

Département :  
VAR  
Commune :  
HYERES

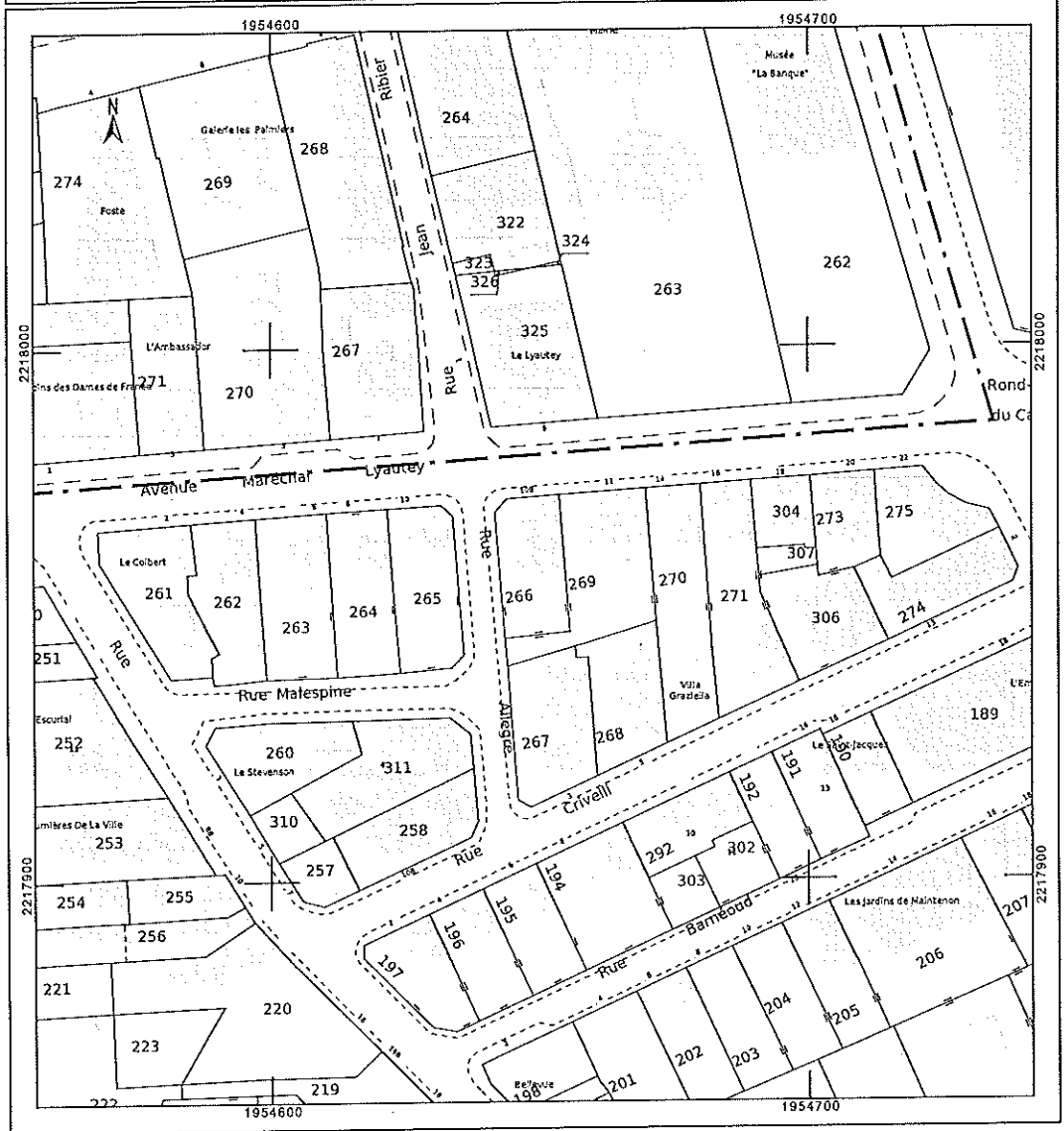
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
TOULON  
171 Avenue de Vert Coteau CS 20127  
83071  
83071 TOULON CEDEX  
tél. 04 94 03 95 01 - fax  
odf.toulon@dgfip.finances.gouv.fr

