des charges énoncé en deuxième partie de l'acte, et ce, dans un délai de 20 ans à compter de ce jour.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Evaluation du pacte de préférence : cent cinquante euros (150.00 €)
Evaluation du droit de délaissement : cent cinquante euros (150.00 €)

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

Il en a la jouissance à compter de ce jour, par la perception des fermages, lesdits biens étant actuellement exploités par Monsieur Richard MATHIEU demeurant à SAINT-SAUVEUR à des charges et conditions que l'acquéreur déclare parfaitement connaître et dont il dispense le notaire rédacteur de faire état de la teneur.

Les présentes seront notifiés à Monsieur Richard MATHIEU par les soins du Notaire soussigné.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR)**.

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

PRESTATION DE SERVICE DUE PAR L'ACQUEREUR

Il est dû par l'acquéreur, qui s'y oblige, à la SAFER, en contrepartie de sa mission, une somme fixée forfaitairement à **SIX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT EUROS (6.480€) TTC**.

Pour la perception de la taxe sur la valeur ajoutée, la SAFER déclare qu'en application de l'article 268 du CGI, la taxe sur la valeur ajoutée due par la présente vente s'établit à :

Assiette de la TVA :	5.400€
Montant de la TVA (20 %) :	1.080€

PRESTATION DE SERVICE DUE PAR LE VENDEUR

Il est dû par le vendeur, qui s'y oblige, à la SAFER, en contrepartie de sa mission, une somme fixée forfaitairement à **SEPT CENT VINGT EUROS TTC (720,00€ TTC soit 600,00€ HT)**.

Pour la perception de la taxe sur la valeur ajoutée, la SAFER déclare qu'en application de l'article 268 du CGI, la taxe sur la valeur ajoutée due par la présente vente s'établit à :

Assiette de la TVA :	600€
Montant de la TVA (20 %) :	120€

Le vendeur donne l'ordre irrévocable au notaire soussigné à l'effet de prélever sur le prix de vente lui revenant le montant de cette prestation de service.

Le redevable (SAFER) de la taxe sur la valeur ajoutée déclare que :

- les opérations qu'il réalise sont déclarées sur imprimé CA3 à la recette des impôts SIE Lyon 7ème ARRT, IFU 1, Cité Administrative, 165 rue Garibaldi - BP 3145, 69401 LYON Cedex 03
- le numéro d'identification qui lui a été attribuée est 6900106320921.80
- être redevable de la TVA selon les débits en application de l'article 77 de l'annexe III au code général des impôts aux termes d'une autorisation délivrée par le Centre des Impôts de Lyon 2ème, ayant pris effet le 1er janvier 1989.

101-11 - MODALITES DE PAIEMENT

101-11-1 - PAIEMENT DU PRIX DE VENTE, DE LA PRESTATION DE SERVICE ET QUITTANCE

Le prix principal a été payé comptant par « L'ACQUEREUR » au « VENDEUR », par la comptabilité du notaire soussigné,
« LE VENDEUR » le reconnaît et, en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

La prestation de service a été payée comptant par « L'ACQUEREUR » à « LA SAFER », par la comptabilité du notaire soussigné,

Le représentant de « LA SAFER », le reconnaît et, au nom de « LA SAFER » en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

La prestation de service a été payée comptant par « LE VENDEUR » à « LA SAFER », par la comptabilité du notaire soussigné,

Le représentant de « LA SAFER », le reconnaît et, au nom de « LA SAFER » en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'ACQUEREUR sont liés par un contrat de prêt non concerné par les dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation, en date du 9 février 2016 dont un exemplaire demeurera annexé, ainsi qu'un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

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

MODALITES DE PAIEMENT

PAIEMENT DU PRIX ET QUITTANCE

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

DONT QUITTANCE

CARACTERISTIQUES DU PRET

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : PRET IMMOBILIER N°2584781

Montant du prêt en principal : SOIXANTE-SEPT MILLE EUROS (67.000,00 EUR)

Durée : 144

Remboursement : mensuel

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 4 avril 2016

- dernière échéance au plus tard le : 4 mars 2028

Date de péremption de l'inscription : QUATRE MARS DEUX MIL VINGT-NEUF

Taux, hors assurance, de 2,14 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 2,81 % l'an.

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : SEPT MILLE EUROS (7.000,00 EUR)

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'ACQUEREUR déclare effectuer ce paiement en totalité au moyen des deniers empruntés comme il est dit ci-dessus, s'appliquant exclusivement à due concurrence au prix d'acquisition des biens immobiliers.

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

PRIVILEGE

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

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

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

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme non garantie par le privilège de prêteur de deniers, du service des intérêts, de tous frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'**EMPRUNTEUR** affecte et hypothèque au profit du **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant, ès-qualités, les **BIENS** objet de la présente vente, tels qu'ils existent avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

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 DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement de la formalité fusionnée, le présent acte sera publié par les soins du notaire soussigné, au service de la publicité foncière de SAINT-MARCELLIN.

101-12 - DÉCLARATIONS FISCALES LIEES AUX DROITS D'ENREGISTREMENT

La présente acquisition est effectuée dans le cadre des opérations immobilières prévues par les articles L 141-1 et suivants du Code rural et compte tenu des engagements pris par l'acquéreur de maintenir la destination du bien conforme à l'article L 141-1 du Code rural pendant une période minimum de 10 ans, la présente vente ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor en application de l'article 1028 ter du Code Général des Impôts.

INFORMATION DE « L'ACQUEREUR » SUR LES SANCTIONS FISCALES

L'attention de l'acquéreur est spécialement attirée sur la portée des engagements qu'il a pris, ainsi que sur les sanctions fiscales susceptibles d'être

appliquées à lui-même ou à ses ayants cause s'il ne respecte pas ses engagements, à savoir :

- acquittement, à première réquisition, des droits et taxes dont le présent acte d'acquisition a été exonéré,
- acquittement d'intérêts de retard.

102 - MODALITES SOUMISES A PUBLICITE

102-1 - CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Nature	Evaluation	CSI
Vente	60.000€	60 €
Pacte de préférence	150 €	15 €
Droit de délaissement	150 €	15 €

102-2 - PLUS-VALUES

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

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

Donation-partage suivant acte reçu par Maître TAULIER, notaire à SAINT-ROMANS, le 22 février 1966, pour une valeur sous plus grande contenance de 51.700F.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SAINT-MARCELLIN le 10 mars 1966, volume 2081 N°28.

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 SAINT-MARCELLIN - Avenue du Collège - 38160 SAINT-MARCELLIN et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

102-3 - ASSIETTE DES DROITS

Pour déterminer l'assiette des droits de mutation dus au titre de cet acte, il est précisé que tous les frais, droits et honoraires seront supportés par l'acquéreur et qu'il résulte de cet acte qu'il n'existe aucune autre charge augmentative du prix que celle mentionnée dans le présent acte.

102-4 - CALCUL DES DROITS

Néant

ATTESTATION DU CONTENU DE LA PARTIE NORMALISEE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée de cet acte, rédigée sur SEPT pages, contient toutes les énonciations nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et toutes celles nécessaires à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Ce chapitre contient les parties suivantes:

- 201- FAITS ET ACTES ANTERIEURS**
- 202- NATURE DE L'ACTE**
- 203- SUR LES PERSONNES**
- 204- SUR LE BIEN**
- 205- ENGAGEMENTS**
- 206- CONTROLE DES STRUCTURES**

201 - FAITS ET ACTES ANTERIEURS

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare

- qu'il est bien un "acquéreur non-professionnel" au sens de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- que l'immeuble n'est pas à usage d'habitation.

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

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

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

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'ACQUEREUR et le PRETEUR, sans le concours du notaire et sont ci-après littéralement retranscrites :

« PRET par BNP PARIBAS

Ce Prêt sera soumis aux Conditions Générales et Particulières ci-après énoncées.

TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

CARACTERISTIQUES DU PRET

Article : Montant et durée du Prêt

Montant du Prêt : 67.000,00 euros (soixante sept mille euros)

Durée du Prêt : 144 mois

Article : Objets du Prêt

Le Prêt de 67.000,00 euros se décompose en deux tranches, savoir :

- à concurrence de 60.000,00 euros, en une première tranche dénommée dans la suite de l'acte sous le vocable "**Tranche Prêt**" destinée au règlement du prix de cession du bien immobilier objet des présentes;

...

