

M^{me} V. DAVID, E. BARRANDE
J.F. ANSELMO, J.P. LAMETA et S. TAUTE
NOTAIRES
C^{of} de Juris Forbin
9 bis, Place John Rewald
CEDEX 5
13182 Aix en Provence CEDEX 5

LAD/SD
Prêt CFF/TARRIT

L'AN DEUX MILLE ONZE
LE VINGT HUIT JUILLET

Maître Vincent DAVID, Notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Vincent DAVID, Eric BARRANDE, Jean-Fabrice ANSELMO et Jean-Pierre LAMETA, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à AIX EN PROVENCE, 9 Bis, Place John Rewald,

A RECU le présent acte contenant **PRET VIAGER HYPOTHECAIRE** à la requête des personnes ci-après identifiées :

PRETEUR

Le **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme au capital de 903.917.969,50 Euros, dont le siège social est à PARIS (75001), 19 rue des Capucines, BP 65, 75050 Paris CEDEX 01, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, ayant son principal établissement 4, Quai de Bercy, 92224 Charenton Cedex.

Représenté par :

Mademoiselle Stéphanie DELLAMONICA, notaire assistant, domiciliée professionnellement à AIX-EN-PROVENCE (13100), Les Patios de Forbin, 9 Bis Place John Rewald,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes par Madame Anne-Marguerite GASCARD, agissant au nom du CREDIT FONCIER DE FRANCE, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à MARSEILLE, du 21 juillet 2011, demeurée **ci-annexée** après mention ;

Madame Anne-Marie GASCARD, agissant en vertu de la délégation qui lui a été consentie à cet effet au nom et pour le compte du Crédit Foncier de France.

EMPRUNTEUR

Madame Catherine Marcelle Vivette **PONT**, retraitée, demeurant à AIX-EN-PROVENCE (13100), 51, Rue d'Italie.

Née à VALENCE (Drôme), le 27 juillet 1940.

Divorcée en uniques noces et non remariée de Monsieur Michel Yves Hubert **TARRIT**, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'AIX-EN-PROVENCE (Bouches-du-Rhône), le 19 avril 1994.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

ETANT ICI PRECISE que, dans le corps de l'acte :

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE sera dénommé le "PRETEUR".

Madame **TARRIT** ci-dessus identifiée, sera dénommée "l'EMPRUNTEUR".

PRET VIAGER HYPOTHECAIRE

DISPOSITIONS DU CODE DE LA CONSOMMATION

Le PRETEUR et l'EMPRUNTEUR font les déclarations suivantes :

Conformément aux articles L.312-7 et 312-8 du Code de la Consommation, le PRETEUR a formulé par écrit et contre récépissé une offre de PRET à l'EMPRUNTEUR en date du **15 juin 2011**, ainsi que, le cas échéant, à toutes les cautions, personnes physiques, déclarées par lui.

Cette offre a été acceptée par écrit et contre récépissé par l'EMPRUNTEUR, dans les conditions prévues à l'article L.312-10 du même code, **le 22 juin 2011**, à savoir après expiration d'un délai minimum de 10 jours après sa réception.

Etant ici précisé que l'offre suivie de son acceptation constitue le contrat consensuel et le présent acte constate la livraison du crédit promis, et constitue une modalité d'exécution et non une condition de formation du contrat de prêt, celui-ci résultant uniquement de l'offre de prêt acceptée dans les délais légaux.

Demeurera **ci-annexé** après mention un exemplaire original de l'offre de prêt signée par l'EMPRUNTEUR, ce qu'il reconnaît expressément, contenant les conditions particulières du PRET, un échéancier, les conditions générales du PRET, la date de réception de l'offre et de son acceptation, et la notice d'assurance collective, lesquelles annexes faisant partie intégrante du présent acte.

En outre, l'EMPRUNTEUR réitère ici :

- que l'objet du PRET est bien celui indiqué dans l'offre,
- et qu'il n'a pas sollicité d'autre crédit soumis à cette loi que ceux qui y sont, le cas échéant, expressément mentionnés et qui ont alors, chacun, fait l'objet d'une offre de prêt régulièrement acceptée.

Par ailleurs, les parties reconnaissent que tous les agréments de l'EMPRUNTEUR par les compagnies d'assurance ont été donnés à ce jour.

De l'ensemble de ces déclarations des parties, il résulte que le contrat de PRET, objet des présentes, peut être conclu de façon définitive.

En conséquence, le PRETEUR prête à l'instant même à l'EMPRUNTEUR la somme totale de **VINGT DEUX MILLE CENT EUROS (22.100 Euros)**, sous les conditions générales et particulières contenues dans l'offre de prêt ci-dessus visée,

L'ensemble de ces conditions formant une convention unique et indivisible.

Les parties concluent entre elles un prêt viager hypothécaire.

I-CONDITIONS PARTICULIERES DE L'OPERATION FONCIER REVERSIMMO

Montant : VINGT DEUX MILLE CENT EUROS (22.100 Euros).