Section : BX  
Feuille : 000 BX 01  
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000  
Date d'édition : 03/01/2022  
(fuseau horaire de Paris)  
Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
  
cadastre.gouv.fr





**Formule de publication**

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

BUREAU  
2011 D N° 17079  
VHAB : POTÉRIQUES

D'OT DATE  
Date : 28/10/2011  
Volume : 2011 P N° 11034

J

3603 180 000,00 EUR  
Y125 6 840,00 EUR  
3150 180 000,00 EUR

3,80 % - 6 840,00 EUR  
2,37 % - 162,00 EUR  
1,20 % - 2 160,00 EUR

(10%)  
Salaires : 180,00 EUR

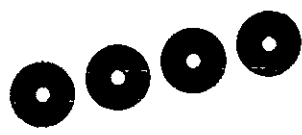
SALAIRE  
Droits : 9.162,00 EUR

TOTAL

LS

N° 1231

Le 27 septembre 2011



**VENTE**

*Par Mme Renée MORABITO*

*Au profit de M. et Mme Frédéric SOUIAH*

\*\*\*\*\*

**Christophe BOUDRY**  
**Annabel CHABAUD-DENIS**  
**Guillaume BLANC**

*Notaires associés*

*15, avenue des Iles d'Or Angle rue Pierre Moulis*

**B.P. 635 83411 HYERES CEDEX**

**Tél : 04.94.12.84.00 Fax : 04.94.35.58.89**

100249102  
AC/VR/CBU

L'AN DEUX MILLE ONZE ,  
LE VINGT SEPT SEPTEMBRE

A HYERES (Var), 15, Avenue des Iles d'Or, au siège de l'Office Notarial,  
ci-après nommé,

Maître Annabel CHABAUD-DENIS, Notaire associé de la Société Civile  
Professionnelle « Christophe BOUDRY, Annabel CHABAUD-DENIS et Guillaume  
BLANC, Notaires associés » titulaire d'un Office Notarial à HYERES, 15, Avenue  
des Iles d'Or,

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

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

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

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

### PARTIE NORMALISEE

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### VENDEUR

Madame Renée Céline LATAUD, Retraitée, demeurant à HYERES (83400) 1  
rue Allègre,

Née à LA LONDE-LES-MAURES (83250), le 7 avril 1929,  
Veuve de Monsieur Dominique Florent MORABITO et non remariée.  
De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

*e*      *FS*      *KS*      *Ch*      *OR*

**VENDEUR** non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

**ACQUEREUR**

X Monsieur Frédéric Michel **SOUIAH**, commerçant, et Madame Karine Nicole **FERRO**, commerçante, son épouse, demeurant ensemble à HYERES (83400), 395 avenue Rottweil,

Nés savoir :

X Monsieur **SOUIAH** à TOULON (83000) le 4 novembre 1968, ✓

Madame **FERRO** à NICE (06000) le 25 février 1973, ✓

X Mariés sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LA LONDE-LES-MAURES (83250), le 22 novembre 1997.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

**PRETEUR**

La Société dénommée **CAISSE D'EPARGNE ET PREVOYANCE COTE D'AZUR**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 393791900 €, dont le siège est à NICE (06205), 455, promenade des Anglais, identifiée au SIREN sous le numéro 384402871 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE.

**QUOTITES ACQUISES**

Monsieur et Madame Frédéric **SOUIAH** acquièrent la pleine propriété pour le compte de leur communauté.

**DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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

- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

**ELECTION DE DOMICILE**

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

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

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Renée MORABITO est présente à l'acte.

*(Handwritten signatures and initials)*

- Monsieur et Madame Frédéric SOUIAH sont présents à l'acte.  
 - La CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR est représentée par :  
 Melle Véronique ROUSSEL, clerc de notaire, domiciliée à HYERES (83400)  
 15 Avenue des Iles d'Or, agissant au nom et comme mandataire de Monsieur Jean  
 Marc PONS, Responsable Unité Crédits Banque du Développement Régional  
 Direction Supports Bancaires, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes  
 d'une procuration sous signature privée en date à NICE du 8 septembre 2011 dont  
 l'original est demeuré annexé à l'acte de prêt reçu simultanément aux présentes.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

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

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

- Le mot « ENSEMBLE IMMOBILIER » désigne l'immeuble dont dépendent  
 les BIENS objet des présentes.

- Les mots "BIENS" ou "BIEN" ou "LOTS" désigneront indifféremment le ou  
 les lots de copropriété objet des présentes.

- Les mots "biens mobiliers" ou "mobilier", désigneront indifféremment, s'il  
 en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de  
 copropriété et vendus avec ceux-ci.

### VENTE

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

### DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

↗ Un ensemble immobilier situé à HYERES (VAR) 83400 1 Rue Allègre :

Cadastré :

| Préfixe | Section | N°  | Lieudit       | Surface          |
|---------|---------|-----|---------------|------------------|
|         | BX      | 266 | 1 RUE ALLEGRE | 00 ha 03 a 13 ca |

Désignation des BIENS :

↗ Lot numéro quinze (15) :

Un appartement sis au deuxième étage donnant sur l'Avenue Lyautey portant la  
 référence QUINZE sur le plan et balcon comprenant : salle de bains avec water  
 closet, entrée avec placards, cuisine, séjour, deux chambres, balcon.

