

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
Chambre 1-3

EXTRAIT DES MINUTES
DU SECRETARIAT GÉNÉRAL DE LA COUR
D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT AU FOND
DU 4 FÉVRIER 2021

N° 2021/039

N° RG 17/16782 -
N° Portalis
DBVB-V-B7B-BBFVH

Décision déferée à la Cour :

SCI SAVANNE 3

Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON en date du 17 Août 2017
enregistrée au répertoire général sous le n° 14/01651.

C/

Ludovic DE
FRANCESCHI
Christian
BERCOVICI
AIM CLAUDE
Valérie AIM
Patrice AIM
Christine RIOUX
Jean François
CHATEAU
SA SMABTP
Société ETUDES ET
RECHERCHES
GEOTECHNIQUES
(ERG)
SARL ARCHI-ART
SA MMA IARD
SA GROUPAMA
MEDITERRANEE
SA MUTUELLES
DES ARCHITECTES
FRANCAIS - MAF -
SARL BET
FONGOND

APPELANTE

SCI SAVANNE 3, demeurant 19 Boulevard Maiesherbes - 75008 PARIS
représentée par Me Françoise BOULAN de la SELARL LEXAVOUE BOULAN
CHERFILS IMPERATORE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,
plaidant par Me Janine FRANCESCHI BARIANI, avocat au barreau de PARIS
substitué par Me Julie BARIANI, avocat au barreau de PARIS

INTIMES

• Monsieur Ludovic DE FRANCESCHI, pris en sa qualité de Liquidateur
amiable de la société JAD, demeurant La Bastide Blanche - Chemin Fabry -
83000 TOULON
représenté par Me Agnès ERMENEUX de la SCP ERMENEUX-ARNAUD-
CAUCHI & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,
plaidant par Me Philippe BARTHELEMY, avocat au barreau de
DRAGUIGNAN

Monsieur Christian BERCOVICI, demeurant 71 Avenue Barthélémy Dagnan
- 83190 OLLIOULES
représenté et plaidant par Me Jean Baptiste TAILLAN, avocat au barreau de
TOULON

Monsieur AIM CLAUDE, demeurant Le Soledad II, 15 Rue Lieutenant Henri
Lacroix - 83000 TOULON
représenté par Me Yves HADDAD, avocat au barreau de TOULON substitué par
Me Marc RIVOLET, avocat au barreau de TOULON

Madame Valérie AIM, née le 25 Août 1966 à PARIS (75), demeurant Le
Soledad II - 15 Rue Lieutenant Henri Lacroix - 83000 TOULON
représentée par Me Yves HADDAD, avocat au barreau de TOULON substitué
par Me Marc RIVOLET, avocat au barreau de TOULON

Monsieur Patrice AIM, né le 28 Novembre 1968 à TOULON (83), demeurant
Le Soledad II - 15 Rue Lieutenant Henri Lacroix - 83000 TOULON
représenté par Me Yves HADDAD, avocat au barreau de TOULON substitué par
Me Marc RIVOLET, avocat au barreau de TOULON

Maître Christine RIOUX, mandataire liquidateur de la SARL BET
FONGOND, demeurant 9 Boulevard de Strasbourg - 83000 TOULON
défaillant

Copie exécutoire
délivrée
le :
à :

Me Françoise BOULAN
Me Agnès ERMENEUX
Me Jean Baptiste TAILLAN
Me Yves HADDAD
Me Marc RIVOLET
Me Jean-François
JOURDAN
Me Sandra JUSTON
Me Olivier SINELLE
Me Isabelle FICI
Me Joseph MAGNAN

• **Monsieur Jean François CHATEAU** *Enseigne Sud Terrassement*, demeurant 20 Allée Suffren - Les Pesquiers - 83400 HYERES représenté par Me Marc RIVOLET de l'ASSOCIATION RIVOLET-BRITSCH-SIRI, avocat au barreau de TOULON

SA SMABTP prise en sa qualité d'assureur de **BET BERCOVICI**, d'**ERG**, et de **BET FONGON**, demeurant 114 Avenue Emile Zola - 75739 PARIS CEDEX représentée par Me Jean-François JOURDAN de la SCP JOURDAN/WATTECAMPS ET ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, plaissant par Me Marie-Laure CARRIERE, avocat au barreau de PARIS

S.A.S. ETUDES ET RECHERCHES GEOTECHNIQUES (ERG) demeurant 243 Avenue de Bruxelles - ZI Les Playes Jean Monnet la Farliède - 83500 LA SEYNE SUR MER représentée par Me Jean-François JOURDAN de la SCP JOURDAN/WATTECAMPS ET ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, plaissant par Me Marcel RIBON de la SCP RIBON - KLEIN, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE substituée par Me Anne SAMBUC, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

SARL ARCHI-ART, demeurant Le Pouverel - 97 Rue des Oliviers - 83130 LA GARDE représentée par Me Sandra JUSTON de la SCP BADIE SIMON-THIBAUD JUSTON, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, ayant pour avocat plaissant Me Gérard MINO, avocat au barreau de TOULON

SA MMA IARD, venant aux droits de la **SA AZUR ASSURANCES**, demeurant 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon - 72030 Le Mans Cedex 9 représentée par Me Olivier SINELLE de l'AARPI ESCLAPEZ-SINELLE-PILLIARD, avocat au barreau de TOULON

• **SA GROUPAMA MEDITERRANEE**, demeurant 24 Parc Club du Golf de Pichaury - BP 10359 - 13799 AIX EN PROVENCE CEDEX représentée par Me Isabelle FICI de la SELARL LIBERAS FICI & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE plaissant par Me Jean-Jacques DEGRYSE de la SELARL CABINET DEGRYSE, avocat au barreau de TOULON substituée par Me Isabelle PARENT, avocat au barreau de TOULON

SA MUTUELLES DES ARCHITECTES FRANCAIS, demeurant 189 Boulevard Malesherbes - 75017 PARIS représentée par Me Joseph MAGNAN de la SCP MAGNAN PAUL MAGNAN JOSEPH, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, ayant pour avocat plaissant Me Ferouze MEGHERBI, avocat au barreau de PARIS

SARL BET FONGOND, représentée par son Liquidateur la **SELU Christine RIOUX**, demeurant 9 Boulevard de Strasbourg - 83000 TOULON défailante

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le **02 Décembre 2020** en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, Madame Marie-Brigitte FREMONT, Présidente, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Mme Marie-Brigitte FREMONT, Présidente (rapporteur)
Mme Béatrice MARS, Conseiller
Mme Florence TANGUY, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Jocelyne MOREL.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 28 Janvier 2021, prorogé au 4 Février 2021.

ARRÊT

Défaut,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 4 Février 2021,

Signé par Mme Marie-Brigitte FREMONT, Présidente et Madame Jocelyne MOREL, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Suivant acte authentique du 15 octobre 2007, la SCI Savanne 3 a acquis de M. et Mme Claude Aim une propriété située sur le territoire de la commune du Pradet. Celle-ci est divisée en deux zones :

- La partie haute du terrain sur laquelle sont édifiées les constructions, terrasses, piscine, jardin et espaces d'agrément.
- La partie basse, constituée d'une falaise surplombant l'anse San Peyre et la mer.

La SCI Savanne 3 a fait procéder à des travaux d'aménagement sur sa propriété, à l'intérieur et à l'extérieur de la villa, des terrasses et de la piscine sous la maîtrise d'oeuvre de la SARL Archi-Art, assurée auprès de la mutuelle des architecte français.

L'étude de sol a été réalisée par M. Bercovici, géologue, limitée à la création d'un ascenseur extérieur et d'un auvent, assuré auprès de la SMABTP, et une étude des structures du mur de soutènement de la piscine a été réalisée par le BET Fongond.

Le lot gros-oeuvre a été assuré par la société EMP.

Les travaux d'aménagement paysagers ont été confiés à la maîtrise d'oeuvre de la SARL Jad, assurée auprès de la société MMA IARD.
Le lot terrassement/VRD a été confié à M. Chateau exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement, assuré auprès de la société Groupama Méditerranée.

Les travaux intérieurs et extérieurs ont débuté au début du mois de janvier 2008. Ils se sont poursuivis jusqu'en septembre 2008, date à laquelle est survenu un éboulement de pierres et de rochers de la falaise située au sud de la zone de travaux, sur la propriété de la SCI Savanne 3. La SCI Savanne 3 a confié une mission de diagnostic géologique des falaises et talus rocheux à ERG qui a établi un rapport le 22 septembre 2008 faisant état du risque élevé de chutes de blocs, de glissement de terrain et de la nécessité d'une campagne de sol.
Consécutivement à de fortes précipitations, des fissures sont apparues aux abords d'un ouvrage de soutènement à l'ouest du jardin en janvier 2009, laissant craindre un glissement du terrain en aval du mur.

La SCI Savanne 3 a fait établir un nouveau diagnostic de sa propriété qu'elle a confié au bureau d'étude ERG. En cours de mission, alors que le géologue réalisait des sondages pour étudier le renforcement du mur de soutènement, un glissement de terrain s'est amorcé le 5 février 2009. A la demande de ERG, un arrêté de péril imminent a été publié le 6 février 2009, interdisant l'accès à la villa, à l'anse de San Peyre et au chantier.

Cet arrêté a été modifié en arrêté de péril simple le 12 février 2009 pour permettre la réalisation de travaux propres à favoriser l'écoulement et l'infiltration des eaux de pluie dans le terrain.

Suivant exploit d'huissier en date du 26 février 2009, la SCI Savanne 3 a fait assigner les sociétés Archi-Art, Sud Terrassement, Provence Paysage, AGF, Groupama Méditerranée et la mutuelle des architectes français devant le juge des référés aux fins de voir ordonner une expertise.

Par ordonnance du 10 mars 2009, Monsieur Sevin a été nommé en qualité d'expert.

Les opérations d'expertise ont par la suite été déclarées communes et opposables aux auteurs de la SCI Savanne 3, aux époux Aim, à la société EMP, à la société HC Mercury Sud et à la société MMA IARD, prise en sa qualité d'assureur de la société Jad, suivant ordonnance de référé du 2 juin 2009.

Elles ont été rendues communes et opposables à la société ERG suivant ordonnance du 25 Septembre 2009, à M. Bercovici et à la SARL BET Fongond suivant décision du 13 octobre 2009 et à la société AXA France IARD, prise en sa qualité d'assureur multirisque de la société Savanne 3, suivant ordonnance du 6 septembre 2011.

L'expert s'est adjoint un sapiteur géologue, Sol Systemes qui a été remplacé par M. Philippe Guillermain en raison d'un conflit d'intérêt. Ce dernier a déposé ses conclusions le 10 février 2013 et M. Sevin a déposé son rapport définitif le 21 juillet 2013.

Par acte d'huissier en date du 14 février 2014, la SCI Savanne 3 a fait assigner la SARL Archi-Art, Monsieur de Franceschi, pris en sa qualité de liquidateur amiable de la société Jad, la société MMA IARD, M. Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement et son assureur la société Groupama Méditerranée et M. Bercovici et le BET Fongond. Elle sollicitait le remboursement des travaux de confortement préalablement autorisés par l'expert judiciaire, ainsi que la réparation de son préjudice de jouissance, le remboursement des frais d'expertise et une indemnité au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Postérieurement et suivant exploit d'huissier en date du 13 mai 2014, la SARL Archi-Art a fait assigner la société ERG, la SMABTP prise en sa qualité d'assureur de M. Bercovici, la société ERG, le BET Fongond et les époux Aim aux fins de garantie.

Par acte du 19 février 2015, la société Groupama Méditerranée a appelé en la cause et en garantie la Mutuelle des architectes français, prise en sa qualité d'assureur de la SARL Archi-Art.

Les affaires ont été jointes suivant ordonnance du juge de la mise en état du 16 juin 2015.

Par jugement en date du 17 août 2017 le tribunal de grande instance de Toulon a :
Déclaré recevable l'intervention volontaire de Monsieur Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement

Déclaré recevable l'intervention volontaire des consorts Aim
 Déclaré irrecevable les conclusions de la société Jad prise en la personne de son liquidateur amiable, Monsieur de Franceschi
 Dit que la responsabilité décennale de la société Jad et de Monsieur Chateau n'est pas engagée
 Débouté la SCI Savanne 3 de sa demande de condamnation solidaire de Monsieur Ludovic de Franceschi en sa qualité de liquidateur amiable de la société Jad
 Dit que les sociétés Archi-Art, Monsieur Chateau, Monsieur Bercovici et le BET Fongond n'ont pas manqué à leur obligation de conseil
 Débouté en conséquence la SCI DSavanne 3 de sa demande en paiement de la somme de 3.118.204,46 euros
 Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire
 Dit que les parties conserveront la charge des frais exposés au titre de l'article 700 du Code de procédure civile
 Débouté les parties de leurs autres demandes plus amples ou contraires
 Condamné la SCI Savanne 3 aux entiers dépens.

Le premier juge a écarté le caractère décennal des désordres en l'absence de réception.
 Il n'a pas retenu de manquement à l'obligation de conseil de Archi-Art qui avait une mission limitée au périmètre de la maison, ni de M. Chateau qui n'était chargé que du drainage du terrain et du terrassement et ne pouvait pas appréhender l'état de stabilité général du site, ni de M. Bercovici, géologue, dans la mesure où les sols qu'il a examinés n'ont révélé aucune défaillance, ni du BET Fongond qui n'est responsable que des désordres sur le mur mais pas de manquement à un devoir de conseil portant sur la géotechnie.
 Il a également rejeté les demandes dirigées à l'encontre de M. de Franceschi en qualité de liquidateur amiable de la société Jad.

La SCI Savanne 3 a relevé appel de cette décision le 4 septembre 2017.