Modalités et conditions de mise à disposition des fonds :

Le capital sera versé, en une seule fois, sous réserve de la signature du contrat de prêt authentique, conformément aux stipulations de l'offre.

L'emprunteur confirme qu'en application de l'article L.314-2 du Code de la Consommation, ces fonds ne sont pas destinés à financer les besoins d'une activité professionnelle.

Garantie :

Bien donné en garantie :

- Désignation de l'immeuble : Appartement AIX EN PROVENCE
Hypothèque sur l'immeuble ci-après désigné, appartenant à l'emprunteur à concurrence de 100,00% en pleine propriété.

Nature et situation :

Section cadastrale : AH

Numéro du cadastre : 124

Lieudit ou rue et numéro dans la rue : 51 RUE D'ITALIE

Contenance cadastrale (m2) : 163

Copropriété :

Nature du lot : studio situé au 4^{ème} étage – salle d'eau /wc extérieur se trouvant en demi-étage entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage à quelques marches de la porte d'entrée du studio.

Numéro du lot : 14-15

Références de la publicité foncière : 1^{ER} BUREAU D'AIX EN PROVENCE, le 2 mars 1989, volume 89 P numéro 2259.

L'emprunteur déclare que la désignation est exacte et conforme aux exigences de la publicité foncière (article L.314-5 2 ° du Code de la consommation).

Date extrême d'effet de la garantie : le 15 juin 2061.

Fonctionnement du prêt

Le prêt Foncier Reversimmo est un prêt à taux fixe, dont le remboursement en principal, intérêts et accessoires ne peut être exigé qu'au moment :

- du décès de l'emprunteur en cas d'emprunteur unique,
- du décès du dernier vivant des co-emprunteurs,
- de l'aliénation de la propriété de l'immeuble hypothéqué si elle survient avant le décès,
- du démembrement de propriété de l'immeuble donné en garantie pour une cause autre que le décès de l'un des co-emprunteurs.

Conformément aux termes de l'article L.314-9 du Code de la consommation, la dette de l'Emprunteur ou de ses héritiers ne pourra jamais, dans les hypothèses de remboursement ci-dessus visées, excéder la valeur de l'immeuble ou de la quote-part de l'immeuble appartenant à l'Emprunteur, dans les proportions définies ci-dessus, appréciée lors de l'échéance du terme.

Taux d'intérêt du prêt

Taux Fixe : 8,95 % l'an

Les intérêts courent à partir du déblocage des fonds.

Les intérêts échus seront productifs d'intérêts au même taux lorsqu'ils seront dus pour une année entière.

Etat des intérêts accumulés sur le capital versé durant la durée prévisionnelle du prêt :

Cet état est donné, conformément aux dispositions de l'article L.314-5 du Code de la Consommation, afin de permettre à l'emprunteur de connaître le moment où il aura épuisé l'actif net de son logement. L'actif net correspond au montant de l'estimation de l'immeuble figurant dans le rapport d'expertise. Etant entendu que si l'immeuble n'appartient pas en totalité à l'Emprunteur, l'actif net correspond au montant de sa quote-part de la valeur du bien, conformément à l'estimation susvisée.

Il est établi en fonction d'une durée prévisionnelle du prêt estimée à 22 années et 9 mois, et sans considération d'une valeur à la hausse ou à la baisse de l'immeuble donné en garantie par rapport à l'expertise initiale.

Estimation initiale de la valeur de l'immeuble donné en garantie du prêt :

La valeur de l'immeuble hypothéqué décrit ci-dessus, estimée en date du 10/12/2010 par l'expert choisi par les parties, s'élève à 130.000,00 Euros.

L'état et l'usage du bien sont mentionnés dans le rapport de l'expert.

L'état des intérêts accumulés durant la durée prévisionnelle du prêt s'établit comme suit :

Périodes annuelles	Versements)	Dette au début de chaque période	Intérêts de la période	Intérêts accumulés
1	22.100,00	22.100,00 €	1.977,95 €	1.977,95 €
2	0,00 €	24.077,95 €	2.154,98 €	4.132,93 €
3	0,00 €	26.232,93 €	2.347,85 €	6.480,77 €
4	0,00 €	28.580,77 €	2.557,98 €	9.038,75 €
5	0,00 €	31.138,75 €	2.786,92 €	11.825,67 €
6	0,00 €	33.925,67 €	3.036,35 €	14.862,02 €
7	0,00 €	36.962,02 €	3.308,10 €	18.170,12 €
8	0,00 €	40.270,12 €	3.604,18 €	21.774,29 €
9	0,00 €	43.874,29 €	3.926,75 €	25.701,04 €
10	0,00 €	47.801,04 €	4.278,19 €	29.979,24 €
11	0,00 €	52.079,24 €	4.661,09 €	34.640,33 €
12	0,00 €	56.740,33 €	5.078,26 €	39.718,59 €
13	0,00 €	61.818,59 €	5.532,76 €	45.251,35 €
14	0,00 €	67.351,35 €	6.027,95 €	51.279,30 €
15	0,00 €	73.379,30 €	6.567,45 €	57.846,75 €
16	0,00 €	79.946,75 €	7.155,23 €	65.001,98 €
17	0,00 €	87.101,98 €	7.795,63 €	72.797,61 €
18	0,00 €	94.897,61 €	8.493,34 €	81.290,94 €
19	0,00 €	103.390,94 €	9.253,49 €	90.544,43 €
20	0,00 €	112.644,43 €	10.081,68 €	100.626,11 €
21	0,00 €	122.726,11 €	10.983,99 €	111.610,10 €
22	0,00 €	133.710,10 €	11.967,05 €	123.577,15 €
23	0,00 €	145.677,15 €	9.735,44 €	133.312,59 €
Total à la fin de la durée prévisionnelle du prêt		155.412,59 €		133.312,59 €