- et, à concurrence de 7.000,00 euros en une seconde tranche dénommée dans la suite de l'acte "**Tranche Ouverture de Crédit**" destinée au règlement des frais d'acte occasionnés par les présentes;

Quotités de Financement des frais d'acte

100 % du montant au moyen de la Tranche Ouverture de Crédit

Article : Modalités de réalisation de la Tranche Ouverture de Crédit

Sous réserve des dispositions de l'article "Conditions d'utilisation de la Tranche Ouverture de Crédit ci-après, la Banque réalisera la Tranche Ouverture de Crédit sur instructions de l'Emprunteur, et en son acquit, au moyen d'un règlement effectué à l'ordre de Maître MALTHERRE, rédacteur des présentes.

La preuve de la réalisation du Prêt et de son remboursement résultera des écritures de la Banque.

Les dispositions qui précèdent, ainsi que celles ci-après prévues sous l'article "Conditions d'utilisation la Tranche Ouverture de Crédit, ne constituent que des obligations à la charge de l'Emprunteur auxquelles il pourra être dérogé si la Banque y consent sans qu'elle ne puisse encourir une responsabilité quelconque à l'égard de quiconque, et notamment de tout garant qui ne pourra en exciper pour se soustraire à son engagement.

Article : Conditions d'utilisation de la Tranche Ouverture de Crédit

L'Emprunteur ne pourra exiger d'utilisation au titre de la Tranche Ouverture de Crédit :

- qu'après régularisation des garanties, en rang utile s'il y a, et des autres engagements figurant ci-après sous le paragraphe "Garanties du Prêt";

- qu'après avoir justifié à la Banque d'un financement de l'opération au moyen de ses deniers personnels à concurrence du ou des pourcentages figurant ci-dessus sous le paragraphe "Quotités de Financement", le cas échéant, conformément aux dispositions légales ou réglementaires alors applicables;

- qu'après avoir communiqué à la Banque, le cas échéant, à première demande de cette dernière, tous justificatifs (factures) relatifs à l'objet ou à chacun des objets financés au moyen de la Tranche Ouverture de Crédit;

- qu'après que la Banque aura obtenu l'accord définitif des Assureurs sur la prise en compte de l'assurance de chaque personnes devant être assurée au titre du contrat n°2456/654 dans les conditions prévues au paragraphe "Assurance BNP Paribas - Atout Emprunteur n° 2456/654 " ci-après;

La Banque ne sera pas tenue de mettre à disposition les fonds au titre de la Tranche Ouverture de Crédit, si toutes les conditions d'utilisation et/ou de mise à disposition des fonds n'ont pas été réalisées ou si une des causes ou si l'un des motifs d'exigibilité anticipée, ci-après convenu sous l'article "Exigibilité anticipée" est survenu.

Article : Garanties du Prêt

Pour sûreté de la Tranche Prêt : privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence avec quiconque.

Pour sûreté de la Tranche Ouverture de Crédit : hypothèque conventionnelle sur le bien ci-dessus financé au moyen de la Tranche Prêt, en deuxième rang et sans concurrence avec quiconque, derrière les privilèges devant bénéficier à la Banque.

Pour sûreté du Prêt :

Article : Assurance BNP Paribas Atout Emprunteur - contrat n°2456/654
(Assurance Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA), Incapacité Totale / Temporaire de Travail (ITT), Invalidité Permanente Totale (IPT) et Perte d'Emploi selon la formule choisie lors de l'adhésion)

Adhérent : l'Emprunteur

Assuré : Monsieur Didier BONIN (l'assuré) à concurrence de 100 % du Prêt ("pourcentage assuré sur l'assuré au titre du Prêt") au contrat d'assurance BNP Paribas Atout Emprunteur n°2456/654, (l'Assurance) souscrit par la Banque auprès des compagnies d'assurances CARDIF Assurance-Vie et CARDIF-Assurances Risques Divers (les Assureurs) aux Conditions Générales figurant dans la Notice des Conventions d'Assurance n°2456/654 remise à l'adhérent et à l'assuré lors de leur adhésion effectuée antérieurement à ce jour.

Le taux de cotisation a été déterminé par l'âge de l'assuré, la durée du Prêt, et une éventuelle surprime médicale. Le montant des cotisations dues par l'Emprunteur est calculé à partir de ce taux de cotisation, sur le capital emprunté auquel est appliqué préalablement le "pourcentage assuré" indiqué dans la demande d'adhésion et ci-dessus mentionné.

Le taux de cotisation s'élève à 0,25 pour cent, soit pour un montant de cotisations de 13,96 euros par mois.

Conformément à la Notice, l'indemnisation prévue en cas de décès ou de perte totale et irréversible d'autonomie de l'assuré est égale au capital restant dû figurant sur le tableau d'amortissement du Prêt selon le "pourcentage assuré" sur ledit prêt indiqué dans la "demande d'adhésion" et dans les conditions prévues dans ladite Notice.

En cas de remboursement anticipé partiel le montant des cotisations sera recalculé en fonction du capital emprunté déduction faite du montant du remboursement partiel anticipé.

Article : Frais de dossier : 150,00 euros (prestation non soumise à TVA), exigibles et perçus à la date de signature des présentes sur le compte ouvert au nom de l'Emprunteur sur les livres de la Banque.

CONDITIONS FINANCIERES

Intérêts : taux fixe de 2,14 pour cent l'an pendant toute la durée du Prêt (hors incidence des cotisations à l'Assurance perçues dans les conditions ci-après)

Modalités de remboursement

Dates de paiement : Les paiements interviendront mensuellement au quantième de la date des présentes, lequel sera dénommé "Quantième de Paiement"

Remboursement : Le Prêt sera remboursable en 144 versements mensuels constants de 527,99 euros, comprenant chacun une part d'amortissement du capital prêté ainsi que les intérêts calculés au taux fixe ci-dessus indiqué sur le capital restant dû après chaque échéance et qui seront décomptés selon la méthode des nombres de 360 jours annuels et sur un mois de 30 jours.

En fonction de la réalisation du Prêt à la date des présentes, le premier remboursement interviendra au Quantième de Paiement qui suivra la date des présentes ce qui commandera la date des autres remboursements.

Un tableau d'amortissement comprenant l'échéancier des remboursements sera communiqué par la Banque à l'Emprunteur.

Paiement des cotisations à l'Assurance : Les cotisations à l'Assurance seront perçues par la Banque pour compte des Assureurs pendant toute la durée de couverture de l'Assurance, en même temps que les remboursements du Prêt.

Article : Taux Effectif Global (TEG) : Pour satisfaire aux dispositions des articles L-313.1 et suivants du Code de la Consommation, il est précisé à titre indicatif que, pour une utilisation unique du Prêt à la date des présentes, le Taux Effectif Global du Prêt calculé selon la méthode légale actuellement en vigueur à partir d'un taux actuariel mensuel de 0,234 pour cent, s'élève à la date des présentes, à 2,81 pour cent l'an.

Article : Mobilisation : La Banque se réserve la faculté de mobiliser sa créance résultant du Prêt dans les conditions prévues aux articles L.313-36 à L.313-41 du Code Monétaire et Financier.

Article : Modalités et lieu de paiement : Le jour de l'échéance d'une somme devenue exigible, l'Emprunteur autorise la Banque à débiter le ou l'un des comptes alors ouverts sur ses livres au nom de l'Emprunteur, du montant nécessaire au règlement des sommes devenues exigibles. Le présent Prêt est exclu de toute convention de compte courant. Tous les paiements à faire en vertu des présentes auront lieu à l'Agence GRENOBLE de la Banque dont l'adresse est à GRENOBLE (38000), 14 place Victor Hugo.