Dans ses dernières conclusions en date du 25 septembre 2019 la SCI Savane demande à la cour de :

Vu les articles 1792, 1231-1 du Code civil,
 L. 237-12 du Code de commerce,

Infirmier le jugement du Tribunal de Grande Instance de Toulon en ce qu'il a :

- Dit que la responsabilité décennale de la société Jad et de Monsieur Chateau n'est pas engagée ;
- Débouté la SCI Savanne 3 de sa demande de condamnation solidaire de Monsieur Ludovic de Franceschi en sa qualité de liquidateur amiable de la société Jad ;
- Dit que les sociétés Archi-Art, Monsieur Chateau, Monsieur Bercovici, BET Fongond n'ont pas manqué à leur obligation de conseil ;
- Débouté la SCI Savanne 3 de sa demande de condamnation in solidum contre :
 .La Société Archi-Art et son assureur la MAF ;
 .Monsieur Ludovic de Franceschi et la société MMA IARD, assureur de Jad ;
 .Monsieur Jean-François Chateau et son assureur la société Groupama ;
 .Monsieur Christian Bercovici et son assureur la société SMABTP ;
 .Le BET Fongond et son assureur la société SMABTP ;
- Débouté la SCI Savanne 3 de sa demande en paiement de la Somme de 3.118.204,46 € ;
- Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;
- Dit que les parties conserveront la charge des frais exposés au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- Débouté les parties de leurs autres demandes plus amples ou contraires ;
- Condamné la SCI Savanne 3 aux entiers dépens.

Statuant à nouveau,

* Dire et juger que la société Jad et Monsieur Chateau ont engagé leur responsabilité décennale vis-à-vis de la société Savanne 3 et sont responsables des désordres constatés sur sa propriété ;

* Dire et juger que Monsieur Ludovic de Franceschi a engagé sa responsabilité vis à vis de la société Savanne 3 en sa qualité de liquidateur amiable de la société Jad et en conséquence le

Dire et juger solidairement tenu avec les autres Intimés vis-à-vis de la société Savanne 3 ;

* Dire et juger que les sociétés Archi-Art, Jad, Monsieur Chateau, Monsieur Bercovici et le BET Fongond ont manqué à leur devoir de conseil vis-à-vis de la société Savanne 3 ;

* Dire et juger que la société Archi-Art, Monsieur de Franceschi en sa qualité de liquidateur amiable de la société Jad, Monsieur Chateau, Monsieur Bercovici et le BET Fongond sont solidairement responsables des désordres causés à la société Savanne 3 ;

* Débouter l'ensemble des Intimés de leurs demandes, fins et prétentions ;

Subsidiairement, et si la Cour devait estimer que la responsabilité décennale de la société Jad et de Monsieur Chateau n'était pas engagée,

* Dire et juger que la société Jad et Monsieur Chateau ont engagé leur responsabilité de droit commun vis-à-vis de la société Savanne 3 et sont responsables des désordres constatés sur sa propriété ;

En conséquence :

* Condamner in solidum :

- La société Archi-Art, et la MAF, assureur de la société Archi-Art,
- Monsieur Ludovic de Franceschi en sa qualité de liquidateur amiable de la société Jad, et la société MMA IARD, assureur de la société Jad,
- Monsieur Jean François Chateau et son assureur, la société Groupama Méditerranée,
- Monsieur Christian Bercovici, la société SMABTP, assureur de Monsieur Christian Bercovici,

- La SELU Christine Rioux, prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la SARL BET Fongond, et la société SMABTP, assureur du BET Fongond, à payer à la société Savanne 3 la somme de 2.511.672,96 €. correspondant au préjudice financier et la somme de 540.187,50 € correspondant au préjudice de jouissance, soit la somme totale 3.051.860,46 €

* Condamner solidairement les Intimés à payer à la société Savanne 3 la somme de 50.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

* Condamner solidairement les Intimés à payer les entiers dépens de première instance et d'appel, ces derniers distraits au profit de la SELARL Lexavoué Aix en Provence, représentée par Maître Françoise Boulan, avocat aux offres de droit.

Elle conclut à la nature décennale des désordres en soutenant que la réception tacite des ouvrages est intervenue, le maître d'ouvrage ayant pris possession des lieux le 7 mars 2012 et s'étant acquitté de la totalité du prix du marché.

Elle reproche aux entrepreneurs spécialistes d'avoir manqué à leur devoir de conseil :

- à Archi-Art de n'avoir pas pris en compte le classement en zone rouge d'une partie de la propriété alors qu'elle était parfaitement informée de l'existence de cette zone exposée et d'avoir mandaté tardivement un géologue intervenu le 30 janvier 2008, alors que le dossier de conception et les plans établis par la société Archi-Art ont été réalisés en 2007.

- à M. Jean-François Chateau de ne pas, alors que Sud Terrassement connaissait la nature du terrain sur laquelle elle allait intervenir, avant le commencement des travaux, s'être interrogée sur la faisabilité de ces derniers afin de pouvoir conseiller la société Savanne 3 sur les éventuels risques encourus lors de cette réalisation.

- à M. Bercovici, géologue, de ne pas s'être interrogé sur les particularités du terrain, alors qu'il connaît parfaitement la situation de la propriété pour laquelle il a réalisé deux études de sol (micropieux, pergolas et réalisation de l'ascenseur)

- au BET Fongond qui ne s'interrogera pas sur la stabilité du mur qu'il a réalisé et sur lequel les premiers désordres vont apparaître.

Elle recherche aussi la responsabilité de M. de Franceschi, qui a liquidé sa société sans provisionner de créance, et qui doit être condamné in solidum avec les autres intervenants.

Elle estime son préjudice résultant des travaux de reprise à la somme de 2 511 672,96€ et son préjudice de jouissance à la somme de 540 187,50€.

Dans ses dernières conclusions en date du 29 mai 2018 la société Archi-Art demande à la cour de :

Vu les dispositions des articles 1792 et suivants du code civil,

Vu les dispositions des articles 1134 et suivants et 1147 du Code Civil

Vu les dispositions de l'article 1382 du Code Civil

Vu la dénonce de procédure du 6 juin 2014

Confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a mis hors de cause la concluante,

Au principal :

Mettre hors de cause la société Archi-Art,

Débouter la SCI Savanne 3 de ses demandes dirigées à l'encontre d'Archi-Art,

Rejeter les appels en garantie des codéfendeurs, à savoir MMA, Monsieur Chateau, Monsieur

de Franceschi, Groupama Méditerranée, BET Fongond, SMA, Monsieur Bercovici et ERG

Débouter les consorts Aim de leurs demandes

Subsidiairement :

Dire n'y avoir lieu à condamnation in solidum ni solidaire.

Dire et juger que la société Archi-Art ne peut être tenue que de ses propres fautes.

A titre infiniment subsidiaire

Ramener à de plus justes proportions le quantum des préjudices allégués

Condamner Jad (Monsieur de Franceschi) son assureur MMA, Sud Terrassement, Monsieur

Chateau Jean-François, son assureur Groupama Méditerranée, Monsieur Bercovici, le BET

Fongond, ERG et leur assureur SMABTP, les consorts Aim, à relever et garantir la société

Archi-Art de l'ensemble des condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre.

En toutes hypothèses :

Condamner tout succombant à payer à la SARL Archi-Art la somme de 5.500 € en application

de l'article 700 du Code de Procédure Civile

Condamner tout succombant aux entiers dépens.

Elle demande sa mise hors de cause en indiquant n'avoir souscrit aucun engagement quant à

l'éventuelle collaboration avec Jad pour l'aménagement paysager de la zone à risque, qu'elle

ne participait pas aux réunions de chantier et n'avoir commis aucune faute dans l'exécution de

sa mission. Elle prétend que M. Brousse, qui est avec son épouse membre de la SCI Savanne

3, en sa qualité de commissaire de marine puis de DG du groupe Consolis, leader européen du

béton préfabriqué, était un maître d'ouvrage averti et disposait d'une compétence suffisante

pour savoir que les aménagements sur un terrain situé en zone rouge comportaient des risques.

Subsidiairement, il oppose une clause contractuelle excluant sa solidarité avec d'autres

intervenants à l'acte de construire.

Dans ses dernières conclusions en date du 1er mars 2018 **M. Jean-François Chateau, exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement**, demande à la cour de :

Vu l'article 1792 du Code Civil,

Vu les Articles 1134 et 1137 du Code Civil,

Vu l'Article 1382 du Code Civil,

Vu les pièces versées aux débats,

- Confirmer le jugement rendu le 17/08/17 par le Tribunal de Grande Instance de Toulon, en ce qu'il a :

- Dit que la responsabilité décennale de la société Jad et de Monsieur Chateau n'est pas engagée

- Débouté la SCI Savanne 3 de sa demande de condamnation solidaire de Monsieur Ludovic

de Franceschi en sa qualité de liquidateur amiable de la société Jad

- Dit que les sociétés Archi-Art, Monsieur Chateau, Monsieur Bercovici et le BET Fongond

n'ont pas manqué à leur obligation de conseil

- Débouté en conséquence la SCI Savanne 3 de sa demande en paiement de la somme de

3.118.204,46 euros

En conséquence

- Dire et juger que la responsabilité de Monsieur Jean-François Chateau exerçant sous

l'enseigne Sud Terrassement n'est pas engagée, sous aucun fondement,

- Dire et juger que le sinistre a pour origine les précipitations exceptionnelles survenues au

cours des mois d'octobre à décembre 2008, consécutives à une période de très forte sécheresse,

- Dire et juger en conséquence que les travaux réalisés par Monsieur Jean-François Chateau

exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement, ne sont pas à l'origine du sinistre dont la Société

Savanne 3 sollicite réparation,

- Dire et juger que les travaux réalisés par Monsieur Jean-François Chateau exerçant sous

l'enseigne Sud Terrassement, ne sont atteints d'aucun vice ni malfaçon et qu'ils ont été réalisés

dans les règles de l'art,

- Dire et juger que Monsieur Chateau Jean-François exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement, n'a commis aucun manquement à son devoir de conseil,

- Débouter en conséquence, la SCI Savanne 3 et toutes autres parties de toutes leurs demandes fins et conclusions en cause d'appel, en tant que dirigées à l'encontre de Monsieur Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement,

Statuant à nouveau :

* Sur les appels en garantie :

- Dire et juger que la Société Groupama Méditerranée, Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles Méditerranée est tenue à garantie envers Monsieur Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne SUD TERRASSEMENT, au titre du contrat souscrit le 16 Octobre 2006

En conséquence :

- Condamner la Société Groupama Méditerranée MEDITERRANEE, Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles Méditerranée, à relever et garantir Monsieur Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne SUD TERRASSEMENT, de toutes condamnations éventuellement prononcées contre lui,

- Condamner Monsieur Franceschi Ludovic en sa qualité de liquidateur amiable de la Société Jad ARCHITECTE à relever et garantir Monsieur Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement, de toutes condamnations éventuellement prononcées contre lui,

- Condamner la Société MMA IARD venant aux droits de la Compagnie Azur Assurances, en sa qualité d'assureur de la Société Jad Architecte à relever et garantir Monsieur Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement, de toutes condamnations éventuellement prononcées contre lui

* Sur l'article 700 :

- Condamner la SCI Savanne 3 au paiement de la somme de 5 000 € au profit de Monsieur Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement, au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- Condamner Monsieur Franceschi Ludovic en sa qualité de liquidateur amiable de la Société Jad Architecte, au paiement de la somme de 2 000 € au profit de Monsieur Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement, au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- Condamner la Société MMA IARD venant aux droits de la Compagnie Azur Assurances, en sa qualité d'assureur de la Société Jad Architecte, au paiement de la somme de 2 000 € au profit de Monsieur Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement, au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

- Condamner toutes parties succombantes aux entiers dépens.

Il rappelle que l'expert écrit que les aménagements paysagers en tant que tels ne sont pas les responsables des désordres mais ils ont été le fait déclenchant comme : « la goutte qui fait déborder le vase », et que ceux-ci ne lui sont donc pas imputables. Subsidiativement il recherche la garantie de son assureur Groupama Méditerranée.

Dans ses dernières conclusions en date du 28 février 2018 **M. Bercovici** demande à la cour de :

Vu l'article 1382 du Code Civil ;

Vu l'article 1383 du Code Civil ;

Vu l'article 1147 du Code Civil.

A Titre principal

Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions en ce compris le rejet de toute demande, moyen, fin et conclusion dirigées contre Monsieur Bercovici ;

A Titre subsidiaire

Dire et juger que Monsieur Bercovici ne peut se voir imputer aucun manquement à son devoir de conseil ni à aucune autre de ses obligations ;

Débouter en conséquence purement et simplement Savanne 3, Archi-Bat ou toute autre partie de leurs demandes en tant que dirigées à l'encontre de Monsieur Bercovici.

Condamner la société Savanne 3 à régler à Monsieur Bercovici la somme de 3 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile outre les entiers dépens de l'instance distraits au profit de la SELAS LLC et Associés, agissant par Maître Jean-Baptiste Taillan.

Il critique l'expert qui lui reproche au moment de son intervention un manque de conseil au titre du principe de précaution, par sa connaissance obligatoire de ce secteur en tant que professionnel de la géologie, alors qu'il est intervenu dans une zone située à 15 m de la zone rouge du PER, que les limites de l'obligation de conseil sont inhérentes à la nature et à l'étendue de l'engagement du constructeur, et qu'il n'a été sollicité que pour une reconnaissance de sol de type G12 portant sur les ouvrages ci-après :

- l'élargissement de l'auvent situé devant le garage existant ;
- la création d'une cage d'ascenseur extérieure accolée au pigeon Nord de la bâtisse ;
- la création d'un auvent entre la cage d'ascenseur et le pool house existant ;
- et la création d'une pergola en façade Sud de la bâtisse existante.