Et les cent neuf millièmes (109 /1000 èmes) de la propriété du sol et des  
 parties communes générales.

Et les 112/1000èmes des parties communes de l'immeuble.

LE UN/SIXIEME (1/6ème) INDIVIS DU  
 Lot numéro trois (3) :

Une cave sise au rez de jardin portant la référence TROIS sur le plan d'une superficie approximative de 26,92m<sup>2</sup>,

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000èmes) des parties communes de l'immeuble.

Etant ici convenu entre les parties et conformément aux stipulations de l'avant-contrat, que le lot numéro 3 doit faire l'objet d'une division en six caves, dont l'une de 4m<sup>2</sup> maximum sera attribuée à l'acquéreur lors de l'établissement du modificatif à l'état descriptif de division avec attribution et partage des caves résultant de cette division entre le VENDEUR (propriétaire de 5/6èmes indivis) et l'ACQUEREUR (propriétaire de 1/6ème indivis).

Etant ici précisé que la modification de l'état descriptif de division d'origine résultant de cette subdivision avec attribution des caves en résultant et du règlement de copropriété pour la mise en harmonie avec la loi SRU sera effectuée aux frais du VENDEUR, en ce compris le coût du géomètre pour l'établissement des plans et le calcul des millièmes.

Superficie de la partie privative

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

- 61,62 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUINZE (15)

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

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

Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe BOUDRY, Notaire à HYERES (Var), le 27 janvier 1995 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de TOULON, le 13 février 1995 volume 1995P numéro 1402.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

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

EFFET RELATIF

Dépôt d'un acte de partage de succession suivant acte reçu par Maître LAFOND, Notaire à ANGOULEME le 22 mars 1983 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de TOULON, le 12 août 1983 volume 5602, numéro 16.

### CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

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

#### Frais

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

#### Impôts et contributions

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

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, pour l'année en cours sera réparti directement entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

### PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 EUR).

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

### PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, ce que le VENDEUR reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

### DONT QUITTANCE

### DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare que la somme ci-dessus payée, soit celle de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le Notaire soussigné le 27 septembre 2011, auprès de la CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR, d'un montant de CENT QUATRE-VINGT DIX SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (197.250,00 EUR) remboursable en 240 échéances mensuelles de 1.221,44euros hors assurance, au taux de 4,250% l'an.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 5 janvier 2013 et celui de la dernière échéance le 5 décembre 2032.

### PRET ORIGINE DES FONDS- PRIVILEGE

Aux termes de l'acte sus-visé l'ACQUEREUR s'est engagé auprès du PRETEUR à employer la somme de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur) provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

Par suite, l'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le **PRETEUR** se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses 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 la présente vente.

En outre, en vue de garantir l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de prêt sus-énoncé, et notamment à la garantie de la somme de sept mille neuf cents euros (7.900,00 eur) due au **PRETEUR** en vertu dudit acte, formant partie de la fraction du prêt non affecté au paiement du prix, l'emprunteur acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit dudit **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant es-qualités, l'immeuble ci-dessus désigné.

Les inscriptions seront requises pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie, c'est à dire jusqu'au 5 décembre 2033.

#### PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 2EME bureau des hypothèques de TOULON.

#### DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Lot(s) concerné(s) : 15 - 1/6ème du lot 3

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

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

Dépôt d'un acte de partage de succession comprenant d'autres biens étrangers aux présentes suivant acte reçu par Maître LAFOND, Notaire à ANGOULEME le 22 mars 1983 pour une valeur de 1.000.000Fr pour l'ensemble immobilier sis à HYERES 1 rue Allègre.

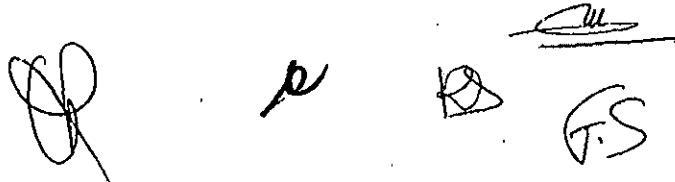
Acte publié au 2EME bureau des hypothèques de TOULON, le 12 août 1983 volume 5602, numéro 16

Cet immeuble étant entré dans le patrimoine du **VENDEUR** depuis plus de quinze ans, celui-ci bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

#### DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de HYERES Avenue Jean Moulin et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.