GARANTIES

Article : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS POUR LA TRANCHE "PRET"

Article : AFFECTATION HYPOTHECAIRE COMPLEMENTAIRE POUR LA TRANCHE "OUVERTURE DE CREDIT"

Article : DESIGNATION DU BIEN HYPOTHEQUE PAR L'EMPRUNTEUR

sont compris dans l'affectation hypothécaire :

- toutes les parties du ou des immeubles dont s'agit et notamment toutes constructions même si elles n'ont pas été spécialement indiquées dans la désignation qui précède;
- toutes dépendances dudit ou desdits immeubles sans aucune exception ni réserve et, notamment, tous immeubles par destination, en particulier, tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination;
- et toutes constructions nouvelles ou améliorations qui pourront y être faites.

Article : DECLARATION SUR L'EFFET RELATIF

Article : CONSERVATION ET DUREE DES INSCRIPTIONS DE PRIVILEGES ET D'HYPOTHEQUE

Les inscriptions de privilège prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle seront requises pour une durée qui cessera d'avoir effet pour leur montant total respectif, faute d'avoir été renouvelées en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année décompté à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation ci-dessus garantie, tel que ce remboursement est prévu sous le titre "CONDITIONS FINANCIERES".

Article : IMPUTATION DES PAIEMENTS

Le Prêt étant affecté à plusieurs objets différents qui ne peuvent bénéficier des mêmes sûretés sur le bien acquis aux présentes, il est expressément convenu que les fonds prêtés au titre de chacune des Tranches représentent une partie distincte dudit Prêt, et, que tout versement effectué à un titre quelconque par l'Emprunteur, ou, le cas échéant, par tout garant, s'imputera proportionnellement sur chacune des Tranches composant le Prêt.

En outre, de convention expresse, il est convenu et accepté par l'Emprunteur que tout paiement partiel s'imputera en priorité sur les frais et accessoires, puis sur les indemnités, puis sur les intérêts de retard, puis les commissions, puis sur les cotisations à l'Assurance, s'il y a, puis sur les intérêts conventionnels, enfin sur le principal de chacune des Tranches.

Article : ASSURANCE DU OU DES BIENS IMMOBILIERS REMIS EN GARANTIE

L'Emprunteur déclare que le ou les immeubles acquis aux présentes et remis en garantie ainsi que les immeubles par destination ont été ou seront assurés auprès d'une Compagnie d'Assurances notoirement solvable, contre tous risques de destruction assurables pour un montant égal soit à leur valeur de reconstruction à neuf, soit à leur valeur de remplacement ou encore à leur valeur vénale.

Le Notaire rédacteur notifiera, par lettre recommandée avec avis de réception, l'opposition prévue à l'alinéa 2 de l'article L.121-13 du Code des Assurances, pour qu'en sa qualité de créancier privilégié, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 dudit article, la Banque bénéficie des droits de l'Emprunteur vis-à-vis de cette Compagnie d'Assurances sur les indemnités d'assurance.

Afin de conserver au gage sa valeur économique, l'Emprunteur déclare que les immeubles ci-dessus donnés en garantie resteront assurés comme indiqué ci-dessus pendant la durée d'exécution des présentes. La Banque pourra demander à l'Emprunteur tous justificatifs de l'existence d'une telle assurance ainsi que du paiement des primes ou cotisations y afférentes.

TITRE II - CONDITIONS GENERALES

Article : DECLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR

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

- qu'il est une société régulièrement constituée, qu'il peut valablement conclure le présent contrat et remplir toutes les obligations qui en découlent pour lui, et notamment que sa signature, et s'il y a, la signature des actes de garanties, ont été dûment autorisées dans les formes légales et/ou statutaires requises;

- que les engagements découlant des présentes, et le cas échéant des sûretés y afférentes, ne heurtent en aucune manière un quelconque engagement, une quelconque disposition contractuelle, réglementation ou autre qui lui est applicable ou qui pourrait le lier;

- que les documents financiers remis à la Banque pour les besoins des présentes sont exacts; qu'ils ont été établis selon les principes comptables généralement appliqués en France et qu'ils donnent une image fidèle de son actif, de son passif et de ses résultats pour chaque exercice;

- que depuis la date de clôture de son dernier exercice, il n'est survenu aucun événement, notamment de nature juridique, financière ou commerciale susceptible d'avoir un effet défavorable important sur son activité, son patrimoine, sa situation économique ou sa rentabilité et qui n'ait été porté à la connaissance de la Banque préalablement à la conclusion des présentes;

- qu'aucune instance, action, procès ou procédure administrative n'est en cours ou, à sa connaissance, n'est sur le point d'être engagée pour interdire ou empêcher la signature ou l'exécution des présentes ou qui pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur son activité, ses actifs ou sur sa situation financière;

- que ses actifs sont valablement assurés pour une valeur au moins égale à leur valeur de reconstruction et/ou de remplacement auprès d'une Compagnie d'Assurances notoirement solvable;

- qu'il est à jour dans ses paiements vis-à-vis de ses salariés, des administrations fiscales, caisse de sécurité sociale et d'allocation familiale;

- qu'il n'existe pas de fait ou d'événement susceptible de constituer l'un quelconque des cas d'exigibilité anticipée ci-après convenus.

Article : COMMUNICATIONS A FAIRE A LA BANQUE

Pendant toute la durée d'exécution des présentes, l'Emprunteur devra :

- remettre à la Banque, dès leur établissement et au plus tard dans un délai maximum de trois mois à compter de la clôture de chaque exercice, les copies certifiées conformes, par ses commissaires aux comptes, de ses bilans annuels, compte de résultats ainsi que de tous documents exigés par la loi ou la réglementation applicable, accompagnés des rapports des commissaires aux comptes;

- remettre à la Banque, au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la clôture de chaque exercice, la copie de ses liasses fiscales certifiées conformes par son dirigeant ;

- adresser à la Banque, dès leur établissement, les procès-verbaux de ses assemblées ordinaires et/ou extraordinaires, ainsi que tous documents relatifs à sa gestion prévisionnelle ;

- informer la Banque dans un délai maximum de quinze (15) jours calendaires à compter de l'événement constitutif, de toutes transformations d'ordre juridique le concernant, ainsi que de tout événement susceptible de diminuer la valeur économique ou juridique des garanties qui ont pu ou pourront être conférées à la Banque, ou d'affecter de façon significative la valeur de son patrimoine, ou d'augmenter le volume de ses engagements envers tous tiers, ou encore d'affecter sérieusement sa capacité à rembourser le Prêt ;

- communiquer à la Banque, à première demande de sa part, tous documents ou informations sur sa situation économique, comptable, financière ou juridique que la Banque pourra raisonnablement exiger ;

- informer la Banque de tous projets relatifs à une modification significative de son actionnariat, et notamment, ceux qui auraient pour conséquence de donner son contrôle à une société nouvelle ou à un groupe nouveau;

- informer immédiatement la Banque de tous faits, événements ou circonstances susceptibles de constituer l'un quelconque des cas ci-après mentionnés sous l'Article "Exigibilité Anticipée".

Article : ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

Tant que l'Emprunteur sera susceptible d'être débiteur en vertu des présentes, il ne pourra à moins d'accord préalable et écrit de la Banque:

- aliéner, hypothéquer, remettre en antichrèse, donner à bail, apporter tout ou partie de son patrimoine immobilier à un tiers;

- aliéner, remettre en nantissement, donner en gérance tout fonds de commerce et le matériel en dépendant, cette interdiction implique en ce qui concerne le matériel nouveau susceptible de dépendre du fonds, celle de le remettre en

nantissement dans les termes des Articles L-525.1 et suivants du Code de Commerce;

- contracter des dettes dont les charges éventuelles cumulées avec ses emprunts actuels risquent d'excéder ses facultés de remboursement;

- faire quoi que ce soit qui puisse altérer la valeur de tous biens remis en gage, s'il y en a, changer leur nature ou leur destination ou les donner en location. Toutefois, en cas d'autorisation de location donnée par la Banque, l'Emprunteur s'interdit de consentir aucune quittance ou cession de loyers non échus, à moins qu'il ne s'agisse de loyers payés d'avance, selon l'usage, par imputation sur les trois ou six derniers mois de jouissance;

le tout à peine de se voir appliquer les dispositions de l'Article "Exigibilité Anticipée".

L'Emprunteur s'oblige, à première demande de la Banque, à lui communiquer tous autres documents comptables, financiers ou juridiques relatifs à son patrimoine, son endettement ou aux événements susceptibles d'influer sur sa solvabilité.