Dans ses dernières conclusions en date du 18 mai 2018 la **SMABTP**, assureur de la SAS ERG, de M.Bercovici et du BET Fongond demande à la cour de :

Vu l'article 564 du CPC,

Vu les articles 1382 ancien et 1240 nouveau du code civil,

Vu le rapport d'expertise judiciaire,

Confirmer le jugement du 17 août 2017 ;

Subsidiairement, en cas d'infirmité totale ou partielle du jugement,

Mettre hors de cause la société ERG ;

Déclarer irrecevable comme nouveau en cause d'appel les recours de Groupama Méditerranée et de la MAF dirigés contre la société ERG et, en tout état de cause, les en Débouter ;

Débouter la SARL Archi-Art de son recours dirigé contre ERG ;

Plus subsidiairement,

Condamner in solidum la SARL Archi-Art et la MAF, les MMA en qualité d'assureur de Jad, Monsieur Château exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement et Groupama Méditerranée, à relever et garantir ERG de toute condamnation qui serait mise à sa charge ;

CONDAMNER tout succombant à payer à ERG 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du CPC ;

Condamner tout succombant aux dépens de première instance et d'appel.

Elle conteste l'imputabilité des désordres au BET ERG et à M.Bercovici qui n'était pas le géotechnicien de l'opération et n'était pas chargé des missions G2 et G3 mais seulement d'une mission G12.

Elle ajoute qu'aucune imputabilité dans la survenance des désordres ne peut être imputée au BET Fongond.

Dans ses dernières conclusions en date du 2 mars 2018 **M. Ludovic de Franceschi** demande à la cour de :

In limine litis, déclarer le Tribunal de Grande Instance de Toulon incompétent au profit du Tribunal de Commerce de Toulon à l'égard des demandes formées contre Monsieur de Franceschi liquidateur,

Rejeter l'appel de la SCI Savanne 3 ainsi que tout appel incident qui pourrait être formulée à l'encontre de Monsieur Ludovic de Franceschi en qualité de liquidateur de la Société Jad.

Dire et juger que la responsabilité de Monsieur Ludovic de Franceschi, page 28 du dispositif dont il n'est pas indiqué qu'il serait engagé en qualité de liquidateur de la Société Jad, ne saurait se transférer comme étant la recherche d'une responsabilité personnelle contre lui.

Dire et juger que la faute que Monsieur de Franceschi aurait commise en qualité de liquidateur amiable de la Société Jad n'est pas caractérisée.

Constater en fonction du registre du commerce versé aux débats que la Société Jad était déjà en sommeil à compter du 31.12.2010 et que cette dernière n'avait plus aucune activité.

Dire et juger que la faute du liquidateur n'est pas démontrée, cette dernière devant revêtir le caractère intentionnel en fonction de l'arrêt de la Chambre Commerciale de la Cour de Cassation du 07.12.1993.

Dire et juger qu'à l'époque de la mise en sommeil et de la dissolution aucune créance n'avait été liquidée à l'encontre de la Société Jad.

En tout état de cause, dire et juger que la Société Jad n'a commis aucune faute dans l'opération de construction ainsi que cela a été démontré dans le rapport d'expertise.

Dire et juger que la responsabilité décennale de la Société Jad ne saurait être engagée tel que cela est demandé page 28 des conclusions de la Société Savanne 3.

En tout état de cause, Dire et juger que la Société MMA devra relever et garantir Monsieur de Franceschi es qualité de toute éventuelle condamnation.

En tout état de cause, Dire et juger que Messieurs Bercivici, BET Fongon, Monsieur Chateau, Archi-Art et leur assureur respectif à savoir la Mutuelle des Architectes Français, la Société Groupama Méditerranée, la Société SMABTP autant que Monsieur et Madame Aim à relever et garantir Monsieur de Franceschi es qualité de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son rencontre.

Dire et juger que le préjudice immatériel n'est pas justifié et le mettre à néant.

Voir Condamner la Société Savanne 3 à payer à Monsieur de Franceschi es qualités la somme de 5000 € à titre de dommages et intérêts.

Condamner la SCI Savanne 3 aux entiers dépens.

Il soulève l'incompétence du tribunal de grande instance de Toulon au profit du tribunal de commerce de Toulon.

Il conteste avoir commis une faute dans le cadre de ses fonctions de liquidateur.

Il formule de nombreuses demandes tendant à voir "Dire et juger" mais aucune demande de condamnation, hormis celle au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions en date du 31 mai 2018 la **Mutuelle des Architectes Français (MAF)** demande à la cour de :

Vu les articles 1134 et 1147 du code civil

Vu l'article 1315 du code civil

Vu l'article 1382 du code civil

A titre principal

Confirmer le jugement entrepris dans toutes ses dispositions.

Dire et juger que l'obligation de conseil de l'architecte ne peut être déterminée qu'en rapport avec les limites de son contrat.

Dire et juger que l'architecte n'est comptable d'aucune obligation de conseil dès lors que le sinistre échappe à sa sphère et sa zone d'intervention contractuelles.

Dire et juger que la faute de la société Archi-Art n'est pas démontrée.

Dire et juger que l'état d'instabilité du site préexistait aux travaux.

DIRE ET JUGER qu'il était connu de la SCI Savanne 3.

Dire et juger que l'obligation de conseil ne s'applique pas aux faits connus de tous et particulièrement du maître de l'ouvrage.

Dire et juger en conséquence que le dommage n'est pas en lien causal avec l'intervention de l'architecte.

DIRE ET JUGER que sa faute n'est pas démontrée.

LE METTRE hors de cause.

A titre subsidiaire

Dire et juger la MAF fondée à se prévaloir de la clause d'exclusion de solidarité prévue dans le contrat d'architecte.

Dire et juger que l'architecte ne peut dès lors être tenue que de sa propre faute et sans solidarité.

A titre plus subsidiaire

Dire et juger que l'instabilité préexistante du site aurait dû conduire la SCI Savanne 3 à financer les travaux de confortement.

Dire et juger en conséquence que son préjudice n'est pas indemnisable du fait de la faute prétendue des constructeurs.

Dire et juger que faire droit à la demande de la SCI Savanne 3 de voir mettre à la charge des constructeurs les travaux de confortement conduirait à admettre son enrichissement sans cause. RETENIR les conclusions du rapport du Cabinet Meralli Ballou.

REJETER le préjudice tel que sollicité.

Dire et juger que le préjudice matériel ne peut inclure les dépenses engagées dans le cadre des dépens et frais irrépétibles.

Dire et juger inopposables, les polices d'assurance non signées.

Dire et juger que les indications sur l'activité figurant dans la police, ne peuvent être interprétées à la lumière des recommandations de la nomenclature FFSA.

Dire et juger que les dispositions ambiguës de la police s'interprètent en faveur de l'assuré. Rejeter les moyens de non garantie et limitations de garanties (franchises et plafonds) soutenus par les Compagnies SMABTP, Groupama Méditerranée et MMA.

Dire et juger la MAF fondée et recevable à solliciter le bénéfice de son plafond à hauteur de 1.750.000 euros ainsi que sa franchise.

La Dire et juger fondée à solliciter d'être relevée et garantie indemne par Monsieur Ludovic de Franceschi liquidateur de la Société Jad, la MMA assureur de la Société Jad, la Société Château Jean François exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement et son assureur Groupama Méditerranée MEDITERRANEE, le BET Fongond, Monsieur Christian Bercovici, la Société ERG, Monsieur Claude Aim, Madame Valérie Sylviane Aim et Monsieur Patrice Lucien Albert Aim, la SMABTP assureur du BET Fongond, de Monsieur Bercovici et de la Société ERG de toutes condamnations qui interviendraient à son encontre.

Condamner la SCI Savanne 3 à payer à la MAF la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Elle affirme que la mission confiée à la société Archi-Art se limitait à la maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement intérieur de la villa hors espaces verts et qu'elle n'était pas débitrice de facto d'une obligation de conseil en lien avec la prestation de maîtrise d'œuvre des aménagements extérieurs et n'avait pas à collaborer avec la Société Jad de ce chef.

Dans ses dernières conclusions en date du 22 novembre 2019 la SA MMA IARD demande à la cour de :

A Titre principal :

Rejeter toute demande dirigée contre la Compagnie MMA ;

Mettre purement et simplement hors de cause la Compagnie MMA ;

Subsidiairement :

Vu l'article 1792 du code civil,

Confirmer le jugement en ce qu'il dit que la responsabilité décennale de la société Jad n'est pas engagée ;

Débouter en conséquence l'appelante de ses demandes de condamnations à l'encontre de la Compagnie MMA ;

Plus subsidiairement :

Débouter l'appelante de sa demande de voir dire et juger que la société Jad a engagé sa responsabilité de droit commun vis-à-vis de la société Savanne 3, et serait responsable des désordres constatés sur sa propriété ;

Débouter en conséquence l'appelante de ses demandes de condamnations à l'encontre de la Compagnie MMA ;

Très subsidiairement :

Constater que l'appelante demande à la Cour de dire et juger de Monsieur de (*sic*) est responsable des désordres causés par un prétendu manquement au devoir de conseil ;

Dire et juger que la Compagnie MMA n'est pas l'assureur de Monsieur Ludovic Franceschi ;

Débouter en conséquence l'appelante de sa demande de condamnations, à ce titre, de la Compagnie MMA, in solidum avec Monsieur Ludovic de Franceschi ;

Dire et juger que la preuve du préjudice immatériel prétendument subi la SCI n'est pas rapportée ;

Dire et juger que le préjudice immatériel subi par la SCI Savanne 3 ne saurait excéder la somme de 106.200 € dans l'hypothèse où celle-ci justifierait d'une location saisonnière ou à celle de 222.600 € dans l'hypothèse où elle justifierait d'une location à l'année.

Dire et juger que le préjudice financier subi par la SCI Savanne 3 se limite au des (sic) travaux de reprise, soit 89.755 46 € TTC ;

Dire et juger que la Compagnie MMA est bien fondée à opposer son plafond de garantie fixé à 507.667 €, ainsi que sa franchise de 204 € ;

Condamner in solidum Monsieur Bercovici, Monsieur Jean-François Chateau, la société Archi-Art, leurs assureurs respectifs, la SMABTP es qualité d'assureur du BET Fongond, et les consorts AIM, à relever et garantir la MMA de toutes les condamnations qui seraient prononcées à son encontre ;

Condamner tout succombant à payer à la Compagnie MMA la somme de 4.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens distraits au profit de Maître Olivier Sinelle, Avocat, sur son offre de droits et conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

Dans ses dernières conclusions en date du 16 octobre 2019 la société **Groupama Méditerranée**

demande à la cour de :

Vu l'Article 1792 du Code Civil,

Vu les Articles 1134 et 1137 et 1231-I du Code Civil,

Vu l'article 1382 du Code Civil,

Vu les pièces versées aux débats,

Confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 17 août 2017 par le Tribunal de Grande Instance de Toulon.

En conséquence,

Débouter la SCI Savanne 3 de toutes ses demandes fins et conclusions en tant que dirigées à l'encontre de Groupama Méditerranée, Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles Méditerranée, prise en sa qualité d'assureur de Monsieur Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement.

En tant que de besoin,

Dire et juger que la responsabilité de Monsieur Jean-François Chateau, exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement est recherchée sur le fondement de l'Article 1792 du Code Civil,

Dire et juger que Monsieur Jean-François Chateau a souscrit auprès de Groupama Méditerranée, CAISSE REGIONALE D'ASSURANCES MUTUELLES AGRICOLES MEDITERRANEE, un contrat Responsabilité Civile des Professionnels et des Entreprises,

Dire et juger que sont expressément exclus des garanties les risques de la construction définis comme étant les responsabilités telles que visées aux Articles 1792 et suivants du Code Civil,

Dire et juger en l'état Groupama Méditerranée, Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles Méditerranée, fondée à dénier sa garantie,

Débouter en conséquence la SCI Savanne 3, Monsieur Jean-François Chateau ainsi que toutes autres parties de toutes leurs demandes, fins et conclusions en tant que dirigées à l'encontre de Groupama Méditerranée, Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles Méditerranée,

Dire et juger que Monsieur Chateau, exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement, s'est vu confier par la SCI Savanne 3 des travaux de terrassement, drainage, réseaux à l'exclusion de tous travaux paysagers,

Dire et juger que la réalisation de ces travaux a nécessité le recours à des engins lourds,

Dire et juger en conséquence que les travaux réalisés par Monsieur Jean-François Chateau sont des travaux de construction,

Dire et juger que de tels travaux ont constitué sa seule et unique activité, et non une activité accessoire à celle déclarée, à savoir « Entretien de parcs et jardins »

Dire et juger en conséquence que Monsieur Jean-François Chateau n'est pas assuré pour l'activité réellement exercée sur le chantier Savanne 3,

Dire et juger en conséquence Groupama Méditerranée, Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles Méditerranée, fondée à dénier sa garantie,