Date prévisionnelle d'épuisement de l'actif net du bien :

Compte tenu de la valeur de l'immeuble rappelée ci-dessus et figurant dans le rapport de l'expert annexé à la présente offre de prêt, le moment où l'emprunteur aura épuisé l'actif net du bien tel que défini ci-dessus se situera 20 années et 8 mois après le versement des fonds.

La durée réelle avant l'épuisement de l'actif net du bien pourra être :

- supérieure à 20 années et 8 mois en cas d'accroissement de la valeur de l'immeuble donné en garantie.
- inférieure à 20 années et 8 mois en cas de dépréciation de la valeur de l'immeuble donné en garantie.

Selon la simulation ci-dessus, le moment où l'Emprunteur aura épuisé l'actif net du bien se situe avant la fin de la durée prévisionnelle du prêt estimée à 22 années et 9 mois.

Toutefois, l'état des intérêts accumulés est établi pour cette durée prévisionnelle du prêt, sans préjudice du plafonnement de la dette prévu à l'article L.314-9 du code de la consommation.

Coût global du Crédit et Taux Effectif Global (T.E.G.) :

Le coût total et le T.E.G comprennent notamment :

Les frais de dossier : 884,00 € qui seront déduits du versement des fonds.

Les frais d'expertise : 0,00 €

Les frais de la garantie hypothécaire.

Exemples représentatifs destinés à calculer le coût global du crédit et le taux effectif global (TEG) :

Ils sont établis conformément à l'article L.314-5 8° du Code de la consommation en fonction d'hypothèses relatives à la durée du prêt.

1) Exemples calculés sans considération d'une valorisation à la hausse ou à la baisse du bien donné en garantie par rapport à l'expertise initiale et dans l'hypothèse où le prêt arriverait à échéance :

* Après 19 années et 9 mois : Coût global du crédit = 99.432,33 € ;
TEG = 9,30 %

* Après 22 années et 9 mois : Coût global du crédit = 109.260,00 € ;
TEG = 8,40 %

* Après 25 années et 9 mois : Coût global du crédit = 109.260,00 € ;
TEG = 7,39 %

2) Exemples calculés avec les mêmes hypothèses de durée mais dans le cas où, par rapport à l'expertise initiale, l'immeuble hypothéqué se valoriserait de 2,00% par an :

* Après 19 années et 9 mois : Coût global du crédit = 99.432,33 € ;
TEG = 9,30 %

* Après 22 années et 9 mois : Coût global du crédit = 134.672,59 € ;
TEG = 9,25 %

* Après 25 années et 9 mois : Coût global du crédit = 180.246,96 € ;
TEG = 9,22 %

Ces calculs ont été faits avec les mêmes hypothèses, mais dans le cas où, par rapport à l'expertise initiale, le bien sur lequel porte la garantie se valoriserait de 2% par an.

Garantie Hypothécaire :

situation de l'immeuble, statuant en la forme des référés à la suite de la saisine du Prêteur.

L'expertise sera à la charge de l'Emprunteur qui s'y oblige ou de ses héritiers.

Remboursement anticipé :

**** Remboursement anticipé de la totalité des sommes versées en principal et intérêts :***

L'emprunteur pourra à son initiative, mettre un terme au contrat de prêt en remboursant la totalité des sommes déjà versées en principal et intérêts.

**** Remboursement anticipé partiel des sommes versées :***

L'Emprunteur pourra également rembourser une partie des sommes versées qui ne pourra être inférieure à dix pour cent du capital versé.

**** Conditions du remboursement anticipé :***

L'Emprunteur devra prévenir le prêteur au moins quinze jours à l'avance de son intention de rembourser totalement ou partiellement le prêt par anticipation, par simple lettre indiquant la somme qu'il désire affecter à ce remboursement.

**** Indemnité :***

Conformément aux articles L.314-10 alinéa 3 et R314-2 du Code de la Consommation, l'indemnité due par l'Emprunteur en cas de remboursement par anticipation total ou partiel ne pourra excéder :

- Quatre mois d'intérêts sur le capital à rembourser, au taux d'intérêt du prêt, si la demande de remboursement par anticipation intervient entre la première année du prêt et la fin de la quatrième année.