DECLARATIONS FISCALESImpôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** ne sont pas assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

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

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

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 EUR),

DROITS

|                         |          |   | <u>Mt à payer</u> |
|-------------------------|----------|---|-------------------|
| <i>Taxe</i>             |          |   |                   |
| <i>départementale</i>   | x 3,80 % | = | 6.840,00          |
| 180.000,00              |          |   |                   |
| <i>Taxe communale</i>   |          |   |                   |
| 180.000,00              | x 1,20 % | = | 2.160,00          |
| <i>Frais d'assiette</i> |          |   |                   |
| 6.840,00                | x 2,37 % | = | 162,00            |
| <b>TOTAL</b>            |          |   | <b>9.162,00</b>   |

FIN DE PARTIE NORMALISEE

**PARTIE DEVELOPPEE****EXPOSE****Avant-contrat sous signatures privées et non-exercice de la faculté de rétractation**

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à HYERES du 11 juillet 2011, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, sont convenus de la vente du **BIEN** objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

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

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR**. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de la première présentation.

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

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

**CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES****CHARGES ET CONDITIONS GENERALES****A la charge du VENDEUR**

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les **BIENS** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- S'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation si elle est exigible. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des impôts locaux relatifs aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie des vices cachés envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou s'il s'était comporté comme tel sans en avoir les compétences requises.

**B/ A la charge de l'ACQUEREUR**

L'**ACQUEREUR**, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

Soit même de l'état de l'immeuble vendu notamment concernant les termites dans la mesure où les prescriptions légales sont respectées.

Soit même de la surface du terrain d'assiette de l'immeuble, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR, sans aucun recours contre le VENDEUR à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits et actions du VENDEUR relativement au BIEN, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le VENDEUR, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

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

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers vendus est assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'ACQUEREUR devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

#### DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

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

##### Sur l'état :

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

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

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

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

- Qu'à sa simple connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil tels que le rédacteur des présentes lui en a relatés le contenu.

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

**Sur les servitudes :**

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

**Sur la situation locative :**

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,  
- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

Le VENDEUR précise que les locaux étaient loués mais que le locataire a quitté les lieux de sa propre initiative.

**DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

**URBANISME**

Les documents d'urbanisme sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

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 les documents annexés.

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.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

### EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les BIENS vendus entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme comme constituant un seul local à usage d'habitation et ses locaux accessoires, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans. En outre, ils ne sont pas situés dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée par délibération motivée en vertu de l'article L 211-4, dernier alinéa, du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

### DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

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

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

|  |             |  |  |
|--|-------------|--|--|
|  | des risques |  |  |
|--|-------------|--|--|

### INSTALLATION DE GAZ

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

Le **VENDEUR** déclare que les locaux possèdent une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic de cette installation par le Cabinet REMY répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 10 février 2010 qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ce diagnostic révèle que *"L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement."*

ETANT ICI PRECISE que le jour de la visite, l'installation n'était pas alimentée en gaz.

Son co-contractant reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

Le **VENDEUR** a spécialement été informé par le notaire soussigné qu'il ne peut s'exonérer de la garantie légale des vices cachés pour les points n'ayant pas été vérifiés du fait de l'absence d'alimentation, et l'a requis de réitérer l'acte en l'absence d'une expertise complète.

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

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

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par le cabinet REMY répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 10 février 2010, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ce diagnostic révèle que *"L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent."*

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

### ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

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

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

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

### AMIANTE

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

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

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

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

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

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

Un état établi par le Cabinet REMY le 11 février 2010, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante et ce, dans les termes ci-après littéralement rapportés : *"Il a été repéré des matériaux ne contenant pas d'amiante après analyse : Dalles de sol thermoplastiques 30X30 dans toutes les pièces de l'appartement (prélèvement effectué dans le placard de l'entrée)."*

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

Aucun dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes n'a été établi, renseignements pris auprès du syndic de la copropriété.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires, en ce qui concerne les parties communes, afin de procéder à un repérage de l'amiante dans les locaux de travail et parties de l'immeuble à usage commun et lorsque la recherche est positive, de constituer un "dossier technique amiante", le tout au plus tard le 31 décembre 2005.

L'**ACQUEREUR** en fait son affaire personnelle, y compris si les contrôles auxquels il sera ultérieurement procédé révélaient la présence dans l'immeuble de matériaux ou produits contenant de l'amiante, avoir pleine conscience de ce risque de contentieux, l'accepter, et vouloir passer l'acte en état, en l'absence de tout constat préalable.

Il est expressément convenu entre les parties que la présente vente est conclue sans garantie du vice caché constitué par la présence éventuelle d'amiante dans l'immeuble.