Enfin, tant que l'Emprunteur devra à la Banque une somme quelconque en vertu des présentes, l'Emprunteur devra, sauf dispense expresse de la Banque :

- informer la Banque, de tous les faits susceptibles d'affecter sérieusement l'importance ou la valeur de son patrimoine ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements, dans un délai de quinze jours à compter de l'acte ou de la décision, en lui fournissant toutes les pièces justificatives;

- remettre à la Banque les 30 juin et 31 décembre de chaque année, une attestation précisant qu'il est à jour dans le paiement des contributions directes et indirectes et des taxes départementales et communales à sa charge, ainsi que de ses cotisations sociales, attestation qui devra, au besoin et simple demande de la Banque, être confirmée par les agents de recouvrement desdites contributions ou taxes ou par les services de la Sécurité Sociale.

A cet effet, l'Emprunteur déclare être à jour dans ses paiements vis-à-vis de ses salariés, des administrations fiscales, caisse de sécurité sociale et d'allocation familiale.

Article : REMBOURSEMENT ANTICIPE

L'Emprunteur pourra procéder au remboursement anticipé du présent Prêt en tout ou partie, sous réserve d'un préavis d'un mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Agence de la Banque où est comptabilisé le présent Prêt.

Tout remboursement anticipé partiel devra être au moins égal à dix pour cent du montant initial du prêt à moins qu'il ne s'agisse de son solde, et ne pourra intervenir qu'à une date d'amortissement du présent Prêt. Un remboursement anticipé total pourra intervenir à tout moment.

Il sera alors perçu par la Banque une somme payable le jour de la prise d'effet du remboursement anticipé, correspondant à deux mois d'intérêts par année restant à courir sur le prêt à la date du remboursement anticipé, calculés au taux du contrat d'origine sur le montant dudit remboursement anticipé.

D'un commun accord cette somme sera déterminée en fonction de la formule de calcul suivante:

$$(m/12) \times (i/12) \times 2 \times RA$$

m = le nombre de mois restant à courir à la date du remboursement anticipé;

i = taux d'intérêt annuel du prêt à l'origine;

RA = le capital restant dû à la date du remboursement anticipé s'il s'agit d'un remboursement anticipé total ou le montant remboursé par anticipation s'il s'agit d'un remboursement anticipé partiel.

Un montant minimum de perception est fixé à 387 euros.

Tout remboursement anticipé aura un caractère définitif et ne pourra donner lieu à de nouvelles utilisations. En outre, tout remboursement anticipé partiel s'imputera sur les échéances les plus éloignées.

**Article : ASSURANCE BNP Paribas Atout Emprunteur
contrat n°2456/654**

A l'adhérent comme à tout assuré au contrat d'assurance BNP Paribas Atout Emprunteur n°2456/654, (l'Assurance) souscrit par la Banque auprès des compagnies d'assurances CARDIF Assurance-Vie et CARDIF Assurances Risques Divers (les Assureurs), mentionnée aux Conditions Particulières, la Banque a remis préalablement à la conclusion des présentes, une Notice des Conventions d'Assurance n°2456/654 dont l'adhérent et chaque assuré déclare avoir pris connaissance.

Il est expressément entendu que le paiement d'une somme quelconque au titre de chaque demande d'assurance n'implique pas que les risques aient été acceptés par les Assureurs et que chaque assurance ait pris effet. L'adhérent et/ou chaque assuré renonce expressément à tirer argument de tout paiement de cotisations pour prétendre au bénéfice dudit contrat d'assurance.

Toute cotisation et éventuellement toute surprime seront dues au fur et à mesure de chaque admission définitive. Elles seront restituées, en tout ou partie, au cas où il s'avérerait qu'elles n'étaient pas dues par suite du rejet par les Assureurs de la demande d'assurance audit contrat n°2456/654.

Tant que la Banque n'aura pas obtenu l'accord définitif des Assureurs sur la prise en compte de l'assurance de chaque personne devant être assurée au titre du contrat n°2456/654 dans les conditions prévues au paragraphe "Assurance BNP Paribas Atout Emprunteur contrat n°2456/654" ci-dessus, elle pourra s'opposer à toute demande de mise à disposition des fonds du présent Prêt.

En cas de décès d'un assuré, avant que le Prêt ne soit intégralement réalisé, le surplus des sommes réglées par les Assureurs après complet remboursement de la Banque sera versé aux héritiers de l'assuré décédé ou à défaut à ses ayants-droit.

Article : EXIGIBILITE ANTICIPEE

La totalité des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires, au titre des présentes, deviendra immédiatement exigible et aucune autre utilisation ne pourra être réclamée à la Banque en cas de liquidation judiciaire, cessation d'exploitation ou cessation d'activité de l'Emprunteur, ainsi que dans tous les cas de déchéance du terme prévus par la loi.

De même, aucune utilisation ne pourra être réclamée à la Banque et/ou la Banque pourra rendre le Prêt exigible par anticipation quinze jours après une notification faite à l'Emprunteur par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire dans l'un quelconque des cas suivants :

- en cas de non-paiement à bonne date d'une somme quelconque devenue exigible,

- en cas de comportement gravement répréhensible de l'Emprunteur, comme au cas où sa situation s'avérerait irrémédiablement compromise au sens de l'article L.313-12 du code monétaire et financier ;

- au cas où l'une quelconque des déclarations faites par l'Emprunteur aux termes des présentes ou dans toute attestation écrite faite par un mandataire de l'Emprunteur pour les besoins des présentes, se révèle avoir été inexacte au moment où elle a été faite ou réitérée, ou cesse d'être exacte sur un point important ;

- en cas de fusion, scission, liquidation amiable ou dissolution de l'Emprunteur,

- en cas de cession de l'entreprise de l'Emprunteur dans le cadre d'une procédure amiable ou collective,

- en cas de modification de la forme juridique de l'Emprunteur ou de son objet social, ou de transfert de son siège social hors de France métropolitaine, sans l'accord de la Banque ;

- au cas où les intérêts et commissions du Prêt deviendraient passibles d'un impôt ou d'une taxe quelconque auquel ils ne sont pas actuellement assujettis, à moins que l'Emprunteur n'acquitte cette charge fiscale, de telle sorte que la Banque n'ait rien à supporter de ce chef ;

- à défaut de paiement à bonne date par l'Emprunteur d'une somme due à quiconque, et notamment ses contributions, taxes, cotisations sociales et autres et qui serait susceptible d'engendrer des conséquences manifestement dommageables sur le bon remboursement du Prêt ;

- en cas de modification importante de la nature, la capacité ou du patrimoine de l'Emprunteur, ainsi que sa structure juridique, financière, industrielle ou commerciale sauf accord expresse de la Banque ;

- en cas d'incident de paiement de l'Emprunteur déclaré à la Banque de France,

- en cas de non-respect, fausse déclaration ou inexécution par l'Emprunteur, ou par tout garant, d'une quelconque obligation leur incombant tant aux termes du présent acte, que de tout acte de garantie ou de tout avenant, qui en seraient la suite ou la conséquence, comme aussi en cas d'inexécution par l'un d'entre eux, de tous engagements pouvant avoir une conséquence sur la validité juridique ou sur la valeur économique de toute sûreté ou garantie constituée tant aux termes des présentes que par acte séparé.

- au cas où pour un motif quelconque, la Banque ne pourrait prendre valablement au rang ci-dessus convenu, et sans concurrence, les garanties ci-dessus convenues sur le ou les biens immobiliers objets de la présente vente,

- en cas de saisie, de vente amiable ou judiciaire, ou de transfert de propriété total ou partiel sous quelque autre forme que ce soit de l'immeuble ou de l'un quelconque des immeubles ci-dessus donnés en garantie au profit de la Banque, ainsi qu'en cas d'incendie total ou partiel desdits biens,

- en cas de déclaration inexacte ou incomplète faite à la Banque ou aux Assureurs en vue de toute adhésion au contrat d'Assurance, comme en cas de non-paiement de toute somme due au titre des cotisations d'Assurance,

- en cas de décès de la ou des personnes assurées par l'Assurance,

Les sommes ainsi devenues exigibles ainsi que toute somme non payée à son échéance normale ou anticipée et tous frais et débours qui seraient avancés par la Banque à l'occasion du présent Prêt seront tous productifs d'intérêts calculés au taux du Prêt alors applicable majoré de 3,00 pour cent l'an.