- Deux mois d'intérêts sur le capital à rembourser, au taux d'intérêt du prêt, si la demande de remboursement par anticipation intervient entre la cinquième année du prêt et jusqu'à la fin de la neuvième année ;

- Un mois d'intérêts sur le capital à rembourser, au taux d'intérêt du prêt, si la demande de remboursement intervient à partir de la dixième année.

L'année de référence correspond à une période de douze mois à compter du versement en capital du contrat de prêt.

En cas de remboursement par anticipation total ou partiel avant la fin de la première année, il sera appliqué les mêmes dispositions qu'en cas de remboursement anticipé partiel ou total intervenu entre la première année du prêt et la fin de la quatrième année.

Remboursement au terme ou par suite de la déchéance du terme :

*** Remboursement au terme du prêt**

Le prêt objet des présentes est exigible en principal, intérêts et accessoires :

- lors du décès de l'Emprunteur ou du dernier vivant des co-emprunteurs,
- lors de l'aliénation à titre gratuit ou onéreux ou du démembrement par l'Emprunteur ou par ses héritiers du bien hypothéqué donné en garantie du prêt. Toutefois le démembrement du bien hypothéqué résultant du décès de l'un des co-emprunteurs n'entraînera pas l'exigibilité du prêt.

□ Remboursement du prêt consécutif au décès de l'Emprunteur ou du dernier vivant des co-emprunteurs.

Lors du décès de l'Emprunteur ou du dernier vivant des co-emprunteurs, les héritiers peuvent alors payer la dette plafonnée à la valeur de l'immeuble telle qu'estimée au jour de l'ouverture de la succession dans un délai maximum de six mois à compter du décès de l'Emprunteur ou du dernier des co-emprunteurs. L'estimation est réalisée par un expert désigné selon les mêmes modalités que celles visées supra au paragraphe intitulé « Estimation de l'immeuble donné en garantie - Modalités de désignation de l'expert ».

A défaut de règlement dans le délai de 6 mois précité, et malgré les règles applicables en matière d'acceptation de la succession à concurrence de l'actif net, le Prêteur peut :

- Soit poursuivre la saisie et la vente de l'immeuble dans les conditions de droit commun, auquel cas la dette est plafonnée au prix de la vente.
- Soit se faire attribuer la propriété de l'immeuble par décision judiciaire ou en vertu du pacte comissoire que l'Emprunteur lui a consenti ci-dessus conformément aux dispositions de l'article L. 314-14 du Code de la consommation.

Le Prêteur dispose de la même option dans le cas d'une succession vacante.

Au terme du délai de trois mois à compter de la date de décès de l'Emprunteur ou du dernier des co-emprunteurs et jusqu'à la date de leur règlement effectif par les héritiers, les sommes dues au titre du prêt produiront des intérêts de retard, au taux d'intérêt légal en vigueur.

□ Remboursement consécutif à l'aliénation ou au démembrement de la propriété de l'immeuble :

En cas d'aliénation ou du démembrement de l'immeuble par l'Emprunteur ou ses héritiers, le projet de cession est notifié au Prêteur par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de contestation par celui-ci de la valeur de l'immeuble retenue dans l'acte de cession, il est procédé à l'estimation du bien réalisée par un expert désigné selon les mêmes modalités que celles visées supra au

paragraphe intitulé « Estimation de l'immeuble donné en garantie - Modalités de désignation de l'expert »

Si la valeur de l'immeuble indiquée dans l'acte de cession ou de démembrement s'avère finalement inférieure à cette estimation, la créance du Prêteur est alors plafonnée :

- Soit au prix d'adjudication de l'immeuble si le Prêteur fait procéder à la saisie et à la vente du bien,
- Soit à la valeur d'expertise de l'immeuble si le Prêteur demande l'attribution judiciaire du bien ou se prévaut du pacte comissoire dont les modalités sont visées ci-dessus.

Au terme du délai de trois mois à compter de l'aliénation ou du démembrement de la propriété de l'immeuble par l'Emprunteur ou par ses héritiers et jusqu'à la date de leur règlement effectif par ce ou ces derniers, les sommes dues au titre du prêt produiront des intérêts de retard, au taux d'intérêt légal en vigueur.

*** Remboursement par suite de la déchéance du terme**

Le Prêteur est en droit de se prévaloir de la déchéance du terme, notamment, dans les cas prévus à l'article L. 314-8 du code de la consommation reproduit ci-après et notamment :

- si l'Emprunteur n'apporte pas à l'immeuble hypothéqué tous les soins d'un bon père de famille,
- lorsqu'il a de son fait diminué quelle qu'en soit la cause la valeur de la sûreté prévue ci-dessus,
- lorsqu'il change l'affectation ou l'usage initial du bien hypothéqué tel qu'il figure dans le rapport de l'expert,
- lorsqu'il refuse au Prêteur l'accès de l'immeuble hypothéqué, lorsque celui-ci le lui demande, afin de s'assurer de son bon état d'entretien et de conservation.