### SATURNISME

Les **BIENS** objet des présentes ayant été construits avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1949 et étant affectés, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

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

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué sur les parties privatives par le Cabinet REMY le 3 février 2010 "a révélé la présence de revêtements en état d'usage contenant du plomb et a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb". Ce constat est demeuré annexé.

Observation est faite qu'une copie de ce constat, s'il fait apparaître la présence de facteurs de dégradation, doit être transmise par son auteur au directeur général de l'agence régionale de santé qui en informe le représentant de l'Etat dans le département, en application de l'article L 1334-10 du Code de la santé publique, et ce afin que puisse être prescrites toutes mesures conservatoires.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et avoir été averti par le Notaire soussigné que les travaux destinés à éradiquer la présence de plomb doivent alors être effectués aux frais du propriétaire.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui incombe de communiquer aux occupants du bien dont il s'agit, et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans ledit bien, le constat sus-visé.

**En ce qui concerne les parties communes : aucun constat n'a été établi.**

Il résulte des informations du VENDEUR que le constat des risques d'accessibilité au plomb exigé par l'article L.1334-8 alinéa 3 du Code de la santé publique n'a pas été établi à ce jour.

Il est rappelé ici que si ce constat fait apparaître la présence, dans les parties communes de l'immeuble, de facteurs de dégradation, au sens de l'annexe 4 à l'arrêté du 25 avril 2006 (NOR : SANPO 620647A), les conséquences seront les suivantes :

- le syndicat des copropriétaires devra procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants ;

- une copie du constat sera transmise au préfet conformément aux dispositions de l'article L. 1334-10 du Code de la santé publique;

A la suite de ce signalement le préfet aura la faculté de mettre en œuvre la procédure prévue par les articles L.1334-1 à L.1334-4 dudit code :

- le préfet pourra faire procéder à un diagnostic afin de vérifier s'il existe un risque d'intoxication par des mineurs habitant ou fréquentant l'immeuble;

- si ce diagnostic est positif le préfet fera reconnaître au syndicat des copropriétaires de l'immeuble son intention d'effectuer les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté;

- si le syndicat des propriétaires de l'immeuble ne conteste pas la nature des travaux envisagés ceux-ci devront être exécutés par lui dans le mois de la notification après qu'il ait fait connaître son intention dans les dix jours de cette même notification;

- la charge de ces travaux pèsera sur le syndicat des copropriétaires de l'immeuble auprès duquel le préfet pourra récupérer les frais engagés;

- en outre, si l'exécution des travaux nécessite l'évacuation des occupants de l'immeuble, les frais de leur hébergement provisoire devront être supportés par le syndicat des propriétaires de l'immeuble.

**ETAT PARASITAIRE**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

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

Un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites du BIEN objet des présentes a été délivré par le Cabinet REMY en date du 4 avril 2011 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions dont l'ACQUEREUR déclare avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sont les suivantes : "Absence d'indice - Constatations diverses : aucune trace ou séquelle d'altération biologique constatée."



En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

#### PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le Cabinet REMY le 4 février 2010, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de climatisation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

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

#### ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

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

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

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

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

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

F.S

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, est intervenu pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 9 février 2006.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques fourni par le propriétaire en date du 8 juillet 2011 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 2 (faible).

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

## REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

### CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien doit mentionner :

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

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire, dès avant ce jour, des dispositions de :

- l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 : « *Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic.* »

- et de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 : « *Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.* »

### GARANTIE DE SUPERFICIE

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

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

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

- 61,62 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUINZE (15)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par le Cabinet REMY le 3 février 2010.

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

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

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

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

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

### STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

#### Règlement de copropriété

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

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

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

#### Absence de syndic de l'immeuble

Le VENDEUR déclare que la copropriété dont dépendent les BIENS vendus n'a ni syndic ni président nommés par les copropriétaires.

Il a donc été impossible d'obtenir les renseignements habituels quant à la situation à l'égard du syndicat, tant de l'IMMEUBLE que du VENDEUR.

Le VENDEUR déclare néanmoins qu'à sa connaissance :

1) Aucune assemblée de copropriétaires ne s'est spontanément réunie pour décider de l'exécution de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution.

2) Il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement auprès de qui que ce soit et n'a jamais eu à le faire.

3) Aucune répartition des charges n'étant effectuée, les organismes collecteurs recouvrent directement auprès de chaque copropriétaire le montant de toutes les charges afférentes à leurs lots. Le VENDEUR précise être à jour et ne pas avoir de litiges avec les fournisseurs d'énergie.