Débouter dès lors la SCI Savanne 3, Monsieur Jean-François Chateau et toutes autres parties de toutes leurs demandes, fins et conclusions en tant que dirigées à l'encontre de Groupama Méditerranée, Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles Méditerranée, Subsidiatement,
 Dire et juger que Monsieur Jean-François Chateau n'a commis aucun manquement à son devoir de conseil, lequel était nécessairement limité à la sphère des travaux réalisés par ses soins,
 Dire et juger qu'en l'état, sa responsabilité ne peut être retenue, ni partant, la garantie de son assureur mobilisée,
 Débouter en conséquence la SCI Savanne 3 et toute autre partie de toutes leurs demandes, fins et conclusions en tant que dirigées à l'encontre de Groupama Méditerranée, Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles Méditerranée,
 Plus subsidiairement,
 Dire et juger que le sinistre a pour origine les précipitations exceptionnelles survenues au cours des mois d'octobre à décembre 2008, consécutives à une période de très forte sécheresse,
 Dire et juger en conséquence que les travaux réalisés par Monsieur Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement ne sont pas à l'origine du sinistre dont la Société Savanne 3 sollicite réparation,
 Débouter en conséquence la SCI Savanne 3 et toute autre partie de toutes leurs demandes, fins et conclusions en tant que dirigées à l'encontre de Groupama Méditerranée, Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles Méditerranée,
 Plus subsidiairement encore,
 Dire et juger de ce que les travaux de reprise validés par Monsieur Sevin ont pour objectif la stabilisation générale du site, laquelle excède le droit à réparation intégrale de la SCI Savanne 3
 Limiter en conséquence à trois quarts de l'évaluation des travaux, telle que validée par Monsieur Sevin, le montant de l'indemnité pouvant revenir à la SCI Savanne 3,
 Réduire dans les proportions ci-dessus décrites les sommes pouvant lui être allouées au titre du préjudice de jouissance,
 En tout état de cause,
 Condamner in solidum Monsieur Bercovici, le BET Fongond, Monsieur de Franceschi, Jad, la Société Archi-Art, la Société ERG et leur assureur respectif ainsi que Monsieur et Madame Aim à relever et garantir Groupama Méditerranée, Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles Méditerranée, indemne de toutes les condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre au profit de la SCI Savanne 3,
 Dire et juger Groupama Méditerranée, Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles Méditerranée fondée à opposer son plafond de garantie fixé à 765.000 euros au titre des dommages matériels et à 153.000 euros au titre des préjudices immatériels, outre le montant de la franchise contractuellement prévu,
 Condamner la SCI Savanne 3 et/ou tout succombant aux entiers dépens, dont distraction au profit du Cabinet Liberas Fici & Associés, sous son affirmation de droit,
 Condamner la SCI Savanne 3 et/ou tout succombant à payer à Groupama Méditerranée, Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles Méditerranée la somme de 6.000 euros en application des dispositions de l'Article 700 du Code de Procédure Civile.

Dans leurs dernières conclusions en date du 19 décembre 2017, **M. Claude Aim, Mme Valérie AIM et M. Patrice Aim** demandent à la cour de :

- Confirmer le jugement querellé sans dans ce qu'il a débouté les concluants de leurs demandes à l'égard de Archi-Art
- Infirmer sur ce point
- Condamner la société Archi-Art à payer à Messieurs et Madame Valérie Aim, la somme de 20.000 € au titre de dommages et intérêts et à celle de 5.000 € au titre de l'article 700 du CPC.
- Condamner la société Archi-Art aux dépens.

La procédure a été clôturée le 19 décembre 2019 et l'audience des plaidoieries fixée au 16 janvier 2020. L'affaire a été renvoyée au 28 mai 2020 en raison de la grève des avocats. Suite au refus de certains conseils des parties que l'affaire soit jugée selon la procédure sans audience, l'affaire a été renvoyée au 2 décembre 2020 pour y être plaidée.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la compétence du tribunal de grande instance de Toulon

M. De Franceschi, ès qualités de liquidateur amiable de la société Jad, soulève pour la première fois devant la cour l'incompétence de la juridiction civile au profit du tribunal de commerce au visa de l'article L.721-3 du Code du commerce, sans plus argumenter.

Cette exception d'incompétence qui, au visa de l'article 75 du code de procédure civile, devait être soulevée à peine d'irrecevabilité, avant toute défense au fond, et relève de la seule compétence du conseiller de la mise en état aux termes de l'article 771 du code de procédure civile, à peine d'irrecevabilité, avant toute défense au fond, est irrecevable devant la cour.

Sur les désordres

L'expert s'est adjoint en 2009 un sapiteur géologue la société Sol Systèmes qui avait procédé à des investigations techniques (sondages, plans, analyses des prélèvements) avant d'être remplacé en 2012 par M. Philippe Guillermain, qui a établi des conclusions dans deux notes techniques.

M. Sevin expose :

- que la particularité de la propriété, c'est son implantation pour partie au Sud du terrain près de la falaise, dans une zone classée rouge par le plan d'exposition des risques naturels (PER) de la commune du Pradet ;
- que la limite de la zone rouge passe au ras de la façade sud de l'habitation de maître ainsi que de la terrasse / piscine qui est celle la plus avancée du terrain vers la limite de zone rouge,
- que vers l'ouest du terrain a été aménagé courant 1977 par les époux Aim, anciens propriétaires, un mur de soutènement dans l'objectif de niveler et aplanir le terrain de ce secteur par le remblaiement de la zone et les terres étant tenues par le dit mur de soutènement,
- que les travaux de construction et d'aménagement paysager réalisés par la SCI Savanne 3 ont débuté en janvier 2008,
- que la commune du Pradet a subi durant les mois d'octobre, novembre, décembre 2008 et janvier 2009 de fortes précipitations pluviales.

Il indique que le désordre est constitué d'un glissement de terrain avec pour conséquence la dislocation de maçonneries intéressant les équipements et aménagements extérieurs de la propriété Savanne 3 suivants :

- * lézardes importantes de l'escalier extérieur Ouest descendant vers la partie Sud du terrain donnant accès à la mer plus bas.
- * rupture totale des murs latéraux de l'escalier extérieur Ouest par assure verticale du muret sur toute sa hauteur et plusieurs fois sur sa longueur et sur les deux côtés de l'escalier.
- * fissurations et lézardes sur toute sa hauteur en plusieurs localisations mur de soutènement des terres de l'esplanade jardin zone Ouest de l'habitation de maître.
- * fissuration de plusieurs restanques anciennes et en pierres de tailles implantées dans la zone Sud du terrain descendant vers la mer.
- * observation de décollement des murs au pied des dites restanques.
- * fissurations importantes sur les murs de soutènement en aval des terrasses de la partie habitation de maître.
- * fissurations du mur soutenant les terrasses/plages de la piscine.
- * fissurations et lézardes du muret soutenant la circulation piétonne en avant du mur de soutènement terrasse piscine.
- * fissurations et lézardes des poutres bétons ossature portante des plages de la piscine,
- * nombreuses fissures et démembrements des murs d'ossatures des escaliers extérieurs permettant les changements de niveaux des différentes terrasses de la partie habitation et collés à elles.
- * démembrement et cassure des plages piscine dans ses zones Ouest.
- * glissement généralisé des remblais de la plate-forme aménagée Ouest est en arrière du mur de soutènement lézardé.

L'expert relève au préalable que *pour toutes les personnes vivant ou travaillant depuis un certain temps dans notre région (communes de La Garde ou Le Pradet), l'instabilité de ce secteur de bord de mer leur est connue*, que des glissements de terrain se sont déjà produits dans les années 1960 dans la bande intéressée par le bord de mer, et que des précautions particulières doivent être prises lors d'engagement de travaux dans ce secteur de nature à les adapter à la spécificité de cet emplacement dans une zone connue pour son instabilité.

Il attribue ce glissement de terrain d'une part à sa situation instable car cette zone, classée en zone rouge, est particulièrement exposée à l'érosion marine, et d'autre part à la mise en oeuvre de remblais par les propriétaires successifs.

Sous ce terrain, il y a une nappe d'eau dont l'altimétrie est fluctuante en fonction des apports d'eau, qu'ils soient souterrains ou arrivant de la surface.

L'expert expose que même sans aucune construction, villa, annexes, murs, etc... la stabilité du site au glissement de terrain était faible, inférieure à la sécurité requise.

Selon les conclusions du sapiteur M. Guillemain, après la mise en oeuvre des remblais ancestraux, la construction du mur de soutènement réalisé par les époux Aim et le poids des remblais situés derrière ce mur, les nouveaux remblais déposés dans le cadre des travaux de la SCI Savanne 3 dans un pareil site constitue une prise de risque favorisant la tête du versant et augmentant très sensiblement le risque de rupture déjà latent. Et l'expert Servin conclut qu'il existe une forte probabilité pour que la rupture ait été atteinte à la suite de la montée de la nappe au droit de cette zone potentiellement instable.

M. Guillemain confirme dans sa note technique n°2 que "le site présentait dès l'origine une faible sécurité au glissement avant tous travaux, inférieure à la sécurité requise même pour une nappe basse à 10 NGF".

M. Servin, ajoute que le terrain a subi des effets aggravants : avec le remodelage de l'ensemble des surfaces paysagées où initialement les eaux ruisselaient en surface et descendaient dans la falaise vers la mer, les eaux de pluie pénètrent dans les surfaces devenues perméables par leur transformation. Les mouvements de glissements ont créé en surface des fissures et lézardes qui sont autant de points d'infiltration vers les couches inférieures et la nappe. Enfin, comme le confirme M. Guillemain, les précipitations exceptionnelles de fin d'année 2018 ont conduit à des pénétrations d'eau jusqu'à la nappe d'eau, à la faveur des alimentations traditionnelles de la nappe, du terrain paysager, des fissures et lézardes de destruction du terrain et les aménagements de surface.

Il rappelle que l'instabilité naturelle du terrain existait bien avant que soient réalisés les moindres travaux, avant les constructions de la famille Aim et conclut que l'ensemble des travaux effectués sur ce terrain ont tous des effets aggravants, amenant au glissement du terrain.

Sur la garantie décennale

La SCI Savanne 3 soutient qu'il y a eu réception tacite par le maître d'ouvrage, entraînant la responsabilité décennale des constructeurs, faisant valoir que la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir l'ouvrage est établie par la prise de possession de l'ouvrage et le paiement de l'intégralité des travaux.

La garantie décennale des constructeurs instaurée par les articles 1792 et suivants du code civil s'applique aux dommages survenus sur un ouvrage relevant de la construction et ayant fait l'objet d'une réception. Les dommages doivent être apparus après la réception et ne pas être apparents au jour de celle-ci.

Selon l'expert « les désordres sont apparus en janvier 2009 alors que les travaux d'aménagements intérieurs sont terminés et les aménagements extérieurs très avancés, un mouvement de terrain se produit, entraînant une fissuration importante d'ouvrages de maçonnerie dans les murs d'aménagements extérieurs et terrasses ».

Dans ses écritures la SCI Savanne 3 date sa prise de possession de l'ouvrage au 7 mars 2012, de sorte que les dommages étant apparus au cours des travaux de construction, soit antérieurement à la réception tacite invoquée par la SCI, la garantie décennale édictée par les articles 1792 et suivants du code civil ne peut être mise en oeuvre.

Sur le manquement à l'obligation de conseil des constructeurs

Dans son rapport en page 178 l'expert souligne un manquement au devoir de conseil des sociétés Archi-Art, Jad, Sud Terrassement, Bercovici et du BET Fongond, et la SCI Savanne 3 reprend les fautes retenues par l'expert à l'encontre de chacun des intervenants.

A. La société Archi-Art

La SCI Savanne 3 met en avant la nécessaire collaboration entre le maître d'oeuvre et la société Jad car l'architecte était présent lors des réunions de chantiers aux côtés de la société Jad et qu'il était prévu dans le contrat du paysagiste une collaboration rapprochée avec l'architecte, et reproche à la société Archi-Art de ne pas avoir attiré l'attention du paysagiste sur la nature fragilisée du terrain.

Elle estime que la société Archi-Art était tenue à un devoir de conseil sur les risques de construction et devait concevoir un projet réalisable tenant compte des contraintes au sol ; que l'état du terrain dans sa partie zone rouge aurait dû l'interpeller ; et qu'en ne prenant pas en compte cette zone du PER classée rouge de la propriété, elle a failli à son obligation de renseignement et de conseil.

A supposer que le texte extrait d'un site internet figurant dans les conclusions de la Société Archi-Art mais non versé aux débats soit exact, la qualité de directeur général d'une société de béton préfabriqué attribuée à M. Pierre Brousse, associé de la SCI Savanne 3 avec son épouse, ne lui confère aucune connaissance particulière dans la géotechnie et les risques encourus par la réalisation d'aménagements sur un terrain situé en zone rouge, d'autant que la SCI a pris toutes les précautions pour s'entourer de professionnels : géologue, deux maîtres d'oeuvre, BET, études géotechniques ERG, etc.

La présence de M. Torcheux, représentant la société Archi-Art, dans les compte-rendus de chantier était nécessaire car ces réunions de chantier réunissaient, outre la société Jad, tous les autres corps de métier intervenants (maçonnerie bâtiment, terrassement/assainissement, éclairage, menuiserie-charpente, maçonnerie pierre, serrurerie) mais elle n'établit pas l'existence de relations étroites qu'auraient entretenues ou auraient dû entretenir l'architecte avec le paysagiste.

En outre, le contrat d'architecte signé le 23 octobre 2007 entre la SCI Savanne 3 et la SARL Archi-Art représentée par M. Torcheux, architecte, limite la mission de l'architecte aux travaux d'aménagement de la villa. Il ne peut donc lui être reproché de n'avoir pas avisé le maître d'ouvrage des risques encourus par les aménagements paysagers qui n'entraient pas dans sa mission, alors même qu'un géologue a été spécialement mandaté pour effectuer une analyse de sol et que les aménagements paysagers ont été confiés à la société Jad. Il importe peu qu'il ait suivi les travaux relatifs au dallage, à la pergola et à l'ascenseur extérieur, attenants à la villa et qui rentraient dans son champ de mission, éloignés de la zone Sud instable, puisque sa sphère d'intervention n'est pas concernée pas les désordres, et que son contrat ne prévoit aucune collaboration avec la société Jad.