Lorsque le Prêteur aura rendu le prêt exigible, l'Emprunteur sera tenu de rembourser la totalité des sommes dues en capital, intérêts et accessoires dans un délai de quinze (15) jours ; étant précisé que dans cette hypothèse, la dette de l'Emprunteur ne sera pas plafonnée à la valeur de l'immeuble.

A défaut de paiement dans ce délai, le Prêteur pourra poursuivre la saisie et la vente de l'immeuble dans les conditions de droit commun ou se faire attribuer la propriété de l'immeuble par décision judiciaire ou en vertu du pacte comissoire que l'Emprunteur lui a consenti conformément aux dispositions de l'article L.314-14 du Code de la consommation visé ci-dessus si le bien sur lequel porte la garantie n'est pas sa résidence principale.

Jusqu'à la date de leur règlement effectif, les sommes produiront des intérêts de retard, au taux d'intérêt légal en vigueur.

*** Engagement exprès de l'Emprunteur**

La présente offre est faite par le Prêteur sous la condition d'un engagement exprès de l'Emprunteur, qu'au terme du prêt, le bien hypothéqué en garantie de ce prêt soit rendu libre de toute occupation.

Si, pour quelque raison que ce soit, le bien hypothéqué se trouvait occupé au terme du prêt, l'Emprunteur ou ses héritiers seront tenus de le faire libérer dans les meilleurs délais et au plus tard avant l'estimation du bien, la poursuite de la saisie et la vente du bien dans les conditions du droit commun, l'attribution judiciaire ou conventionnelle de la propriété de l'immeuble par le Prêteur.

A défaut, l'Emprunteur ou ses héritiers encourront une responsabilité contractuelle pour la diminution de valeur résultant de cette occupation et pour l'indemnisation à laquelle l'occupant pourrait le cas échéant prétendre pour libérer les lieux. Une somme égale à la diminution de valeur expertisée, proposée ou constatée à dire d'expert de l'immeuble hypothéqué et à l'indemnisation visée ci-dessus serait due dans ce cas par l'Emprunteur ou ses héritiers en plus de la dette due plafonnée à la valeur de l'immeuble appréciée à l'échéance du terme conformément aux articles L.314-9, L.314-13 et L.314-14 du Code de la consommation.

Les dispositions du présent engagement revêtent un caractère essentiel pour le Prêteur, qui sans l'accord de l'Emprunteur sur la teneur de ces dernières n'aurait pas conclu l'offre de prêt.

Conformément aux dispositions de l'article L. 314-5 9° du Code la consommation, les articles L.314-6 à L. 314-9 et L. 314-13 du Code de la consommation sont reproduits ci-après :

Article L. 314-6

La remise de l'offre oblige le Prêteur à maintenir les conditions qu'elle comporte pendant une durée minimale de trente Jours à compter de son émission.

Article L. 314-7

A peine de nullité du contrat, l'acceptation de l'offre ne peut intervenir que dix jours après sa réception par l'emprunteur. Elle fait alors l'objet d'un acte notarié.

Jusqu'à l'acceptation de l'offre par l'emprunteur, aucun versement sous quelque forme que ce soit ne peut être fait, au titre de l'opération en cause, par le Prêteur à l'emprunteur ou pour le compte de celui-ci, ni par l'emprunteur au Prêteur.

Jusqu'à cette acceptation, l'emprunteur ne peut, au même titre, faire aucun dépôt, souscrire ou avaliser aucun effet de commerce ou signer aucun chèque. Si une autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal est

signée par l'emprunteur, sa validité et sa prise d'effet sont subordonnées à celle du contrat de crédit.

Article L. 314-8

L'emprunteur doit apporter à l'immeuble hypothéqué tous les soins d'un bon père de famille.

Ainsi qu'il est dit à l'article 1188 du Code civil, le débiteur ne peut plus réclamer le bénéfice du terme lorsque par son fait, il a diminué la valeur de la sûreté qu'il avait donnée par le contrat à son créancier.

Le débiteur perd également le bénéfice du terme lorsqu'il change l'affectation du bien hypothéqué ou lorsqu'il refuse au créancier l'accès de l'immeuble hypothéqué pour s'assurer de son bon état d'entretien et de conservation.

Article L. 314-9

La dette de l'emprunteur ou de ses ayants droit ne peut jamais excéder la valeur de l'immeuble appréciée lors de l'échéance du terme.

Lorsque le créancier hypothécaire met enjeu sa garantie à l'échéance du terme, si la dette est alors inférieure à la valeur de l'immeuble, la différence entre cette valeur et le montant de la créance est versée, selon le cas, à l'emprunteur ou à ses héritiers.

En cas d'aliénation du bien, la valeur de l'immeuble est égale à la valeur indiquée dans l'acte de cession sous réserve des dispositions de l'article L. 314-14.

Article L. 314-13

Lors du décès de l'emprunteur ou du dernier vivant des co-emprunteurs, les héritiers peuvent payer la dette plafonnée à la valeur de l'immeuble estimée au jour de l'ouverture de la succession. Il est procédé à cette estimation en tant que de besoin par un expert choisi d'un commun accord par le créancier et l'emprunteur ou désigné sur requête.