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, valoir accord de délai de règlement. Les intérêts seront capitalisés, s'ils sont dus, pour une année entière, conformément à l'article 1154 du Code Civil.

Article : COMMUNICATIONS

Toute notification, communication ou demande devant être faite en exécution des présentes devront être faites par courrier.

Dans certaines circonstances, et sur demande expresse de l'Emprunteur, la Banque pourra accepter des communications ou demandes faites par téléphone, télex ou télécopie à condition qu'elles soient confirmées par courrier.

Toute communication ou demande devant être faite et tout document devant être délivré par l'une des parties à l'autre en exécution des présentes, sera faite et délivrée :

- s'il s'agit de l'Emprunteur à : société Avenir
Adresse : SERRE NERPOL (38470), 45 Impasse de Charpenay

- s'il s'agit de la Banque à : BNP PARIBAS
Agence : GRENOBLE
Adresse : GRENOBLE (38000), 14 place Victor Hugo

Article : FRAIS ET DROITS DIVERS A LA CHARGE DE L'EMPRUNTEUR

L'Emprunteur supportera tous frais, droits, taxes (droits d'enregistrement, ...) et honoraires relatifs au présent acte ainsi qu'à la constitution des garanties, s'il y a, et à leur renouvellement, et à l'information annuelle des cautions, s'il y a, et d'une manière générale, de tous ceux qui seraient afférents au présent acte ou qui en seraient la suite ou la conséquence, y compris toutes avances pour frais de conservation des garanties constituées, ainsi que les rémunérations et frais susceptibles d'être dus au titre des modifications qui seraient apportées aux présentes.

En outre, tous droits ou taxes quelconques, présents et à venir, sur les intérêts ou le principal des sommes qui pourront être dues par l'Emprunteur, seront à sa charge y compris ceux dont la Banque serait légalement débitrice.

Au cas où la Banque produirait à un ordre ou à une distribution judiciaire dans le cadre de la procédure de recouvrement de sa créance, elle aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent du capital de sa créance.

Article : GARANTIES - NOVATION

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

Article : RENOI DES DOCUMENTS NOTAIRES A LA BANQUE

Le renvoi de la copie exécutoire ainsi que tous documents établis ou obtenus par le Notaire rédacteur pour ou à l'occasion des présentes et concernant l'intervention de la Banque devront être adressés à cette dernière à son service administratif ci-après désigné :

BNP PARIBAS

- AGENCE CREDIT LYON
- adresse 69948 LYON CEDEX 20
- à l'attention du service Pôle Production
- ref : n° dossier IFEEP : 2584781

Article : INFORMATIQUE ET LIBERTES - AUTORISATION DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS

Les informations nominatives recueillies dans le présent acte seront utilisées pour les nécessités de la gestion interne ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès et de rectification dans les conditions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'Informatique, aux Fichiers et aux Libertés, par courrier adressé à **BNP Paribas APAC TDC Val de Marne, TSA 30233, 94729 FONTENAY SOUS BOIS Cedex**. Le responsable du traitement est BNP Paribas.

L'Emprunteur ainsi que toute Caution, s'il y a, autorisent expressément la Banque, pendant la durée des présentes, à communiquer les informations les concernant :

- aux sous-traitants qui exécuteraient pour le compte de la Banque certaines tâches matérielles et techniques afférentes aux présentes,
- aux sociétés de caution mutuelle ou organismes de garantie financière ou aux sociétés de recouvrement chargées d'effectuer pour le compte de la Banque au recouvrement de la créance objet des présentes,
- aux organismes de refinancement qui interviendraient dans cette opération, ainsi qu'à leurs mandataires directs auxquels ces organismes seraient susceptibles d'avoir recours notamment pour le suivi et l'encaissement de la créance objet des présentes,
- aux sociétés du groupe BNP Paribas, en vue de la présentation des produits et services gérés par ces sociétés aux fins de sollicitations commerciales (liste des sociétés du groupe BNP Paribas disponible à l'adresse ci-dessus).

Nota : L'Emprunteur ou toute Caution, s'il y a, pourra s'opposer par courrier adressé à l'adresse ci-dessus à recevoir ces sollicitations commerciales en précisant le mode de sollicitation refusée - courrier, téléphone - et en indiquant si cette opposition concerne l'ensemble du groupe BNP Paribas ou uniquement les filiales BNP Paribas.

Enfin, toute déclaration fausse ou irrégulière pourra faire l'objet d'un traitement spécifique destiné à prévenir la fraude.

...

Article : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu :

- pour la Banque en son agence de GRENOBLE, dont l'adresse est à GRENOBLE (38000), 14 place Victor Hugo.
- pour l'Emprunteur en son siège social sus-indiqué,

Il est expressément fait attribution de compétence aux Tribunaux du ressort de l'Agence de la Banque mentionnée sous l'Article "Lieu de paiement" et à défaut de précision aux tribunaux de PARIS, pour toutes les instances et procédures et ce, même en cas de pluralité d'instances ou de parties, ou même d'appel en garantie. »

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'ACQUEREUR ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le VENDEUR précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain dont il s'agit n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à

l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage.
L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

201-1 - PROMESSE DE VENTE

Aux termes d'une promesse de vente établie en la forme sous seing privé en date des 9 et 22 octobre 2015, enregistrée à LYON 8ème Vénissieux le 23/10/2015 bordereau N°2015/2370 Case n°21, le vendeur s'est obligé de vendre à la SAFER, le bien objet de la présente vente ; avec faculté pour la SAFER en conformité des dispositions de l'article L.141-1 du Code Rural, tel que modifié par la loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 Juillet 1999 de se substituer une ou plusieurs personnes physiques ou morales pour acquérir tout ou partie des biens objets de ladite promesse de vente.

Dans cette promesse de vente, il a été prévu qu'en cas de substitution, celle-ci se réaliserait aux conditions imposées par la SAFER au substitué dans la convention de substitution ou à défaut dans l'acte authentique de vente.

201-2 – SUBSTITUTION AVANT LEVEE D'OPTION

Aux termes d'un courrier recommandé avec accusé de réception en date du 14/12/2015, enregistrée à LYON 8ème Vénissieux le 15/12/2015 bordereau 2015/2852 Case n°14, en conformité d'une part avec les dispositions de l'article L 141-1 du Code Rural, tel que modifié par la loi d'orientation agricole et de l'article 1028 ter II du CGI et d'autre part avec les stipulations de la promesse de vente ci-dessus relatée, la SAFER s'est substituée la SCI AVENIR ci-dessus identifiée au paragraphe «Nouveau titulaire acquéreur», pour l'acquisition des biens objet des présentes et ci-après désignés au paragraphe «Identification du bien».

201-3 - LEVEE D'OPTION PAR LE SUBSTITUE

Aux termes du présent acte, l'acquéreur déclare lever l'option.

Tous ces faits et actes analysés, le vendeur vend, par les présentes, à l'acquéreur qui accepte et qui s'oblige à exécuter fidèlement les conditions particulières ci-après stipulées, les biens objets des présentes ci-après désignés.

202 - NATURE DE L'ACTE

Le présent acte authentique constate la vente par le vendeur, qui s'oblige à toutes les garanties ordinaires et de droit à l'acquéreur qui l'accepte, des biens ci-dessus identifiés tels que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, et tous droits actifs y attachés sans exception ni réserve.

Il constate l'intervention de la SAFER, celle-ci s'inscrivant dans le cadre de l'application de l'article L 141-1 du Code Rural, les motivations de l'opération étant définies au présent acte.

En conséquence, elle impose le respect d'un cahier des charges accepté par l'acquéreur, et apporte les garanties prévues au paragraphe 4-10.

Cette intervention vaut renonciation à son droit de préemption.

CAHIER DES CHARGES

OBJECTIFS ET CONDITIONS DE LA CESSION

L'acquéreur déclare d'ores et déjà accepter le cahier des charges suivant en souscrivant dès ce jour aux engagements suivants et en acceptant la mise en place d'un partenariat de suivi de son projet avec la SAFER pendant une période de 15 ans.