B. M. Christian Bercovici

La SCI Savanne 3 reproche à M. Bercovici, géologue, qui connaissait nécessairement le terrain sur lequel il a été amené à travailler et le général des ouvrages à réaliser, de ne pas avoir contrôlé que le maître d'ouvrage ou les architectes s'étaient bien assurés de vérifier l'état du site avant de se lancer dans des aménagements importants et coûteux, alors que les études qu'il a été amené à faire sur le terrain se situaient à une quinzaine de mètres de la zone rouge, sans avoir envisagé des investigations plus poussées.

M. Christian Bercovici, qui a été mandaté pour intervenir sur les fondations de la cage extérieure de l'ascenseur, l'élargissement de l'auvent du garage, l'auvent du pool - house, la pergola en façade Sud du bâti existant, a correctement effectué la mission qui lui incombait, et les sols qu'il a examinés et qui rentraient dans sa phère d'intervention n'ont révélé aucune défaillance. Il ne peut lui être reproché de ne pas avoir fait l'étude de l'ensemble du terrain sur lequel étaient édifiés d'autres ouvrages, qui n'entraient pas dans le champ de sa mission contractuelle, d'autant que comme le relève la société ERG, géotechnicien, chargée par le maître d'ouvrage pour établir un diagnostic de la falaise, de réaliser des sondages et essais géotechniques, les défauts de stabilité des sols concernés par la zone de prévention n'étaient pas décelables depuis la surface. Aucune faute ne peut donc lui être reprochée dans son obligation d'information et de conseil.

C. Le BET Fongond

La SCI Savanne 3 prétend que le BET Fongond a manqué à son devoir de conseil en ne proposant aucune vérification des structures par rapport à leurs appuis dans une zone plus que sensible, au regard de la masse de travaux à réaliser sur des ossatures existantes mitoyennes ou dans la zone rouge pour une partie des terrasses et extrémité de piscine.

La SMABTP, assureur du BET Fongond, réplique que le BET n'était tenu que d'une étude de la structure à construire et que la responsabilité de l'architecte et de son assureur, de la société Jad, ainsi que de Sud Terrassement, et de M. Chateau serait prépondérante.

Le BET Fongond, dont le contrat de mission n'est pas versé aux débats, a effectué une étude des structures des travaux de soutènement de la piscine, de l'auvent et de l'ascenseur extérieur accolé au mur de la villa. Il avait une mission de BET Structures. Les prestations qu'il a réalisées ne souffraient d'aucun vice ou malfaçon en lien avec le glissement de terrain.

La mission d'un BET structure consiste en l'analyse des éléments structurels d'un bâtiment (murs porteurs, planchers, charpente...). Elle diffère de la mission donnée à un BET d'études géotechniques incluant l'étude des sols et de la répartition/transmission des charges dans le sol, destinée à déterminer le type de fondations le mieux adapté à la future construction.

Le BET Fongond n'avait aucune mission d'étude géotechnique du terrain, et il n'entrait pas dans sa mission de conseiller au maître d'ouvrage de faire réaliser une étude des sols situés hors du champ de sa mission.

Sa responsabilité n'est donc pas engagée pour avoir failli à son devoir de conseil.

D. M. Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement

Il est reproché à M. Chateau, qui dirigeait une entreprise de travaux paysagers exécutant les directives de la société Jad, de ne pas avoir suggéré à la SCI Savanne 3 de faire exécuter un diagnostic du terrain avant de lancer les travaux.

M. Chateau réplique que les travaux qu'il a réalisés ne sont atteints d'aucune malfaçon ni de vice, et n'ont ainsi aucun lien de causalité direct avec la survenance du glissement de terrain et ne sont en aucun cas à l'origine du sinistre puisque l'expert écrit que les aménagements paysagers en tant que tels ne sont pas les responsables mais qu'ils ont été le fait déclenchant. Il soutient que le sinistre a pour origine les précipitations exceptionnelles survenues fin 2008. Il ajoute que le rapport ERG du 22 septembre 2008 ne lui a jamais été transmis et qu'il ignorait donc que la propriété de la SCI était située en zone du plan d'exposition des risques pour les glissements de terrain.

Si les travaux réalisés par M. Chateau ne sont grevés d'aucune malfaçon, il n'en demeure pas moins qu'en sa qualité de terrassier professionnel en charge de l'aménagement paysager, et en présence d'un mur de soutènement existant, il se devait de conseiller le maître d'ouvrage sur la nécessité de faire une étude géotechnique du terrain, avant de procéder à la mise en place de remblais importants et d'aménagements en béton constituant une surcharge. Par ailleurs il est relevé par l'expert en page 174 de son rapport que la réalisation en cours de travaux des puits perdus ou puisards en novembre 2008 à la demande de la société Jad, est un des éléments ayant contribué aux glissements du terrain en place.

Il a été clairement déterminé que si la montée de la nappe sous-jacente causée par les pluies a été l'élément déclenchant, les causes multiples du sinistre sont la construction d'un mur de soutènement, le poids des remblais et des aménagements ainsi que la création de puits perdus.

La responsabilité contractuelle de M. Chateau est donc engagée pour avoir failli à son devoir de conseil et il sera tenu à réparer le dommage subi par la SCI.

E. M. de Franceschi, dans ses fonctions de liquidateur amiable de la société Jad

La SCI Savanne 3 fait valoir que M. de Franceschi a clôturé ses opérations de liquidation le 31 janvier 2012, et fait radier la société Jad du RCS de Toulon le 12 avril 2012, alors même que l'expertise de Monsieur Sevin était en cours et sans en informer les autres parties ni l'expert ; que la société Jad a même continué à adresser des dires par l'intermédiaire de son conseil postérieurement à sa radiation. Elle soutient donc que le liquidateur amiable d'une société est en effet tenu à l'égard des tiers des fautes commises dans l'exercice de ses fonctions et que M. de Franceschi, qui était tenu de garantir les créances litigieuses par une provision jusqu'au terme des procédures en cours, doit être jugé responsable vis-à-vis des tiers pour ne pas avoir provisionné une telle créance sur la société.

M. Ludovic de Franceschi prétend que la faute qui est discutée est celle de la société Jad et non celle du liquidateur et que la société Jad aurait dû être atraite par l'intermédiaire de son liquidateur et non pas l'inverse, que la demande faite à son encontre est donc irrecevable.

Il conteste toute faute commise sur le fondement de l'article 237-12 du code de commerce.

Les opérations de liquidation amiable ont pour objet de transformer en numéraires tous les éléments d'actif de la société et de permettre, une fois tout le passif apuré (social, fiscal et commercial) de répartir entre les associés le boni de liquidation.

La personnalité morale de la société subsistant pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci, durant la période de liquidation, la société en liquidation est représentée par un liquidateur amiable selon l'article L 237-3 du code de commerce.

Ce liquidateur doit assurer un certain nombre d'opérations comptables et financières dans la perspective de la dissolution de la société et doit, en particulier, veiller à ce que cette liquidation ne soit pas faite au détriment des créanciers qui doivent être réglés de leur créance avant la clôture des opérations de liquidation amiable.

L'article L 237-12 du Code de Commerce dispose que "le liquidateur est responsable, à l'égard tant de la société que des tiers, des conséquences dommageables des fautes par lui commises, dans l'exercice de ses fonctions." La faute du liquidateur est définie comme intentionnelle, lorsqu'il a refusé de considérer la créance.

Il engage donc sa responsabilité personnelle lorsqu'il a notamment, de manière intentionnelle, procédé à la clôture de la liquidation sans avoir désintéressé tous les créanciers.

Il est démontré que lorsqu'il a clôturé la liquidation en cours d'expertise, M. de Franceschi ne pouvait ignorer l'existence d'une créance que détenait la SCI à l'encontre de la société Jad et d'une procédure en cours, et qu'il était tenu de constituer une provision pour garantir une éventuelle condamnation portant sur la créance de la SCI.

Les éléments mis en exergue par l'expert sont suffisants pour établir que la responsabilité de la société Jad est engagée dans la réalisation des dommages, car elle a failli dans sa mission de maîtrise d'oeuvre en charge de l'aménagement paysager, notamment en ne faisant pas réaliser d'étude géotechnique du terrain avant tous travaux de terrassement sur un terrain situé partiellement en zone rouge, en posant des remblais contre un mur de soutènement existant et en créant des puisards sans tenir compte de la nature particulièrement fragile du terrain, l'ensemble des travaux exécutés sous sa direction ayant amené à la rupture et au phénomène de glissement du terrain.

En conséquence, M. de Franceschi, qui a commis une faute intentionnelle en clôturant les opérations de liquidation de la société Jad sans provisionner la créance de la SCI, sera tenu de réparer le préjudice subi par la SCI constitué d'une perte de chance de 100% d'être indemnisée du coût des travaux de reprise.

Sur l'indemnisation de la SCI Savanne 3

Dans le cadre des travaux et de la mise en sécurité des lieux, dans le cadre des premières mesures conservatoires et en accord avec les parties, l'expert a fait retirer la charge des remblais existants au moment de l'ouverture de ses opérations dans la zone de la plateforme d'agrément Ouest en arrière du mur par l'entreprise SGEA pour un montant de 63 713,31€. La mise en place de barrières de sécurité pour les opérations d'expertise ont également fait l'objet d'une facture de l'entreprise Pecorella en date du 30 mai 2012 pour un montant de 2 546,55€.

L'expert a préconisé des mesures conservatoires pour la confortation du site en validant le devis de la société Al.Ber.Ti pour un montant de 785 051,41€ TTC et les travaux de remise en état des ouvrages évalués à la somme de 41 437,15€ TTC, soit une somme totale de 877 353,42€.

La SCI Savanne 3 demande le coût des travaux de remise en état qu'elle a fait réalisés, incluant des études géologiques, géotechniques, les honoraires d'architecte, de BET, du bureau de contrôle, d'avocats, les frais d'expertise et une assurance dommages-ouvrage, établis par l'ensemble des factures versées aux débats et les tableaux récapitulatifs des règlements effectués, validés par M. Malem expert-comptable, à la somme de 2 511 672,96€.

La SA Groupama Méditerranée soutient à tort que les travaux de confortement préconisés par l'expert serait de nature à engendrer une amélioration significative de l'état de stabilité général du site et qu'ainsi, la solution réparatoire proposée excéderait le droit à réparation intégrale de la SCI, alors que l'ensemble des travaux détaillés par M. Servin étaient nécessaires pour stabiliser le site, mettre en sécurité les lieux et réparer les ouvrages détériorés par le glissement du sol, conséquences directes des dommages subis.

Il est impossible à la cour de distinguer les travaux réalisés par la SCI pour terminer le chantier, qui était en cours lors de l'arrêt de péril, des travaux réalisés pour la seule remise en état des lieux. En conséquence, le coût des travaux de réparation seront fixés tels qu'évalués par l'expert, somme à laquelle seront ajoutés les honoraires du maître d'oeuvre, dont l'intervention a été indispensable pour suivre la bonne réalisation des travaux, pour un montant de 19 650€.

L'assurance DO, prise tardivement par le maître d'ouvrage, ne peut être incluse dans les travaux réparatoires.

Les frais d'expertise judiciaire sont compris dans les dépens et les honoraires d'avocat sont inclus dans la demande faite au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La SCI a également subi un préjudice de jouissance et l'expert a évalué la valeur locative de la villa à la somme de 12 562,50€ par mois, courant de l'arrêt de péril du 6 février 2009 jusqu'à la fin des travaux en août 2012, dont la SCI réclame réparation pour un montant total de 540 187,50€.

Le bien acquis par la SCI Savanne, dont Mme Brousse est la gérante, était destiné à être la résidence secondaire des époux Brousse, qui demeurent en Belgique.

S'agissant d'une résidence secondaire, le préjudice de jouissance doit être limité aux temps éventuels d'occupation du bien par les époux Brousse et les éléments soumis à la cour permettent d'évaluer le préjudice de jouissance à la somme de 270 000€, incluant notamment quatre périodes estivales.

M. Chateau et M. De Franceschi seront donc condamnés in solidum à payer à la SCI Savanne 3 la somme de 963 263,28€ TTC au titre des travaux de reprise et celle de 270 000€ au titre du préjudice de jouissance.

Eu égard aux fautes commises par chacun, leur part de responsabilité sera répartie entre eux de la manière suivante :

- 60% pour M. de Franceschi
- 40% pour M. Chateau

Sur les garanties des assureurs

Les travaux n'ayant jamais été réceptionnés, la garantie de la SA MMA IARD, assureur en responsabilité décennale de la société Jad, ne peut être mobilisée.

La SA MMA IARD n'est pas l'assureur de M. de Franceschi et sa garantie ne peut être recherchée à ce titre.

La SA Groupama Méditerranée, assureur de M. Chateau, conclut que les garanties souscrites au titre de la responsabilité civile ne sont pas susceptibles d'être mobilisées car les travaux de gros terrassement et de maçonnerie ne seraient pas couverts.

Les conditions personnelles du contrat souscrit par M. Chateau mentionne les activités déclarées suivantes : ENTRETIEN DE PARCS ET JARDINS : Elagage, débroussaillage, Taille, Plantation. Et pour 30% du CA : Micro-terrassement sans maçonnerie, création Parcs et Jardins.

Contrairement à ce que soutient la société Groupama Méditerranée, l'activité de terrassement ne doit pas être obligatoirement des travaux accessoires à l'activité principale et il importe peu que l'entretien du jardin de la SCI n'ait pas été confié à M. Chateau. En outre le pourcentage du chiffre d'affaires s'entend comme se référant au chiffre d'affaires total consacré à son activité principale et non pas au montant de chaque chantier.