A défaut et nonobstant les règles applicables en matière d'acceptation sous bénéfice d'inventaire, le créancier hypothécaire peut à son choix :

- poursuivre la saisie et la vente de l'immeuble dans les conditions du droit commun, auquel cas la dette est plafonnée au prix de la vente ;
- ou se voir attribuer la propriété de l'immeuble par décision judiciaire ou en vertu d'un pacte commissaire alors même que celui-ci constituait la résidence principale de l'Emprunteur.

Le créancier hypothécaire dispose de la même option en cas de succession vacante.

Les parties conviennent de reproduire également l'article L. 314-14 du même code.

Art. L. 314-14

En cas d'aliénation de l'immeuble par l'emprunteur ou ses héritiers, le projet de cession est notifié au créancier hypothécaire.

En cas de contestation par celui-ci de la valeur de l'immeuble retenue dans l'acte de cession, il est procédé à l'estimation du bien par un expert choisi d'un commun accord par le créancier et l'emprunteur ou désigné sur requête.

Si la valeur de l'immeuble s'avère finalement inférieure à cette estimation, la créance du Prêteur est alors plafonnée :

- soit au prix d'adjudication de l'immeuble si le créancier hypothécaire fait procéder à la saisie et à la vente du bien en vertu de son droit de suite;
- soit à la valeur d'expertise de l'immeuble si le créancier hypothécaire demande l'attribution judiciaire du bien ou se prévaut du pacte comissoire par lui conclu.

Les dispositions du présent article s'appliquent également au démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la garantie de toutes les créances susceptibles de résulter de la réalisation du prêt susvisé y compris les réalisations qui auraient pu êtres faites à titre d'avance sur le prêt antérieurement à l'inscription à prendre en vertu des présentes,

A la garantie du paiement de tous intérêts, commissions, frais et accessoires et d'une manière générale à la garantie de l'exécution de toutes obligations pouvant résulter pour l'EMPRUNTEUR du présent acte, l'EMPRUNTEUR hypothèque au profit de la BANQUE, ce qui est accepté par son représentant, les biens ci-après désignés en SECOND RANG sans concurrence.

DESIGNATION

Sur le Territoire de la Commune d'AIX EN PROVENCE (13100), dans un immeuble collectif sis 51, Rue d'Italie,

Figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
AH	124	51 RUE D'ITALIE	0	01	63

Etant ici précisé que ladite parcelle était anciennement cadastrée Section L numéros 1010 et 1631.

LE LOT NUMERO QUATORZE (14) :

Un water-closet situé entre les troisième et quatrième étages.

Avec les 3/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble indivis des parties et choses communes.

LE LOT NUMERO QUINZE (15) :

Un appartement situé au quatrième étage, composé d'un couloir, d'une pièce donnant sur une verrière et d'une autre pièce donnant sur la toiture de l'immeuble.

Avec les 47/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble indivis des parties et choses communes.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division - règlement de copropriété reçu par Maître FOSSE, lors notaire à AIX EN PROVENCE, 13 juin 1973, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques d'AIX-EN-PROVENCE 1ER BUREAU, le 10 juillet 1973, volume 947 numéro 11.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement donnés en garantie, appartiennent personnellement à Madame TARRIT, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, alors épouse séparée de biens de Monsieur Michel TARRIT, de :

Madame Yvonne Jeanne Germaine HERRENG, retraitée, demeurant à AIX-EN-PROVENCE (13100), 39, Cours Mirabeau.

Née à METEREN (Nord), le 24 novembre 1932.

Divorcée en uniques noces de Monsieur Roger DERNAUCOURT suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'AIX-EN-PROVENCE, le 26 novembre 1979.

De nationalité française.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Patrice GALLAY, notaire à MARTIGUES, le 2 février 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 230.000 Francs, payé comptant et quittancé en l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 2 mars 1989, volume 89 P numéro 2259.

II-CONDITIONS GENERALES

NB : EN CAS DE DIVERGENCE LES CONDITIONS PARTICULIERES L'EMPORTENT SUR LES CONDITIONS GENERALES.

Ce prêt a lieu sous les conditions générales contenues dans une note annexée à l'offre de prêt adressée à l'EMPRUNTEUR, qui le reconnaît, et dont un exemplaire demeurera **annexé** aux présentes après mention.

L'EMPRUNTEUR déclare avoir pris connaissance de ces conditions générales et s'oblige expressément à en exécuter toutes les dispositions, notamment :

- à rembourser par anticipation toutes sommes qui pourraient être dues au PRETEUR en cas de survenance de l'une des causes d'exigibilité anticipée ou de déchéance du terme,

- et à payer en sus du principal et des intérêts ordinaires, les intérêts de retard, avances, indemnités et accessoires.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de pluralité d'emprunts, ces derniers s'engagent solidairement à l'égard du Prêteur, chacun étant tenu au remboursement de la totalité des sommes prêtées. La créance est stipulée indivisible et pourra être réclamée à l'un quelconque des héritiers de l'Emprunteur.