I Projet de l'acquéreur

Nature du projet : Bailleur et développement local.

Description du projet : Mise à disposition de 5.000 m2 au profit de l'entreprise BONIN SARL et bailleur sur le solde de la parcelle au profit d'un agriculteur agréé par la SAFER.

II Agrément du projet par la Safer

La Safer a pour objet de contribuer en milieu rural, à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural, d'accroître la superficie de certaines exploitations agricoles ou forestières, de faciliter la mise en culture du sol et l'installation ou le maintien d'agriculteurs à la terre, et de réaliser des améliorations parcellaires. Elle peut aussi conduire des opérations destinées à faciliter la réorientation de terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles, en vue de favoriser le développement rural ainsi que la protection de la nature et de l'environnement.

La Safer déclare, au vu du projet présenté par l'acquéreur, que la présente cession répond aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural.

L'acquéreur, dont le projet personnel correspond à ces objectifs, s'engage pour sa part à maintenir la destination du bien et à en garantir la pérennité en souscrivant aux engagements ci-après mentionnés et en acceptant les modalités de suivi par la Safer qui en découlent.

III Engagements de l'acquéreur

Engagement en agriculture biologique :
agriculture biologique non

Cahier des charges Bailleur

Pendant une durée de 20 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente et sauf dispense particulière accordée par la Safer, l'acquéreur prend les engagements suivants :

1/ réaliser et poursuivre son projet tel qu'il a été agréé par la Safer et ainsi conserver au bien acquis une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural ;

2/ louer l'ensemble du bien acquis, à l'exception de 5000 m2, sera loué à un agriculteur agréé par la Safer et les Commissaires du gouvernement, en la personne de M. MATHIEU Richard par bail rural ;

3/ justifier, à la première demande de la Safer, de la régularisation de ce bail au profit du preneur désigné ci-dessus ;

4/ solliciter l'autorisation expresse de la Safer selon les modalités décrites ci-après avant toute nouvelle prise en location du bien acquis par une personne autre que le conjoint ou l'un des descendants, ou ascendants du preneur, ainsi qu'avant tout morcellement, lotissement (sauf application des dispositions de l'article L 411-32 du Code rural) ou aliénation de la propriété - à titre onéreux ou par donation entre vifs - ainsi qu'avant tout apport en société ou échange.

Cahier des charges cession de biens ruraux en vue du développement rural pour 5000 m2

Pendant une durée de 20 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente et sauf dispense particulière accordée par la SAFER, l'acquéreur prend les engagements suivants :

1/ réaliser et poursuivre son projet tel qu'il a été agréé par la Safer et ainsi conserver au bien acquis une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural ;

2/ plus précisément : mettre le bien à disposition de l'entreprise BONIN SARL,

3/ solliciter l'autorisation expresse de la SAFER selon les modalités décrites ci-après avant tout morcellement, lotissement (sauf application des dispositions de l'article L 411-32 du Code rural) ou aliénation de la propriété - à titre onéreux ou par donation entre vifs – ainsi qu'avant tout apport en société ou échange.

IV Droits d'enregistrement : régime fiscal spécifique

Comme indiqué ci-dessus, la présente acquisition est effectuée dans le cadre des opérations immobilières prévues par les articles L 141-1 et suivants du Code rural et compte tenu des engagements pris par l'acquéreur de maintenir la destination du bien conforme à l'article L 141-1 du Code rural pendant une période minimum de 10 ans, la présente vente ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor en application de l'article 1028 ter du Code Général des Impôts.

L'attention de l'acquéreur est spécialement attirée sur la portée des engagements qu'il a pris, ainsi que sur les sanctions fiscales susceptibles d'être appliquées à lui-même ou à ses ayants cause s'il ne respecte pas ses engagements, à savoir :

- acquittement, à première réquisition, des droits et taxes dont le présent acte d'acquisition a été exonéré,
- acquittement d'intérêts de retard.

V Suivi du projet de l'acquéreur

Toute évolution du projet de l'acquéreur pendant la durée du cahier des charges pourrait être de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

L'acquéreur s'engage donc à informer la Safer de toute évolution de son projet et à privilégier la recherche d'une solution amiable avec la Safer permettant au bien de conserver une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural et de maintenir le bénéfice du régime fiscal de faveur à son profit (redéfinition du projet, cession amiable de la propriété au profit de la Safer, relocalisation, cession partielle d'actifs fonciers,...).

Les stipulations contractuelles ci-dessous (pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux, demande de dérogation au cahier des charges) ont pour objet de permettre à la Safer de s'assurer, au regard de ses missions, du devenir de la propriété acquise pendant toute la durée du cahier des charges.

V.1. Pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux

Modalité soumise à publicité foncière – évaluation pour la contribution de sécurité immobilière : 150 euros

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de 20 ans à compter de la signature du présent acte et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des stipulations du paragraphe suivant, la Safer aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce droit de préférence s'exercera tant sur l'immeuble objet du présent acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait ledit immeuble suite à acquisition ou apport en nature qui en aurait été fait.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas.

La Safer disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

V.2. Demande de dérogation au cahier des charges

En tout état de cause, et dans le cas où, avant l'expiration du terme du cahier des charges, le promettant (ou même simplement l'un d'eux s'ils sont plusieurs) se trouvait dans l'impossibilité de respecter les engagements souscrits conformément aux conditions prévues au présent contrat, il devra être soumis à l'agrément de la Safer tout projet de :

- changement d'exploitant,
- mise en location,
- cession à titre onéreux ou gratuit,
- d'apport en société ou de mise à disposition,
- d'échange.

A cet effet, le promettant ou ses ayants droit, devra faire connaître à la Safer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les nom, prénoms, profession et domicile de la personne devant reprendre soit la propriété soit l'exploitation, ainsi que la nature, les conditions, charges, modalités et prix de la cession ou de la location.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. A défaut de réponse émise dans les deux mois suivant la réception de la lettre recommandée, la Safer sera réputée avoir donné son agrément.

Les frais d'instruction éventuels de la demande seront recouvrés auprès du demandeur selon la tarification en vigueur le jour de la demande, arrêtée par le Conseil d'Administration de la Safer.

Les bénéficiaires des dérogations ci-dessus visées, et le cessionnaire dans le cas de mutation, seront tenus de remplir toutes les charges imposées au promettant par les présentes.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

VI Rupture des engagements

La rupture des engagements souscrits par l'acquéreur est de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur rencontrerait, pendant la durée d'application du cahier des charges, des difficultés susceptibles de l'amener à devoir rompre ses engagements, l'acquéreur s'engage d'ores et déjà à en informer la Safer et à étudier avec elle les conditions d'une cession amiable de la propriété à son profit, afin que le

bien conserve une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural et que le bénéfice du régime fiscal de faveur soit maintenu.

En tout état de cause, les stipulations contractuelles ci-dessous (action en résolution ou droit de délaissement en cas de mise en œuvre de la faculté de substitution) ont pour objet de permettre à la Safer de s'assurer, au regard de ses missions, du devenir de la propriété acquise pendant toute la durée du cahier des charges en contraignant l'acquéreur à lui restituer la propriété ou à la délaisser.

En cas de manquement aux engagements contractuels auxquels l'acquéreur a souscrit dans le cadre du présent cahier des charges, les parties conviennent d'en régler les conséquences selon la procédure particulière suivante que la Safer sera tenue de suivre :

VI.1. Constat de manquement, mise en demeure

La Safer devra, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au promettant défaillant, constater les manquements aux stipulations du cahier des charges. Cette lettre précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la Safer pourra mettre en application les stipulations contractuellement convenues ci-après.

Le même courrier précisera les modalités dans lesquelles la Safer procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien acquis en vue de déterminer les améliorations effectuées et les dépréciations commises. Le promettant s'engage irrévocablement à accepter cette visite et y engage ses ayants droit.

VI.2. Procédure de délaissement

Modalité soumise à publicité foncière - évaluation pour la contribution de sécurité immobilière : 150 euros

Après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai d'un mois imparti, il est expressément convenu que la Safer Rhône-Alpes pourra décider, de sa seule initiative et sans préjuger du recours à d'autres sanctions, de l'acquisition du bien objet des engagements selon la procédure de délaissement instaurée par l'article L 141-1 III du code rural.