L'assureur affirme qu'à défaut de définition précise de travaux de micro-terrassement, ces travaux doivent se définir, après consultation de sites internet spécialisés, au regard des engins utilisés tels que mini chargeurs, mini pelles, Bobcat, et les travaux réalisés par la M. Chateau ayant nécessité le recours à un brise roche sur pelle de 7 tonnes, des camions de 10 et 19 tonnes et une tractopelle, il ne peut s'agir de micro-terrassement. Elle affirme que les travaux réellement exercés par Monsieur Chateau pour le compte de la SCI 3 s'apparentent à des travaux de terrassement-VRD, et non à des travaux accessoires de jardinier paysagiste.

L'activité de micro-terrassement n'étant pas définie par le contrat, et les clauses du contrat devant être formelles et limitées, il n'appartient pas à l'assuré de rechercher sur des sites internet une plausible définition de cette activité.

En revanche, l'activité de terrassement est définie par la nomenclature des activités du BTP 2007 sous le n°2 Terrassement comme étant :

Réalisation à ciel ouvert, de creusement et de blindage de fouilles provisoire dans des sols ainsi que des travaux de rabattement de nappes nécessaires à l'exécution des travaux de remblai, d'enrochement non lié et de comblement sauf pour les carrières ayant pour objet soit de constituer par eux-mêmes un ouvrage soit de permettre la réalisation d'un ouvrage. Cette activité comprend les sondages et forages.

Les seules factures versées aux débats sont les suivantes :

- les factures des 13 novembre et 2 décembre 2008 démontrent que les travaux de terrassement ont consisté en travaux d'évacuation de déblais et mise en place de remblais terreux et terre végétale, par bobcat et camions de 10 tonnes. Ces travaux de déblaiement et de remblaiement ne sont pas exclus de la garantie.
- la facture du 1^{er} décembre 2008 fait état de travaux de collecte des eaux pluviales effectués par terrassement manuel, qui rentrent dans l'activité de micro-terrassement.

En effet, la réalisation de canalisations de collecte d'eau, drainage et puisards est bien incluse dans l'activité d'« Espaces verts » telle que définie par la nomenclature des activités du BTP 2007 sous le n° 4 et garantie par l'activité déclarée de « création de parc et jardin ».

En conséquence les travaux exécutés par M. Chateau entrent bien dans les activités déclarées et la SA Groupama Méditerranée doit sa garantie à son assuré. Et la société Groupama Méditerranée est bien fondée à opposer les plafonds de garantie et les franchises à son assuré et à la SCI Savanne 3.

Sur les autres appels en garantie

Un partage de responsabilité ayant été prononcé entre M. De Franceschi et M. Chateau et tous les autres intervenants ayant été mis hors de cause, les appels en garantie entre les parties à la procédure et les assureurs seront rejetés.

La responsabilité d'ERG est recherchée par la SARL Archi-Art, qui lui reproche de ne pas avoir averti le maître d'ouvrage des risques susceptibles de survenir sur une zone rouge inscrite au PPR, ne serait-ce que par principe de précaution, et celle des consorts Aim qui est professionnel de l'immobilier et connaissait parfaitement les risques d'éboulement de son terrain, est également recherchée par la SARL Archi-Art.

La société ERG a été chargée par le maître d'ouvrage d'une mission G11 telle que définie selon la norme NF P 94-500 avant novembre 2013, qui consiste en une étude géotechnique visuelle avant-projet sur la situation, le relief, le paysage et la géologie du terrain à bâtir réalisée à l'aide des divers plans, cartes IGN, relevés topographiques, etc.

Elle a correctement rempli sa mission puisque, dans son rapport du 22 septembre 2008, elle a relevé « la présence d'une importante zone de brèche schisteuse (terrains peu indurés et sensibles au glissement) en bordure Ouest de la propriété (cf plan joint en annexe) ; ce point traduit la présence de lambeaux (écaillages tectoniques) non cartographiés sur la carte géologique, et donc imprévisibles ; ce point est très important car cela signifie que la falaise rocheuse pourrait être discontinue et constituée de terrains non rocheux de qualité médiocre en arrière plan (non décelable depuis la surface). Aussi, il n'est pas impossible que la falaise, outre sa décompression superficielle normale, soit affectée de mouvements endémiques ou encore puisse être discontinue et par conséquent fragile vis-à-vis des surcharges apportées par les remblais importants » et en a conclu que compte tenu de nouvel élément, et compte tenu de la présence de fissurations sur la façade Est du soutènement (bien que limitées) il est donc préférable de s'orienter vers des compléments de reconnaissance du sous-sol sous la plateforme.

La société ERG ayant informé le maître d'ouvrage des caractéristiques du terrain, aucune faute ne peut donc lui être reprochée à ce titre. La demande en relevé et garantie de la SARL Archi-Art sera donc rejetée.

Sur les demandes des consorts Aim

Ils sollicitent l'allocation de dommages et intérêts arguant de l'absence de base légale de l'assignation délivrée en première instance et de la déclaration d'appel dans laquelle la SCI ne faisait aucune demande à leur encontre.

L'assignation qui leur a été délivrée n'est pas versée aux débats et la cour ne peut se prononcer sur sa validité. La cour relève cependant que le mur de soutènement et les remblais mis en cause par l'expert dans la survenance du sinistre, ont été mis en place par les époux Aim avant la vente du bien immobilier à la SCI, leur implication pouvant alors être recherchée.

Concernant les conclusions de l'appelant, il leur appartenait de saisir le conseiller de la mise en état pour faire prononcer la caducité de l'appel à leur égard en l'absence de toute demande de la SCI.

Leur demande de dommages et intérêts sera donc rejetée.

Sur les autres demandes

Il sera fait application de l'article 700 du code de procédure civile au profit de la SCI Savanne 3, de la SARL Archi-Art, la société MMA IARD, M. Bercovici et de la SMABTP.

La MAF qui dirige sa demande d'indemnité contre la SCI sera déboutée de sa demande.

La SCI qui a attiré les consorts Aim sans former de demande contre eux, sera condamnée à leur payer une indemnité procédurale.

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement en ce qu'il a :

Déclaré recevable l'intervention volontaire de Monsieur Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement

Déclaré recevable l'intervention volontaire des consorts Aim

Déclaré irrecevable les conclusions de la société Jad prise en la personne de son liquidateur amiable, Monsieur de Franceschi

Dit que la responsabilité décennale de la société Jad et de Monsieur Chateau n'est pas engagée ;

L'infirmes pour le surplus et statuant à nouveau des chefs infirmés,

Condamne in solidum M. Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement, son assureur la SA Groupama Méditerranée, et M. de Franceschi, à payer à la SCI Savanne 3 :

- la somme de 963 263,28 euros TTC au titre des frais de reprise

- la somme de 270 000 euros au titre du préjudice de jouissance

Dit qu'entre eux, le partage de responsabilité s'établit comme suit : 60% pour M. de Franceschi et 40% pour M. Chateau ;

Condamne la SA Groupama Méditerranée à relever et garantir M. Chateau de toutes les condamnations prononcées à son encontre ;

Dit que la société Groupama Méditerranée est bien fondée à opposer les plafonds de garantie et les franchises à son assuré et à la SCI Savanne 3 ;

Rejette les autres demandes en garantie exercées à l'encontre des divers autres intervenants et leurs assureurs ;

Et y ajoutant,

Déclare irrecevable l'exception d'incompétence ;

Condamne la SCI Savanne 3 à payer à M. Claude Aim, Mme Valérie AIM et M. Patrice Aim, ensemble, la somme de 5000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne in solidum, avec partage de responsabilité entre eux comme indiqué ci-dessus, M. Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement, son assureur la SA Groupama Méditerranée, et M. de Franceschi à payer sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile :

- à la SCI Savanne 3 la somme de 20 000 euros ;
- à la société Archi-Art la somme de 5 000 euros ;
- à la SMABTP, à la société MMA IARD et à M. Bercovici, la somme de 3 000 euros chacun ;


Déboute les autres parties de leur demande sur ce fondement ;

Condamne in solidum, avec partage de responsabilité entre eux comme indiqué ci-dessus, M. Jean-François Chateau exerçant sous l'enseigne Sud Terrassement, son assureur la SA Groupama Méditerranée, et M. de Franceschi, aux dépens ;

Fait application de l'article 699 du code de procédure civile au profit des avocats qui en ont fait la demande.

LA GREFFIÈRE

LA PRÉSIDENTE




En conséquence, la République Française maintient et ordonne

- à ses juges de justice, sur ce rapport de motif fait au vu de l'écrit, et
- aux Procureurs et aux Avoués de la République près les tribunaux judiciaires de son ressort,
- à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte, lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, le présent arrêt a été signé par le président et le greffier.

Le présent jugement exécutoire certifié conforme a été signé par le directeur de greffe de la cour d'appel de Pau et Provence.

LA DIRECTRICE DE GREFFE



**DENONCIATION AU CONJOINT DU
COMMANDEMENT DE PAYER VALANT
SAISIE IMMOBILIERE**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE VINGT CINQ JUILLET

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée "SAVANNE 3" Société Civile Immobilière inscrite au RCS DE PARIS sous le N° 500 441 761 dont le siège social est sis 5 rue d'Argout, 75002 PARIS au capital social de 600 € prise en la personne de son gérant en exercice demeurant et domicilié de droit audit siège.

Avant pour Avocat constitué Maître Frédéric PEYSSON – Associé de Laurent CHOQUETTE - Sophie CAIS et Elisabeth RECOTILLET au Cabinet desquels elle a été domicilié à 83000 – TOULON, 267 Boulevard Charles BARNIER, Résidence le Kallisté.

AGISSANT EN VERTU DE :

-Un Arrêt rendu par la Chambre 1-3 de la COUR D 'APPEL D'AIX EN PROVENCE le 4 Février 2021

-Un acte de signification d'Arrêt contenant Commandement aux fins de saisie vente délivré le 21 Juillet 2021 par la SCP DENJEAN-PIERRET-VERNANGE, Huissier de Justice à TOULON

NOUS,

Nous. S.A.S DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES,
Huissiers de Justice Associés, Société Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice
résidant à TOULON - (Var) - 227 Rue Jean Jaurès
l'un deux soussigné,

AVONS SIGNIFIE ET REMIS A :

Madame de FRANCESCHI épouse de Monsieur Ludovic de FRANCECHI demeurant et domiciliée la Bastide Blanche, Chemin Fabry, 83000 TOULON

D'UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE SIGNIFIE PAR ACTE DE MON MINISTERE A MONSIEUR LUDOVIC DE FRANCESCHI LE XXXXXXXX

TRES IMPORTANT :

La présente signification vous est faite en application de l'article R 321-1 alinéa 3 du Code des procédures civiles d'exécution ci-dessous reproduit :

« Dans le cas où un immeuble appartenant en propre à l'un des époux constitue la résidence de la famille, le commandement est dénoncé à son conjoint, au plus tard le premier jour ouvrable suivant la signification de l'acte ».

Aux fins qu'elle n'en ignore.

SOUS TOUTES RESERVES

**S.A.S DENJEAN-PIERRET
VERNANGE ET ASSOCIES**
Huissiers de Justice

Associés
227 rue Jean Jaurès
83000 TOULON
Tél +33 4.94.20.94.30
Fax +33 4.94.27.19.08
www.etude-huissier.com
contact@etude-huissier.com
FR76 1910 6000 0843 6395 9133
790

AGRIFRPP891
CREDIT AGRICOLE
Paiement CB sur place ou par
téléphone



Par téléphone, sur place
ou en ligne en vous
connectant sur le site :



**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COUT DE L'ACTE (Décret n° 2016-230 du 26-02-2016)	
Art R444-3 Emplacement	78,72
Art A. 444-48 Transp.	7,67
T.V.A. 20,00 %	17,26
Lettre Simple	2,70
Total T.T.C. Euros	106,37



MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

DENONCE du Cdt au conjoint

Le: 25 Juillet
L'an DEUX MILLE VINGT DEUX

SIGNIFICATION EN L'ETUDE

Cet acte a été remis par un Huissier de Justice, dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

A : Madame DE FRANCESCHI

A LA DEMANDE DE :

Société Civile Immobilière SAVANNE 3 500441761 5 Rue d'Argout 75002 PARIS prise en la personne de son représentant légal en exercice

Nous certifions nous être rendu ce jour : 87 D Chemin Fabry, La Bastide Blanche 83200 TOULON, domicile du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants :

Le nom figure sur la boîte aux lettres et le domicile est confirmé par un voisin.

La signification à la personne même du destinataire de l'acte s'avérant impossible, aucune personne n'ayant pu ou voulu recevoir la copie de l'acte, nous avons laissé un avis de passage daté, avertissant de la remise de l'acte, mentionnant la nature de celui-ci, le nom du requérant et l'indication que l'acte est déposé en notre Etude.

La copie a ensuite été déposée en notre Etude, sous enveloppe fermée, ne comportant d'autres indications que d'un côté les nom et adresse du destinataire et de l'autre côté le cachet de l'Etude apposé sur la fermeture du pli.

Conformément aux dispositions de l'article 658 du Code de Procédure Civile, une lettre simple reprenant les mentions de l'avis de passage, a été adressée. Le cachet de l'Etude a été apposé sur la fermeture de l'enveloppe.

Numéro de l'acte 190077 37
Dossier SAVANNE 3/DE FRANCESCHI
Références SCI SAVANNE 3 / DE FRANCESCHI

Le présent acte comporte: 5 feuilles.

Coût définitif : 106.37 €

Visée par nous conformément à la Loi, les mentions relatives à la signification.