DECLARATION DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur déclare ne faire l'objet, ni d'une procédure de rétablissement personnel, de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires, ni d'une procédure équivalente prévue par des législations étrangères.

OBLIGATION ET ENGAGEMENT DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur s'oblige :

En ce qui concerne les biens hypothéqués, donnés en garantie du prêt, objet des présentes à :

- communiquer les titres de propriété et toute pièce justificative complémentaire dont la production pourrait être exigée par les lois ou règlements, à première demande du Prêteur,

- permettre à toute personne désignée par le Prêteur d'accéder à l'immeuble hypothéqué, notamment pour s'assurer de son affectation, de son usage et de son bon état d'entretien et de conservation chaque fois qu'elle le jugera utile et faciliter ses visites, cette dernière ayant la faculté d'entreprendre ces constatations chaque fois qu'elle le jugera utile.

- signaler toute destruction, dégradation ou détérioration totale ou partielle dudit bien pour quelque cause que ce soit,

- assurer un bon état d'entretien pendant toute la durée du prêt. A défaut, le Prêteur aura le droit de prescrire les travaux qu'il jugera nécessaires,

- ne pas changer l'affectation ou l'usage de l'immeuble hypothéqué, tel que précisé dans le rapport initial de l'expert sans y avoir été préalablement autorisé expressément et par écrit par le Prêteur,
- dénoncer tout fait de nature, soit à diminuer la valeur du bien sur lequel porte l'hypothèque, soit à troubler la possession, soit à porter atteinte au droit de propriété,
- ne faire aucun acte qui aurait pour conséquence de diminuer la valeur du bien offert en garantie,
- veiller à la conservation du bien et lui apporter tous les soins d'un bon père de famille que le Prêteur pourra à tout moment contrôler,
- ne pas consentir de droits réels sur l'immeuble hypothéqué, qu'il s'agisse de constituer des servitudes, de consentir de nouvelles hypothèques ou une antichrèse,
- dénoncer les saisies, les expropriations,
- faire produire par le notaire au Prêteur, dans les trois mois à compter de la signature du contrat de prêt, la copie exécutoire et les pièces justificatives de l'accomplissement des formalités à remplir en vertu des présentes.

En ce qui concerne la capacité des parties :

Signaler toute modification de son état civil ou toute altération de sa capacité et tout projet de changement de son régime matrimonial ou toute conclusion de mandat de protection future en précisant les nom, prénom et adresse du mandataire.

TERME DE L'OPERATION ET DECHEANCE DU TERME

TERME DE L'OPERATION :

Le terme du prêt viager hypothécaire est fixé au décès de l'emprunteur ou du dernier vivant des co-emprunteurs, lors de l'aliénation de l'immeuble hypothéqué ou du démembrement de la propriété dudit immeuble.

INFORMATION SUR LE CONTRAT D'ASSURANCE SOUSCRIT PAR LE PRETEUR

Le mécanisme de plafonnement de la dette de l'Emprunteur à la valeur du bien estimée au jour du décès de ce dernier peut entraîner l'existence d'un solde de créance au profit du Prêteur.

Afin de garantir le remboursement de ce solde de créance éventuel, l'Emprunteur adhère à l'assurance souscrite par le prêteur auprès de AXA. Les cotisations d'assurance sont à la charge exclusive du Prêteur et versées par lui à AXA.

Ce dispositif ne prendra effet qu'à la suite du décès de l'Emprunteur ou du dernier vivant des co-Emprunteurs, ce que le ou les emprunteurs acceptent en signant un bulletin d'acceptation à ladite assurance, lequel bulletin demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

DECHEANCE DU TERME

La déchéance du terme est également encourue par l'Emprunteur en cas de manquement à l'une quelconque des obligations visées à la présente offre ou d'inexactitude de l'une des déclarations faites, soit en vue d'obtenir le prêt, soit aux présentes ou de dissimulation d'un fait de nature à troubler la possession, ou à porter atteinte au droit de propriété ou en cas de défaut d'affectation hypothécaire ou d'obtention du rang convenu.

Lorsque la déchéance du terme est acquise au Prêteur, l'Emprunteur doit procéder au remboursement des sommes dues au titre du prêt dans un délai de quinze jours, étant précisé que dans cette hypothèse, la dette de l'emprunteur ne sera pas plafonnée à la valeur de l'immeuble.

A défaut de paiement dans ce délai, le Prêteur pourra poursuivre la saisie et la vente de l'immeuble dans les conditions de droit commun ou se faire attribuer la propriété de l'immeuble par décision judiciaire ou en vertu du pacte commissaire que l'emprunteur lui a consenti conformément aux dispositions de l'article L.314-14 du Code de la consommation visé ci-dessus si le bien sur lequel porte la garantie n'est pas sa résidence principale.

Jusqu'à la date de leur règlement effectif, les sommes dues au titre du prêt produiront des intérêts de retard au taux d'intérêt légal en vigueur.