Détermination de l'indemnité :

La mise en œuvre de la procédure de délaissement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la Safer Rhône-Alpes à l'acquéreur comportera une proposition d'indemnité compensatoire établie de la façon suivante :

- prix principal d'acquisition réactualisé sur la base des données chiffrées du prix des terres agricoles par petite région agricole et par type de production communiqué, chaque année, par le Ministère de l'Agriculture au Journal Officiel ; la référence au jour de la proposition étant la dernière publiée,
- augmenté des impenses utiles faites par l'acquéreur à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires,
- et diminuée, à savoir :
 - de la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien acquis, l'acquéreur ayant alors à sa charge toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la Safer Rhône-Alpes pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun,
 - de tous frais engagés par la Safer Rhône-Alpes en raison de la non-exécution du présent engagement et s'il y a lieu, tous frais de purge des hypothèques et de mainlevées,
 - des sommes éventuellement versées par la Safer Rhône-Alpes à la place de l'acquéreur ou de ses ayants droit.

Les impenses et dépréciations seront de préférence déterminées à l'amiable, soit par état des lieux contradictoire ou expertise, l'expert devant être choisi sur la liste des experts agréés auprès des Tribunaux.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation du bien pour demander une expertise judiciaire et les mesures conservatoires nécessaires.

Si la notification faite par la Safer Rhône-Alpes à l'acquéreur ne comporte aucune proposition ou si elle ne fait pas expressément référence au prix tel que les éléments ci-dessus mentionnés sont définis, le prix sera alors fixé conformément aux dispositions de l'article L 141-1 du Code rural, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

Sur la limitation du droit de disposer :

L'attention de l'acquéreur est appelée sur l'existence du droit de délaissement au profit de la Safer Rhône-Alpes et sur les limitations au droit de disposer pouvant résulter des conditions particulières ci-dessus énoncées, en matière de mutation (vente, donation, apport en société, échange, etc ...) ou toute constitution de droits réels ou hypothécaires.

Toute contravention pourrait entraîner la mise en œuvre de la procédure de délaissement avec anéantissement des droits réels ainsi concédés sans l'accord de la Safer Rhône-Alpes.

VII Contrôle des structures (article L 331-2 du Code rural et de la pêche maritime)

Opération non soumise au régime de la déclaration préalable

Le promettant est informé que dans l'hypothèse où la réalisation de la présente promesse serait demandée, la cession ne relèvera pas de la réglementation du contrôle des structures. »

RAPPEL DE CONDITION SUSPENSIVE

Les parties rappellent qu'aux termes de la promesse ayant précédé les présentes, il avait été prévu la condition suspensive suivante :

« La présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'autorisation préfectorale de déclassement de la zone agricole protégée (ZAP) d'une partie de la parcelle B4 pour une contenance de 5.000 m2, conformément à la demande formulée par les communes d'IZERON et COGNIN LES GORGES (délibérations en annexe). Il est précisé que le prix de vente de 10€/m2 pour les 5000 m2 concernés, prend en compte ce changement de destination. »

Les parties précisent que cette condition a été réalisée conformément à l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2015, rendu par Monsieur le Préfet de l'Isère, lequel a modifié la Zone Agricole Protégée, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

203 - SUR LES PERSONNES

203-1 - PRESENCE – REPRESENTATION

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Joseph INARD, époux de Madame Yvonne Léontine Josette BLAY, est présent à l'acte.

- La Société dénommée AVENIR est représentée à l'acte par Monsieur Didier BONIN, agissant en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présents en vertu de l'article 14 des statuts sociaux.

- La Société dénommée BNP PARIBAS est représentée à l'acte par Madame Audrey COLOMB, Clerc de notaire, professionnellement domiciliée à SAINT-ROMANS (38160), Place du Lavoir, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Julien FLOUZAT et Madame Evelyne DUTREMBLE, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LYON du 3 mars 2016, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Ledit Monsieur FLOUZAT et Madame DUTREMBLE, régulièrement habilités à cet effet avec faculté de substituer, ayant eux-mêmes agi en vertu d'une subdélégation de pouvoirs qui leur a été conférée en date du 24 avril 2015, reçue en la forme authentique devant Maître DUFOUR et Associés, Notaire à PARIS 2EME (75).

- La SAFER Rhône Alpes est représentée par Madame Muriel FERRANDES, domiciliée professionnellement à GRENOBLE (38000), 44 Avenue Marcellin Berthelot, agissant aux présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs accordée par Monsieur Michel HEIMANN, Directeur Général de la SAFER RHONE-ALPES en date à LYON du 18 septembre 2007.

Monsieur HEIMANN agissant lui-même en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la SAFER Rhône Alpes en date du 7 avril 2004 lui accordant tout pouvoir, notamment à l'effet des présentes avec faculté de délégation.

Une copie de ladite délibération a été déposée au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle « Jean-François KINTZIG et Jean Noël KINTZIG, notaires associés », à SAINT LAURENT DE MURE (Rhône) le 21 avril 2004.

204-2 - URBANISME

Note de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme, demeurée jointe et annexée aux présentes après mention, a été délivrée par la mairie d'IZERON, le 19 février 2016.

Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme, demeuré joint et annexé aux présentes après mention, a été délivré par la mairie d'IZERON, le 22 février 2016.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations mais également sur la nature juridique de ladite note et les conséquences du silence de la Commune concernant la demande de certificat d'urbanisme informatif.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, le BIEN vendu n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte d'un courriel de la Mairie d'IZERON demeuré joint aux présentes.

DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR

LE BIEN étant loué, son aliénation donne ouverture au droit de préemption du preneur rural institué par les articles L.412-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime car elle n'entre pas dans les prévisions d'exception prévues par ces textes.

Le preneur ne voulant pas exercer son droit de préemption a renoncé expressément à celui-ci ainsi qu'il résulte d'un document sous seings privés en date à SAINT-SAUVEUR (Isère) du 1er mars 2016 **demeuré joint aux présentes après mention.**

En application de l'article L.412-9 du Code rural et de la pêche maritime, la présente vente sera notifiée au preneur dans les dix jours.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date de ce jour et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est **demeuré annexé.**

A cet état annexé sont également joints :

- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée annexée.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS - INFORMATION

Le **VENDEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Le Code de l'environnement exclut, 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.

Selon ce Code, 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 propriétaire 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 un tiers.

204-3 - SERVITUDES

Le vendeur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

204-4 - SITUATION HYPOTHECAIRE

"Le BIEN" est libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque.

204-5 LOCATION

Le vendeur déclare que les biens sont loués ainsi qu'il est dit en première partie des présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens objets de la présente vente appartiennent au vendeur par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte reçu par Maître Yves TAULIER, alors notaire à SAINT-ROMANS (38160), le 22 février 1966, ledit acte contenant :

1 - Donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil,

Par Monsieur Louis Joseph INARD, né à SAINT-PIERRE-DE-CHERENNES (38160), le 11 décembre 1900, et Madame Paule Marie-Thérèse DUMAS, née à SAINT-ROMANS (38160), le 6 juin 1919, son épouse en secondes noces, comme étant veuf en premières noces de Madame Aline Marie Hally DUMAS, demeurant ensemble à SAINT-PIERRE-DE-CHERENNES (38160),

Au profit de Monsieur Joseph INARD, susnommé, DONATEUR aux présentes,

Madame Marie-Thérèse Aimée INARD, née à SAINT-PIERRE-DE-CHERENNES (38160), le 14 janvier 1930, épouse de Monsieur Sylvain UZEL,

Monsieur Lucien Jules Joseph INARD, né à SAINT-PIERRE-DE-CHERENNES (38160), le 21 juin 1931, époux Madame Monique FERLIN,

Monsieur Henri Constant Amédée INARD, né à SAINT-PIERRE-DE-CHERENNES (38160), le 7 décembre 1933, époux de Madame Danielle LAMBERTON,

Tous quatre issus de l'union des époux INARD Louis / DUMAS Aline,
Madame Aline Cécile INARD, née à SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS (26190), le 25 octobre 1939, épouse de Monsieur André CONY,

Monsieur Noël Louis INARD, né à SAINT-ROMANS (38160), le 15 décembre 1942, époux de Madame Renée GARAND,

Et Mademoiselle Geneviève Jeanne Augusta INARD, née à SAINT-PIERRE-DE-CHERENNES (38160), le 11 décembre 1943.