Me Nicolas DENJEAN-PIERRET

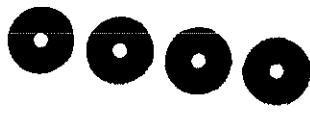


Publication
 copies
 d'actes
 judiciaires
 rep)

BUREAU DES HYPOTHEQUES		DEPOT	DATE
14 DEC. 1999		DEPOT No 1999D21607	DATE : 14/12/1999
PASS. PART sur 1500 000 F		PART VOLUME 1999 P No 12245	
		R17	DOSSIER : 199943346
		8450	1500000.00 - X 100% = 15000.00 F
PUBLICATION (1)		SALAIRES : 1600.00 F	DROITS = 15000.00 F

M
 tient pas les
 mis par l'Ac-
 cédants
 copie, ex-
 te est a p-
 r immobili-
 r ces docu-
 es lo mtes
 rmet aux
 notamment
 concern le
 seur, la pre-
 en-tête, le
 es cadres et
 ainsi que les

- EDD page 4



PARTIE NORMALISEE

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT DIX-NEUF,
 Le cinq octobre

Maître Régis ODIER, Notaire soussigné, Membre de la Société
 Civile Professionnelle "Régis ODIER et Claude MILLIAND, Notaires
 associés" Société titulaire d'un Office Notarial à TOULON (Var),
 8 Avenue Vauban,

A reçu le présent acte authentique, contenant

PARTAGE

A la requête de :

Monsieur ~~et Madame~~ Gérard François DE FRANCESCHI, V.R.P., et
 Madame Murielle Véronique Catherine BIFFE, secrétaire commercial,
 son épouse, demeurant ensemble à TOULON (Var), Quartier du Cap
 Brun, Chemin Fabry, LA BASTIDE BLANCHE,

Nés, le mari à SENLIS (Oise) le 23 février 1965 et
 l'épouse à CHARTRES (Eure et Loir) le 2 février 1966.
 Soumis au régime légal de la communauté d'acquêts à
 défaut de contrat préalable au mariage célébré en la Mairie
 de LE REVEST LES EAUX (Var) le 1er août 1998.
 Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.
 Monsieur et Madame DE FRANCESCHI sont mariés tous deux
 en premières noces.
 Tous deux de nationalité française,

D'UNE PART

Monsieur Ludovic Gabriel Alain DE FRANCESCHI, designer,

Handwritten signatures: LDF, [Signature], Ldet, [Signature]

révisées pour
 1350 du 14
 article 76-2,
 2e).
 outre, obser-
 e ou recom-
 appelées ou
 les notes
 imes adm-
 rstrés (Ar-
 eur General
 12 mars 71,
 mais qui, en
 ne dispense
 figurent pas
 le formule

ertifiée réali-
 trographique
 ANK XEROX
 du :
 achine 680
 achine 3600
 achine 7000
 achine 4000
 achine 100
 achine 310
 achine 310
 achine 450L
 ach 9200

achins
 achin
 achine

achine 2600
 achine 2300
 achine 3450
 achine 3300
 achine 3600
 achine 950
 achine 9400
 achine 8200
 achine 9400 C.F.F.
 achine 9500
 achine 930

4e 3265 - (LU) 1 077016 3 - Décembre 1970

demeurant à TOULON (Var), Quartier Cap Brun, Chemin Fabry, LA BASTIDE BLANCHE,

Né à MARSEILLE (Bouches du Rhône) le 20 novembre 1962.

Divorcé en premières noces de Madame Agnès Marie Noëlle BESSET par jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (Var), en date du 22 décembre 1997.

Et non remarié depuis.

De nationalité française.

CAPACITE - PRESENCE - REPRESENTATION

Toutes les parties sont capables.

Toutes les parties sont présentes à l'acte.

EXPOSE

Le bien objet du présent partage et ci-après plus amplement désigné appartient aux parties aux présentes à concurrence de DEUX/TIERS pour Monsieur Ludovic DE FRANCESCHI et à concurrence de UN/TIERS pour Monsieur et Madame DE FRANCESCHI Gérard, par suite de l'acquisition qu'il en ont fait de :

1/ POUR LA NUE PROPRIETE :

Madame Nicole Thérèse Pierrette FRIBOURG, pharmacien, demeurant à TOULON (Var), Chemin Fabry, LA BASTIDE BLANCHE, quartier du Cap Brun.

Née à MARSEILLE (BdR) le 13 septembre 1937,

Divorcée en premières noces de Monsieur Jean COURTES par jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON (Var) en date du 2 novembre 1965.

Cette dernière déclarant lors qu'elle est soumise au régime de la curatelle des majeurs, réglementée par les articles 490, 508 et 509 du Code Civil. Son placement sous le régime de la curatelle résultant d'un jugement de Monsieur le Juge des Tutelles du Tribunal de Grande Instance de TOULON en date du 16 décembre 1992, devenu définitif,

Madame FRIBOURG Nicole déclarant lors être en redressement judiciaire simplifié, ainsi qu'il résulte d'un jugement du Tribunal de Commerce de TOULON en date du 22 juillet 1992, actuellement définitif.

Madame FRIBOURG assistée lors :

- Par Maître Henri BOR, mandataire judiciaire, demeurant à TOULON (Var) 59 Bd du Maréchal FOCH,

Représentant des créanciers et nommé à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de TOULON le 22 juillet 1992.

La présente vente autorisée lors par ordonnance de Monsieur MEIFFRET, juge au Tribunal de Commerce de TOULON et juge commissaire, en date du 8 janvier 1997, faisant suite à la requête établie par Madame FRIBOURG Nicole en date du 6 janvier 1997

- Par Madame Sylvie Madeleine Marguerite Louise BAIXE, expert foncier, demeurant à TOULON (Var) 20 rue Gimelli, épouse

YDF

AS

LdF.

JB

de Monsieur Marc Henri Joseph RIVOLET, avocat,

Agissant en sa qualité de curateur, fonction à laquelle elle a été nommée suivant jugement rendu par Monsieur le Juge des Tutelles du Tribunal de Grande Instance de TOULON en date du 16 décembre 1992, devenu définitif.

2/ POUR L'USUFRUIT :

Madame Odette Henriette Gabrielle ALABE, sans profession, demeurant à MENS (Isère), rue du Bourg,
Née à MARSEILLE (BdR) le 15 janvier 1912,
Veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Maurice FRIBOURG

Aux termes d'un acte reçu par Maître ODIER, notaire à TOULON (Var), le 14 mars 1997, moyennant le prix principal de 1.500.000 francs payé comptant et quittancé dans l'acte partie au moyen de prêts LA POSTE.

Ledit acte a été publié au premier bureau des hypothèques de TOULON (Var) le 3 juin 1997 Volume 97P n°4826.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE :

Pour l'origine plus antérieure, les parties déclarent vouloir s'en référer à celle établie dans l'acte ci-dessus analysé et dispenser le notaire soussigné de la reporter ici.

CECI EXPOSE,

Il est passé au partage faisant l'objet des présentes.

Les copartageants sont propriétaires indivis dans les proportions indiquées ci-dessus des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés :

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE A PARTAGER

- Sur la Commune de TOULON (Var)

Quartier du cap Brun, Chemin Fabry, dénommé la "BASTIDE BLANCHE",

La Pleine propriété d'une maison d'habitation élevée d'un simple rez-de-chaussée composée de :

séjour, salon, trois chambres, une cuisine, salle de bains, WC, et terrasse,

Et sous la terrasse, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, et un WC.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section BN n°280 lieudit "Chemin Fabry" pour une contenance de 4a.50ca., et section EN n°281 même lieudit pour une contenance de 10a.30ca.

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

Le tout estimé à UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS (soit 228.673,53 EUR),

Ci..... 1.500.000,00

YAF

dB

L de F.



MISE EN COPROPRIETE

A l'effet des présentes, les parties ont décidé la mise en copropriété de l'immeuble dont la désignation complète est établie ci-dessus, sis à TOULON, Quartier du cap Brun, Chemin Fabry, dénommé la "BASTIDE BLANCHE".

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en DEUX lots numérotés de 1 à 2, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes exprimées en millièmes.

Les lots comprennent :

LOT NUMERO UN (1) :

Une maison à usage d'habitation, située sous la toiture-terrasse du lot DEUX ci-après désigné, comprenant :

Un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC,

Et la jouissance privative du terrain attenant audit lot figurant en teinte verte sur le plan demeuré joint et annexé.

Et les CINQ CENT/MILLIEMES (500/1.000èmes) indivis des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX (2) :

Une maison à usage d'habitation, comprenant :

Un séjour, salon, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC, et toiture-terrasse qui est la toiture du lot UN.

Et la jouissance privative du terrain attenant audit lot figurant en teinte rose sur le plan demeuré joint et annexé.

Et les CINQ CENT/MILLIEMES (500/1.000èmes) indivis des parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF

Cet état descriptif de division est résumé dans un tableau récapitulatif établi en conformité avec les dispositions légales applicables en pareille matière :

Ce tableau comprend :

- Colonne 1 : Numéros des lots,
- Colonne 2 : Escalier,
- Colonne 3 : Etage,
- Colonne 4 : Nature du lot,
- Colonne 5 : Quote-part des parties communes.



L de F.



1	2	3	4	5
1	Uni- que	RDC	Maison d'habitation sous toiture-terrasse et jouissance privative du terrain attenant	500/1.000°
2	Uni- que	RDC	Maison d'habitation et jouissance privative du terrain attenant	500/1.000°
TOTAL DES MILLIEMES				1.000/1.000°

REGLEMENT DE COPROPRIETE

En ce qui concerne la destination, les parties communes et privatives, les charges et l'administration de l'immeuble, les parties entendent se soumettre aux dispositions de la loi modifiée n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret modifié N°67-223 du 17 mars 1967.

CHARGES ET CONDITIONS DE JOUISSANCE PARTICULIERES :

- Les parties ont pour obligation de maintenir en bon état d'étanchéité la toiture-terrasse privative du lot numéro DEUX. Les frais éventuels de remise en état et d'étanchéité de ladite toiture-terrasse seront répartis à part égale entre chacun des copropriétaires.
- Toutes modifications de façades communes aux deux parties devra faire l'objet d'un agrément préalable commun avec avis d'expert si nécessaire.
- Les parties s'engagent à partager les frais d'abonnement au réseau d'alimentation en eau potable et électricité, et à s'acquitter de leurs consommations respectives.
- La vie sur la copropriété sera soumise aux règles de bon voisinage. A ce titre, l'usage d'engins roulant sur la toiture-terrasse fera l'objet d'un accord préalable de l'occupant du rez-de-jardin.
- Les frais de ravalement seront à charge respective de chacun des copropriétaires des murs.

PARTAGE

Le partage des biens compris dans la masse ci-dessus a été réalisé par la formation de lots et leur attribution aux copartageants susnommés, ainsi qu'il suit.

DROITS DES PARTIES

L'actif net à partager s'élève à la somme de UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS (soit 228.673,53 EUR),
 Ci..... 1.500.000,00

YBS

D

LdeF.

- Les droits de Monsieur et Madame Gérard DE FRANCESCHI dans cette masse sont de UN TIERS EN PLEINE PROPRIETE,
Soit..... 500.000,00

- Les droits de Monsieur Ludovic DE FRANCESCHI dans cette masse sont de DEUX TIERS EN PLEINE PROPRIETE,
Soit..... 1.000.000,00

TOTAL égal à la masse à partager..... 1.500.000,00

ATTRIBUTIONS

- A Monsieur et Madame Gérard DE FRANCESCHI

Pour fournir à Monsieur et Madame Gérard DE FRANCESCHI leur part dans la masse à partager, il leur est attribué, ce qu'ils acceptent à titre de partage :

- LE LOT NUMERO UN de l'état descriptif de division ci-dessus établi,
Estimé par les parties à la somme de CINQ CENT MILLE FRANCS (soit 76.224,51 EUR),
Ci..... 500.000,00

Ce lot remplit son attributaire du montant de ses droits, soit CINQ CENT MILLE FRANCS (soit 76.224,51 EUR),
Ci..... 500.000,00

- A Monsieur Ludovic DE FRANCESCHI

Pour fournir à Monsieur Ludovic DE FRANCESCHI sa part dans la masse à partager, il lui est attribué, ce qu'il accepte à titre de partage :

- LE LOT NUMERO DEUX de l'état descriptif de division ci-dessus établi,
Estimé par les parties à la somme de UN MILLION DE FRANCS (soit 152.449,02 EUR),
Ci..... 1.000.000,00

Ce lot remplit son attributaire du montant de ses droits, soit UN MILLION DE FRANCS (soit 152.449,02 EUR),
Ci..... 1.000.000,00

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

REFERENCES DE PUBLICATION

Acquisition suivant acte reçu par Maitre ODIER, notaire à TOULON (Var) du 14 mars 1997 publié au premier bureau des hypothèques de TOULON le 3 juin 1997 Volume 97P n°4826.

Handwritten signatures and initials:
 - A stylized signature on the left.
 - A signature in the middle, possibly "L. de F."
 - A large, loopy signature on the right.

PROPRIETE-JOUISSANCE DU BIEN IMMOBILIER

Chacun des copartageants sera censé, par l'effet déclaratif du partage, conformément à l'article 883 du Code Civil, avoir succédé seul et immédiatement aux effets compris dans son attribution et profitera des droits, actions et garanties attachés aux biens et valeurs qui lui ont été attribués.

Le nouveau propriétaire en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, lesdits biens étant libres de toute location ou occupation.

DECLARATIONS FISCALES

DROITS DE MUTATION

Les présentes relèvent du droit de partage, et il est demandé l'application de l'article 746 du Code Général des Impôts.

En effet, la présent partage a lieu entre membres originaires d'une indivision ~~successorale~~.

Le droit de partage est perçu sur l'actif net, soit :


1.500.000,00 x 1 % = 15.000,00 Frs

ATTESTATION DU CONTENU DE LA PARTIE NORMALISEE

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE

Cette partie contient : zéro renvoi et sept pages.