4) Aucune procédure n'est actuellement en cours contre la copropriété.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le Notaire des inconvénients résultant de cette situation et notamment des points suivants :

. toute copropriété doit avoir un syndicat des copropriétaires se réunissant au moins une fois l'an, la loi faisant obligation à tout syndicat de copropriétaires de nommer un syndic ;

. que des créanciers de ce syndicat des copropriétaires pourraient se manifester ultérieurement et réclamer le recouvrement des sommes d'argent aux copropriétaires alors en place ;

. que toute copropriété est tenue d'assurer contre l'incendie les parties communes et éléments d'équipements communs, ce qui en l'espèce ne peut être justifié.

**L'ACQUEREUR** décharge le Notaire de toute responsabilité à ce sujet, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

Le Notaire a enfin indiqué à **L'ACQUEREUR** qu'il lui serait impossible de notifier cette vente et par voie de conséquence d'obtenir le certificat prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

En tant que de besoin, il est ici indiqué ce qui suit :

**Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété**

**- Principes de répartition**

Principes légaux :

Le rédacteur a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et **L'ACQUEREUR** de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charge sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;

- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967) ;

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;

- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;

- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

**- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve :**

A - Charges courantes :

Il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de **L'ACQUEREUR**.

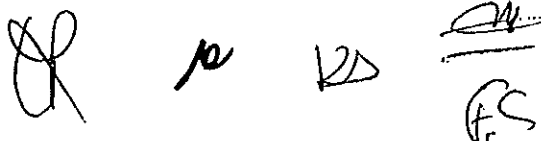
B - Travaux :

Les parties conviennent de faire application des principes légaux sus relatés.

C- Trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes :

Le **VENDEUR** s'engage à rembourser à **L'ACQUEREUR** au prorata temporis à compter de l'entrée en jouissance le moins perçu qui viendrait postérieurement à la vente à être révélé lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

**L'ACQUEREUR** s'engage à rembourser au **VENDEUR** au prorata temporis jusqu'à l'entrée en jouissance le trop perçu qui viendrait postérieurement à la vente à être révélé lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.



Il est ici précisé par le VENDEUR que, dans le cas où il serait décidé par la copropriété d'installer un ascenseur dans l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus, l'acquéreur s'oblige d'ores et déjà à participer aux frais d'installation dudit ascenseur à concurrence des millièmes ascenseur définis par le géomètre.

## SITUATION HYPOTHECAIRE - ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

### SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 13 septembre 2011 et certifié à la date du 7 septembre 2011 ne révèle aucune inscription.

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

### ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN a été attribué au VENDEUR avec d'autres biens étrangers au présentes aux termes des opérations de partage des successions confondues de ses parents, Monsieur LATAUD Armand Victor, décédé à HYERES le 10 février 1965, et Madame CAFFAREL Marcelle Marie Thérèse, son épouse, décédée à HYERES le 26 juin 1969, suivant acte sous signatures privées en date à HYERES du 28 janvier 1975 dont un exemplaire a été déposé au rang des minutes de Maître LAFOND Notaire à ANGOULEME, le 22 mars 1983.

Ce partage a eu lieu moyennant diverses charges pour Madame MORABITO qui s'en est acquittée depuis, ainsi déclaré.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de TOULON, le 12 août 1983, volume 5602, numéro 16.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

## DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

### NEGOCIATION

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

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

### TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

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

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

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

### POUVOIRS

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

### AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

### OBLIGATION DE VIGILANCE A L'EGARD DE LA CLIENTELE

Le Notaire doit, dans le cadre de la préparation ou de la réalisation d'une transaction, identifier son client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés, et vérifier si nécessaire ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier. Il déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

### CONCILIATION - MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra préalablement à toute instance judiciaire soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le Président de la Chambre des Notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le Président de la Chambre des Notaires sera saisi sans forme ni frais.

### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

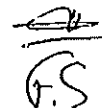
Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Christophe BOUDRY, Annabel CHABAUD-DENIS et Guillaume BLANC, Notaires associés à HYERES (Var), 15, Avenue des Iles d'Or. Téléphone : 04.94.12.84.00 Télécopie : 04.94.35.66.20 ou 04.94.35.58.89 Courriel : boudry-chabaud-blanc@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

### CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

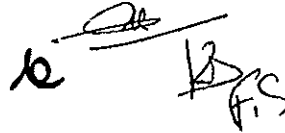
### CERTIFICAT DE CONFORMITE

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

  
F.S

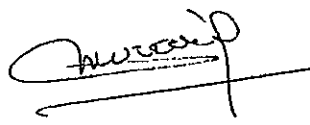
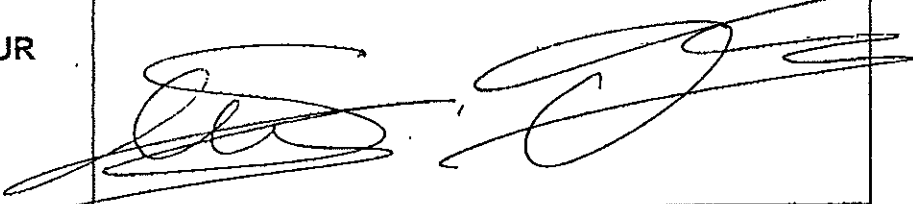
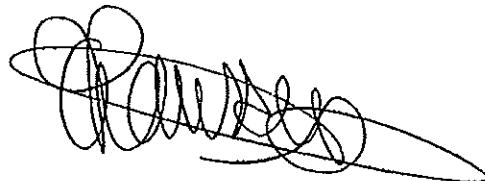
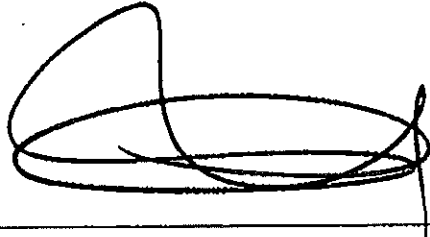
DONT ACTE sur vingt-deux pagesComprenant

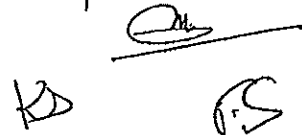
- renvoi approuvé : *aucun*
- blanc barré : *aucun*
- ligne entière rayée : *aucune*
- nombre rayé : *aucun*
- mot rayé : *aucun*


Paraphes


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

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

|           |  |
|-----------|--|
| VENDEUR   |     |
| ACQUEREUR |   |
| PRETEUR   |  |
| NOTAIRE   |  |





ATTESTATION DE CONFORMITE

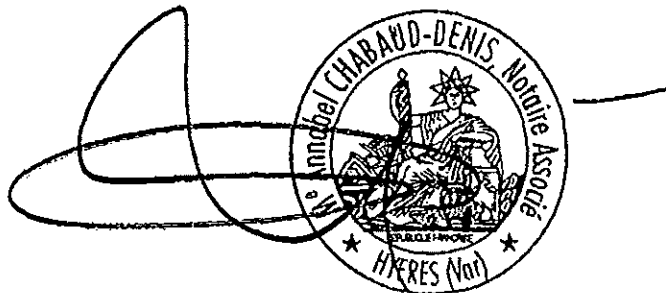
Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Je soussigné, Maître Annabel CHABAUD-DENIS, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Christophe BOUDRY, Annabel CHABAUD-DENIS et Guillaume BLANC, notaires associés" titulaire d'un Office notarial à HYERES (Var) - 15, Avenue des Iles d' Or, certifie que l'identité complète de toutes les parties au présent acte lui a été régulièrement justifiée.

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Je soussignée, Maître Annabel CHABAUD-DENIS, Notaire associé, certifie l'ensemble du présent document hypothécaire, établi par reprographie, dont les pages sont numérotées en continu, exactement collationné et conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication, et comprenant 23 pages, la partie normalisée comprenant 7 pages.



# Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

## Chapitre I<sup>er</sup> : Dispositions générales

### ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

### ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

### ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

S'il s'agit d'un immeuble de copropriété, l'adjudicataire fera son affaire du respect des dispositions des décrets n°96- 97 du 7 février 1996 « relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis » et n°97-855 du 12 septembre 1997, concernant la présence éventuelle d'amiante dans les immeubles. Il supportera, sans aucun recours, pour quelque cause que ce soit, contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des charges, toutes les obligations matérielles et financières que pourra engendrer l'application de cette réglementation, qu'il s'agisse des parties communes, des parties privatives, ou des éléments d'équipements collectifs.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

#### ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

#### ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

#### ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## Chapitre II : Enchères

### ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients, de même que l'attestation prévue à l'article R.322-41-1 du CPCE, ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### ARTICLE 9 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre de la CARPA, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### ARTICLE 10 – SURENCHERE

Dans le délai de dix jours de l'adjudication, toute personne solvable pourra former surenchère du dixième sans que l'adjudicataire surenchéri puisse exercer à raison de cette surenchère aucune action contre qui que ce soit.

A peine d'irrecevabilité, l'acte de surenchère, obligatoirement établi sous la constitution d'un avocat inscrit au Barreau du ressort du Tribunal judiciaire devant lequel s'est déroulée l'adjudication, sera déposé dans les dix jours de l'adjudication au greffe du Juge de l'Exécution.

En outre, le surenchérisseur devra avoir remis à l'avocat constitué pour lui un chèque de banque ou une caution bancaire irrévocable du dixième du prix pour lequel la surenchère est portée, savoir le prix de l'adjudication initiale.