Tous trois issus de l'union des époux INARD Louis / DUMAS Paule,

Donataires, savoir :

- à concurrence de 7/28èmes à titre précipitaire et 3/28èmes à titre réservataire au profit de Monsieur Joseph INARD, par Monsieur Louis INARD, son père,

- à concurrence de 38/28èmes à titre réservataire à chacun de Marie-Thérèse UZEL, Lucien INARD, Henri INARD, Aline CONY, Noël INARD, et Geneviève INARD, par Monsieur Louis INARD, leur père,

- et à concurrence d'1/3 à chacun de Aline CONY, Noël INARD, et Geneviève INARD, par Madame Paule INARD, leur mère.

De tous les biens appartenant en propre à Monsieur Louis INARD et de ceux dépendant de la communauté existant entre les époux INARD Louis / DUMAS Paule.

2 - et partage entre les donataires, en présence et sous la médiation des donateurs,

Avec attribution notamment au profit de Monsieur Joseph NARD des biens objet des présentes.

Ladite donation a eu lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Audit acte, les donateurs ont fait diverses réserves en jouissance, le tout aujourd'hui sans objet par suite de leur décès survenu, savoir :

Monsieur INARD à LA TRONCHE (38700), le 23 janvier 1983.

Madame INARD à SAINT-PIERRE-DE-CHERENNES (38160), le 1^{er} janvier 1981.

Le partage a eu lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, moyennant le versement d'une soulte à la charge de Monsieur Joseph INARD à ses frères et sœurs, payée partie comptant partie à terme, le tout aujourd'hui entièrement réglée, ainsi déclaré.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de SAINT-MARCELLIN, le 10 mars 1966, volume 2051, N°28.

300 - ELEMENTS GENERAUX

Pour la commodité de rédaction des présentes, il est précisé ce qui suit :

a) au présent acte, la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural est appelée « la SAFER »,

b) si la vente intervient entre plusieurs acquéreurs, ceux-ci sont appelés par abréviation l'acquéreur (il en sera de même si l'acquéreur est une personne physique ou morale ou s'il est représenté en tout ou partie par des mandataires),

c) le terme de « bien vendu » employé au cours du présent acte s'applique à l'ensemble des biens compris dans la désignation qui précède, quels qu'en soient le nombre et la nature.

301-SOLIDARITE

Il est stipulé que toutes les obligations pouvant résulter pour l'acquéreur, du présent contrat, notamment en matière de paiement du prix, engageront solidairement toutes les personnes désignées sous cette entité.

302-ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- LA SAFER, en ses bureaux, 44 avenue Marcellin Berthelot 38000 GRENOBLE,

- L'acquéreur, en l'étude du notaire soussigné,

- Le vendeur, également en l'étude du notaire soussigné.

303-CONDITIONS GENERALES

Outre les conditions spécifiques prévues ci-dessus, l'acquéreur devra :

1) Prendre le bien vendu dans l'état où il se trouve actuellement, avec toutes ses aisances et dépendances, tous droits et tous immeubles par destination pouvant y être attachés, sans recours contre la SAFER pour quelque cause que ce soit, et notamment pour raison de mitoyenneté, communauté, mauvais état du sol, du sous-sol, et s'il en existe, des constructions. La vente est passée aux charges et conditions habituelles conformément aux dispositions du Code civil.

2) Souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever "le bien vendu", sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls, sans aucun recours possible contre la SAFER, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits ou de la loi.

3) Acquitter à compter de ce jour, les impôts, contribution et charges de toute nature grevant ou pouvant grever le bien vendu.

4) rembourser dans les quinze jours du compte-rendu de débours qui lui sera fait, les avances des frais cités au paragraphe précédent que la SAFER aurait réalisées.

5) Faire son affaire personnelle, s'il y a lieu, de tous abonnements et traités qui pourraient exister pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité et faire opérer les mutations à son nom dans le plus bref délai.

6) S'assurer à son gré et à ses frais et maintenir constamment assuré les biens vendus, tant que dureront les engagements pris envers la SAFER. Le vendeur, quant à lui, résilie à ses frais les polices en cours à compter de ce jour.

7) Dans le cas où le bien vendu serait loué ou occupé, faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de la situation énoncée en première partie de l'acte.

8) Enfin, payer tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment ceux d'une copie des présentes pour la SAFER, ainsi qu'éventuellement les frais de géomètre.

304-PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement de la formalité fusionnée, le présent acte sera publié par les soins du notaire soussigné, à tout service foncier compétent, où seront en outre requis tous états utiles. Si, à l'occasion de ces formalités, il se révèle des inscriptions grevant le BIEN, le vendeur sera tenu d'en rapporter mainlevée et radiation à ses frais, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu au paragraphe ci-dessus.

305-DECLARATIONS GENERALES - TITRES DECLARATIONS GENERALES

Le vendeur déclare :

→ En ce qui concerne la conclusion des présentes :

Qu'il n'existe de son chef, aucun obstacle d'ordre légal, réglementaire ou contractuel à cette conclusion, par suite de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire, action en nullité, dissolution anticipée de la société, confiscation, mise sous séquestre totale ou partielle de ses biens, ou pour tout autre motif.

→ En ce qui concerne les servitudes :

Qu'il n'existe à sa connaissance sur le BIEN aucune servitude autre que celles pouvant résulter de sa situation au regard de l'urbanisme, de l'état naturel des lieux et de la loi, et que celles éventuellement relatées ci-dessus à la rubrique

→ En ce qui concerne la situation hypothécaire :

Qu'elle est bien conforme aux indications données ci-dessus au paragraphe 204-4.

TITRES

Le vendeur ne sera tenu à la remise d'aucun titre de propriété, mais l'acquéreur est subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer, si bon lui semble et aux frais dudit acquéreur, tous extraits et copies authentiques d'actes qu'il appartiendra.

306-POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tous clercs ou clercs du notaire soussigné, à l'effet d'apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

307-AFFIRMATION ET ATTESTATION **307-1 AFFIRMATION DE SINCERITE.**

Le notaire soussigné a informé les parties qui le reconnaissent des sanctions légales applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité.

Les parties ont affirmé, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

307-2 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.

308-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.

309-CLOTURE DE L'ACTE

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.

M. INARD Joseph a signé

à SAINT-ROMANS

le 04 mars 2016



M. BONIN Didier représentant de la société dénommée Avenir a signé

à SAINT-ROMANS


le 04 mars 2016



Mme FERRANDES Muriel représentant de la société dénommée La SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL RHONE-ALPES, par abréviation SAFER RHONE-ALPES a signé

à SAINT-ROMANS

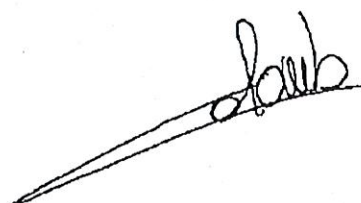
le 04 mars 2016



Mme COLOMB Audrey représentant de la société dénommée BNP PARIBAS a signé

à SAINT-ROMANS

le 04 mars 2016

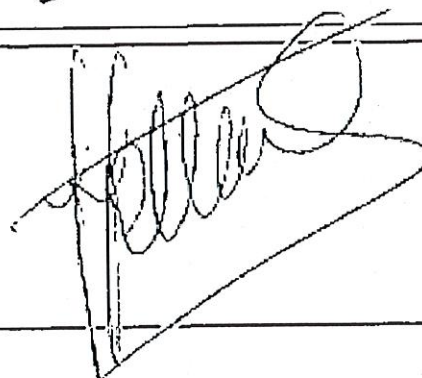


et le notaire Me MALTHERRE MELODY a signé

à L'OFFICE

L'AN DEUX MILLE SEIZE

LE QUATRE MARS



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

Et il certifie le présent document contenu sur 32 pages dont 7 pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

A SAINT-ROMANS

Le 8 mars 2016