REGLEMENT DES AVANCES, FRAIS, IMPOTS ET TAXES

Tous les frais et droits des présentes et de leur suites seront à la charge de l'Emprunteur, en ce compris le coût de la **copie exécutoire nominative** que le notaire délivrera au Prêteur.

AVANCES

Toute avance qui pourrait être faite par le Prêteur, notamment par frais tendant :

- au paiement des frais de l'expert mandaté par le Prêteur aux fins de contrôler le bon état d'entretien de l'immeuble,
 - à la régularisation de l'acte de prêt et à la constitution des garanties,
 - à l'entretien ou à la conservation des biens donnés en garantie,
- Sera à la charge de l'Emprunteur ou de ses ayants droits.

REMBOURSEMENT DES FRAIS TAXABLES :

Si, pour parvenir au recouvrement de la créance et de ses accessoires, le Prêteur est contraint d'exercer des poursuites ou de produire à un ordre, il aura droit au remboursement des frais taxables qui lui auront été occasionnés par la défaillance de l'Emprunteur ou de ses ayants droits.

IMPOTS ET TAXES

Tous impôts et taxes grevant ou pouvant grever ultérieurement les intérêts ainsi que toutes sommes dues au titre du prêt seront à la charge de l'Emprunteur.

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Pour l'application des dispositions des articles L.313-1, L.313-2 et R.313-1 du Code de la consommation, il est indiqué qu'au taux d'intérêt stipulé aux présentes s'ajoutent les frais de dossier, de garantie et d'expertise. En outre, et pour respecter les dispositions de l'article L.314-5 8° du Code de la consommation, le taux effectif global est calculé à partir d'exemples représentatifs qui figurent dans les conditions particulières de la présente offre.

CESSION DE CREANCE

La créance du Prêteur résultant du présent prêt pourra faire l'objet d'une cession en tout ou partie selon les modalités prévues par la loi et notamment dans le cadre des articles L.214-43 du Code monétaire et financier. En outre, la créance résultant du présent prêt pourra faire l'objet d'une cession à une société de crédit foncier dans le cadre de l'article L.515-21 du Code monétaire et financier.

La créance de la société de crédit foncier pourra également faire l'objet d'une cession à un fonds commun de créances, dans le cadre des articles L.214-43 et suivants du Code monétaire et financier.

La gestion et le recouvrement continueront à être assurés par le Crédit Foncier de France.

En cas de changement de l'entité juridique chargée de gérer ou de procéder au recouvrement des prêts, l'Emprunteur en sera informé par simple lettre.

DISPOSITION RELATIVES A L'INFORMATIQUE ET AUX LIBERTES

Les informations recueillies dans les présentes et dans les documents ayant servi à établir la présente offre sont traitées informatiquement. Les informations recueillies pourront, sauf opposition de l'Emprunteur, être utilisées par le Prêteur à des fins commerciales pour ses produits et services ou ceux d'entreprises alliées. Elles ne feront l'objet de communications extérieures que pour les seules nécessités de la gestion et pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès et de rectification dans les conditions prévues par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

MEDIATION

Le Prêteur met à la disposition de sa clientèle de particuliers une procédure gratuite de Médiation destinée à traiter les litiges survenus dans le cadre de leurs relations postérieures à l'émission des présentes.

Toute demande d'information ou de réclamation est à formuler dans un premier temps auprès de l'unité dont l'adresse figure dans l'en tête de la page 1 de l'offre.

Si une réponse satisfaisante ne peut être apportée à ce stade, une réclamation écrite peut être transmise à la Direction Gestion Clients.

DROIT APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Le présent contrat est soumis au droit français et aux juridictions françaises.

La langue utilisée sera la langue française d'un commun accord.

COPIE EXECUTOIRE

Les parties requièrent le notaire rédacteur de l'acte soussigné de délivrer au PRETEUR une copie exécutoire nominative des présentes.

DECLARATIONS

L'EMPRUNTEUR réitère comme étant exactes toutes les déclarations faites en tête des présentes sur son état civil.

En outre, il déclare expressément :

- n'être pas et n'avoir jamais été en état de cessation des paiements, de règlement judiciaire ou de liquidation des biens ; en état de tutelle ou de curatelle, ni placé sous la sauvegarde de justice ou sous un régime d'administration provisoire ;

- et d'une manière générale qu'il jouit de la plénitude de ses droits et capacité.

Enfin il déclare sous sa propre responsabilité que les biens hypothéqués sont libres de toute inscription, transcription ou mention quelconque.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- le PRETEUR en son siège à PARIS;
- l'EMPRUNTEUR en son domicile

Et pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes il est fait élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

POUVOIRS

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

DONT ACTE sur DIX NEUF (19) pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

L'AN DEUX MILLE ONZE

LE VINGT HUIT JUILLET

Et après lecture faite, Monsieur Laurent DAVID, clerc de notaire habilité à cet effet par acte du 18 avril 1996 a recueilli les signatures puis signé.

Le notaire a signé le même jour.

Suivent les signatures.

Droits d'enregistrement sur état : 125 €