L'avocat constitué sur la surenchère devra attester de cette remise dans la dénoncé de surenchère prévue à l'article R 322-52 du Code des Procédures Civiles d'exécution et en justifier sur la sommation de tout intéressé.

L'avocat du surenchérisseur devra remettre à l'avocat poursuivant le chèque de banque ou la caution bancaire à l'audience de revente sur surenchères éventuellement complété par un chèque de banque ou une caution bancaire permettant de porter la garantie au montant déterminé à l'article 9 ci-dessus énoncé s'il entend porter l'enchère au-delà du montant de sa surenchère.

La surenchère ne pourra faire l'objet d'une rétractation.

La procédure de remise de vente sera diligentée par l'avocat qui a poursuivi la première vente. Ce dernier aura droit aux émoluments alloués à l'avocat poursuivant sur la totalité du prix de vente sur surenchère, et ce, au titre tant de la poursuite de la première vente que de la vente sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur aura droit aux émoluments de défendeur mais ne participera pas au partage du droit proportionnel.

Les conditions pour enchérir à l'audience de vente sur surenchère seront celles prévues à l'article 9 ci-dessus.

Si le surenchérisseur n'est pas déclaré adjudicataire, sa consignation ou sa caution lui sera restituée.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

### ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

## Chapitre III : Vente

### ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

### ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

### ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code Civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

### ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois de l'adjudication définitive, l'adjudicataire sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal, par l'intermédiaire de son avocat entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive, l'adjudicataire ne sera redevable d'aucun intérêt.

Si le paiement du prix intervient au-delà de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal depuis le jour de l'adjudication définitive jusqu'au versement complet du prix. Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois de la date d'adjudication.

Le versement ainsi opéré emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix. Six mois après la consignation du prix, celle-ci produira à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement.

Si l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre, à l'occasion de la distribution du prix, à une collocation totale ou partielle, il aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

Le cas échéant, il sera redevable des intérêts sur le solde du prix, au taux prévu à l'alinéa 3 du présent article, à compter du jour de l'adjudication jusqu'au paiement.

La somme versée entre les mains du séquestre produira intérêts au taux servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du saisi et des créanciers, à compter de son parfait encaissement et ce jusqu'au jour de sa répartition, lequel s'entend de la date de l'ordre donné par le séquestre à la caisse dépositaire.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'adjudicataire, hors celle de présenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un des droits de préemption institué par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant ou le séquestre à raison de l'immobilisation des sommes versées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné en ce cas.

En cas de préemption, l'avocat qui aura exercé ce droit percevra la moitié de l'émolument prévu au tarif en vigueur, l'autre moitié revenant à l'avocat du préempté.

Le bénéficiaire de la préemption sera tenu des obligations de l'adjudicataire et particulièrement du paiement du prix, des intérêts et des frais dans les mêmes conditions que lui.

Hors le cas d'une vente sur licitation, le versement du prix assorti des intérêts qu'il aura produit et des frais de la vente purge de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur.

## ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les coacquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

### Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

#### ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.



Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

## ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

## ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

## ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous depositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

### ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

### ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

### ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la répartition et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir, en cas de pluralité de créanciers inscrits, ou en cas de créancier unique, selon les modalités ci-après définies :

- Si l'état hypothécaire sur formalité de publication du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la vente amiable judiciairement ordonnée, révèle l'existence de plusieurs créanciers inscrits sur le bien, ou s'il existe un ou plusieurs créanciers privilégiés au sens du 1° bis de l'article 2374 et de l'article 2375 du Code civil, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution est prélevée sur les fonds à répartir, dans la proportion prévue à l'article A. 444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article A. 663-28 du même Code, sauf accord de majoration en cas de diligences particulières.

- Si, à la lecture de l'état hypothécaire sur formalité de publication du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la vente amiable judiciairement ordonnée, il apparaît que le créancier poursuivant est seul inscrit sur le bien saisi, et qu'il n'existe aucun créancier privilégié au sens du 1° bis de l'article 2374 et de l'article 2375 du Code civil, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir, dans la proportion prévue à l'article A. 444-192 alinéa 2 du Code de Commerce, renvoyant à l'article A. 663-28 du même Code, sauf accord de majoration en cas de diligences particulières.

#### ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

## Chapitre V : Clauses spécifiques

#### ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

## ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

## ARTICLE 29 – MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu en 1 lot sur la mise à prix suivante :

MISE A PRIX : CENT MILLE EUROS – 100.000 € –

mise à prix offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

Ainsi fait et dressé par Maître Fédéric PEYSSON , Avocat  
poursuivant

A TOULON, le jeudi 8 Mars 2022