  Ldef.



SECONDE PARTIE

URBANISME

Attendu la nature, la situation et la destination de ce bien, les copartageants déclarent s'être renseignés personnellement auprès des services compétents sur les dispositions d'urbanisme applicables. Ils dispensent le Notaire soussigné de produire un Certificat ou une Note d'Urbanisme en le déchargeant, de toutes responsabilités à ce sujet.

CONDITIONS DU PARTAGE

Le présent partage a lieu sous les conditions suivantes :

GARANTIES

Chaque copartageant sera garant envers chaque autre copartageant des troubles et évictions seulement qui procèderaient d'une cause antérieure au partage, selon les règles applicables en pareille matière.

Il est expressement convenu entre les parties que la présente clause de garantie n'a aucune effet novatoire en ce qui concerne la transaction amiable intervenue entre elles.

Chacun des copartageants sera censé, par l'effet déclaratif du partage, conformément à l'article 883 du Code Civil, avoir succédé seul et immédiatement aux effets compris dans son attribution et profitera des droits, actions et garanties attachés aux biens et valeurs qui lui ont été attribués.

CONDITIONS CONCERNANT LES BIENS IMMOBILIERS

- ETAT DES BIENS

Chaque attributaire prendra le ou les biens à lui attribué dans son état au jour de l'entrée en jouissance, sans exception ni réserve, et sans aucune garantie pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour :

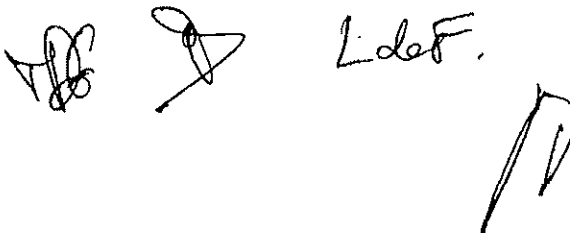
- les fouilles, carrières ou remblais qui auraient pu être faits et de tous éboulements qui en résulteraient par la suite, la nature du sol ou du sous-sol n'étant pas garantie,

- l'existence de mitoyenneté ou de communauté,

- toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée, toute différence en plus ou en moins, s'il en existe et excédât-elle même un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'attributaire concerné,

- du bon ou du mauvais état des bâtiments, vices de construction ou autres, apparents ou cachés.

Toutefois, chaque attributaire sera subrogé dans tous les droits et actions antérieures à l'encontre de tous les intervenants au processus de construction dans les termes et conditions édictées par le Code Civil en matière de biens nouvellement construits.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large stylized signature on the left, a smaller signature in the middle, and the initials 'L. def.' on the right, with a large checkmark-like mark below them.

- IMPOTS ET TAXES

Chaque attributaire acquittera, à compter de la date d'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles le ou les biens à lui attribué peuvent ou pourront être assujettis.

- IMPOTS DIRECTS DE L'ANNEE COURANTE

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, les parties conviennent qu'elle sera supportée par chacun des copropriétaires à raison de leur part respective.

- CONTRATS ET ABONNEMENTS

Chaque attributaire fera son affaire personnelle de tous contrats, éventuellement, passés pour le service en eau et en énergie à compter de l'entrée en jouissance.

Il opérera lui-même ou fera opérer la mutation du contrat à son nom, après la signature de cet acte, dans les meilleurs délais, de façon que son ou ses copartageants ne soient ni inquiétés ni recherchés à ce sujet.

- SERVITUDES

Chaque attributaire de biens immobiliers supportera toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens compris dans son attribution, sauf à s'en défendre.

Il profitera de celles actives, à ses risques et périls, sans recours contre ses copartageants, mais sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

A cet égard, il est précisé par les copartageants qu'à leur connaissance, il n'existe aucune autre servitude que celles dérivant de la situation des lieux, de la Loi ou des plans d'urbanisme et d'aménagement de la Commune.

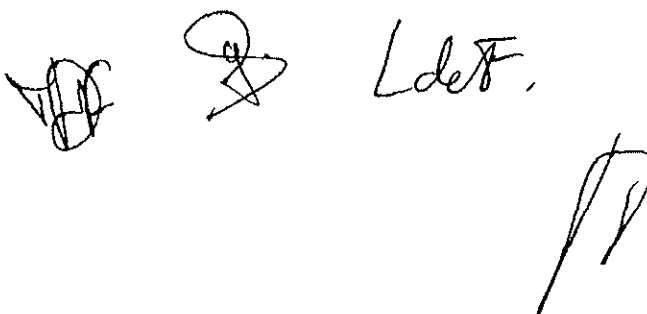
Et, ils déclarent qu'ils n'ont créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens sus-désignés.

ASSURANCES

Chaque attributaire de biens immobiliers fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance en cours, relatives aux biens compris dans son attribution, de façon que ses copartageants ne soient pas inquiétés à cet égard.

Et il supportera, le cas échéant, toutes indemnités de résiliation ou acquittera toutes les primes y afférentes.

A ce sujet, chaque attributaire reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné, qu'en vertu des dispositions du Code des Assurances, il reste tenu, à l'égard de la Compagnie concernée, des primes à échoir jusqu'au jour où elle est informée de la présente mutation.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. From left to right, there is a signature that appears to be 'VDF', a signature that appears to be 'LDF', and a large, stylized signature that appears to be 'LDF'. Below these, there is another large, stylized signature that appears to be 'LDF'.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété du bien objet du présent partage est relatée ci-dessus dans l'EXPOSE ci-dessus établi.

REGLEMENT DEFINITIF

Les copartageants se reconnaissent entièrement remplis de leurs droits. En conséquence, ils renoncent à élever dans l'avenir aucune réclamation ou contestation relatives au présent partage.

DECLARATIONS GENERALES

Les parties déclarent :

Sur l'état civil :

- Que leur identité est conforme à celle indiquée en tête des présentes,

- Qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens;

Sur les biens :

- que les biens compris aux présentes sont libres de tout obstacle légal, contractuel ou administratif,

- et qu'ils ne sont grevés d'aucun droit réel principal ou accessoire.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout clerc ou employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'état civil, cadastraux ou hypothécaires.

TITRES

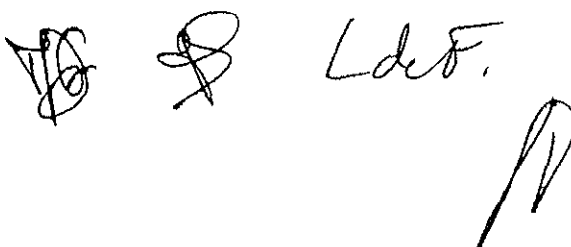
Il n'est remis aux copartageants aucun ancien titre de propriété, mais chacun pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant les biens à lui attribués.

FORMALITES

Publicité foncière

Le présent acte sera publié au Bureau des Hypothèques compétent par les soins du notaire soussigné, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code Civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant un immeuble, du chef de l'ancien ou des précédents

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. From left to right: a stylized signature, a signature that looks like 'S', the initials 'LdesF.', and a large, vertical signature.

propriétaires, il sera rapporté les mainlevées et certificats de radiation, dans les quarante jours. Chacun des copartageants serait alors tenu d'en acquitter immédiatement la quote-part à sa charge, de telle manière que l'attributaire de ce bien ne souffre d'aucun préjudice. Tous paiements devront être effectués en l'Etude du Notaire soussigné.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à Société titulaire d'un Office Notarial à TOULON (Var), en l'Etude du Notaire soussigné.

FIN DE LA SECONDE PARTIE

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 des soultes convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ou modifié par aucune contre-lettre contenant augmentation de la soulte.

DONT ACTE EN ONZE PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES,
En l'Etude du Notaire soussigné,
Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte
comprenant :

- pages.....(11)
- renvois.....(0)
- mots nuls.....(3)
- lignes nulles.....(0)
- chiffres nuls.....(0)
- blancs bâtonnés.....(0)

The image shows several handwritten signatures in black ink. There are approximately five distinct signatures, some overlapping, written in a cursive style. The signatures are located in the lower right quadrant of the page.

TRANSCRIPTION PHOTOCOPIQUE établie en application de la loi sur douze ----- pages, conformément à l'original

Le notaire soussigné atteste que la "PREMIERE PARTIE" du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, Droits et taxes.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties telle qu'elle est dénommée dans le présent document en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

Le soussigné : Maître Claude MILLIAND notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Régis ODIER et Claude MILLIAND notaires associés, titulaire d'un Office Notarial à TOULON, certifie la présente copie exactement ----- conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité, sur douze pages en continu de 1 à 12 , dont sept pages numérotées de 1 à 7 , pour la seule "PREMIERE PARTIE". Sans renvoi mais avec trois mots rayés nuls.

TOULON, le 8 Décembre 1999



BUREAU DES HYPOTHEQUES		70 8800	3 JUIL 1997	N° 3265
PUBLICATION		TAXE		SALAIRES
St-gw 1 500 000 = 45 000 Hydro — = 1 800 1/100 — = 24 000 Ristourne 75 000 = 1 875		118.875		1500f -

REFUS = appes l'acte relatif au concubinage que FRIBOURG
 dans la première partie de l'acte et en l'extant d'acte
 extra cadastraux non conformes (date rectifiée)



DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

PREMIERE PARTIE

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT,
 Le Quatorze MARS

Maitre Régis ODIER Notaire soussigné, Membre de la Société
 Civile Professionnelle "Régis ODIER et Claude MILLIAND, Notaires
 associés" Société titulaire d'un Office Notarial à TOULON (Var),
 8 Avenue Vauban,

En participation avec Maitre Jean-Pierre PORCEL, Notaire à
 LA SEYNE SUR MER, 82 Boulevard Etienne Peyre "Le Pentagone".

A reçu cet acte contenant :

VENTE

PARTIES A L'ACTE

Vendeur :-

Madame Nicole Thérèse Pierrette FRIBOURG, pharmacien,
 demeurant à TOULON (Var), Chemin Fabry, LA BASTIDE BLANCHE,
 Quartier du Cap Brun,

Née à MARSEILLE (Bouches du Rhône) le 13 septembre
 1937:

Divorcée en premières noces de Monsieur Jean COURTES
 par jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON (Var),
 en date du 2 novembre 1965.

Et non remariée depuis.

100
 150
 200
 250
 300
 350
 400
 450
 500
 550
 600
 650
 700
 750
 800
 850
 900
 950
 1000


N° 3265 - (LU) 1 077016 3 - Décembre 1970

CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES
 DE TOULON - 1er BUREAU
 Département
 171, avenue de Vert Cozou
 83071 TOULON CEDEX
 Téléphone: 94.03.95.36
 C.C.P.: MARSEILLE 9120-78 B

1er BUREAU DES HYPOTHÈQUES
 DE TOULON
 DÉPÔTS REFUSÉ

- Art. 33 décret du 14/10/1955:
- Omission des références de publicité
du titre d'acquisition
- art. 34.2 décret du 4/1/1955
- Défaut de remise de l'extrait
cadastral modèle 1
- Absence de certification d'identité
- Autres motifs

*Page 5. l'eff. relatif au
 conc. qd FRISSON - l'eff. relatif
 concernat ALABÉ. dit. figuré dans et*
 TOULON, le 16 Mai 1997
 Le Conservateur,


 P. PORTAL

*à la première partie de l'acte et sur
 l'acte d'acte.*

⊕ Extrait modèle 1. perimes -
 rectifications de le site non approuvés
 par le miss. de cadastre.

⊕ Page de Blanc à compléter

De nationalité française.
Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes,
Venderesse de la nue-propriété

Cette dernière déclare qu'elle est soumise au régime de la curatelle des majeurs, réglementée par les articles 490, 508 et 509 du Code Civil. Son placement sous le régime de la curatelle résulte d'un jugement de Monsieur le Juge des Tutelles du Tribunal de Grande Instance de TOULON en date du 16 décembre 1992, devenu définitif.

Madame FRIBOURG Nicole déclare être en état de redressement judiciaire simplifié, ainsi qu'il résulte d'un jugement du Tribunal de Commerce de TOULON en date du 22 juillet 1992, actuellement définitif.

Observation étant faite:

- le Tribunal n'a pas nommé d'administrateur judiciaire, dans le cadre de la procédure simplifiée définie au titre II de la loi n°85-98 du 25 janvier 1985.

Assistée aux présentes par:

Maître Henri BOR, Mandataire Judiciaire, demeurant à TOULON, 59 Boulevard Maréchal Foch,

Représentant des créanciers et nommé à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de TOULON le 22 juillet 1992.

La présente vente autorisée par Ordonnance de Monsieur MEIFFRET, Juge au Tribunal de Commerce de TOULON et Juge Commissaire en date du 8 janvier 1997, faisant suite à la requête établie par Madame FRIBOURG Nicole en date du 6 janvier 1997, dont les copies demeureront jointes et annexées aux présentes après mention.

Assistée aux présentes par:

Madame Sylvie Madeleine Marguerite Louise BAIXE, Expert Foncier, demeurant à TOULON (Var), 20 rue Gimelli, épouse de Monsieur Marc Henri Joseph RIVOLET, Avocat,

Agissant en sa qualité de curateur, fonction à laquelle elle a été nommée suivant jugement rendu par Monsieur le Juge des Tutelles du Tribunal de Grande Instance de TOULON en date du 16 décembre 1992, devenu définitif, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Madame Odette Henriette Gabrielle ALABE, sans profession, demeurant à MENS (Isère), Rue du Bourg,

Née à MARSEILLE (Bouches du Rhône) le 15 janvier 1912.

Veuve en premières nocés et non remariée de Monsieur Maurice FRIBOURG:

N.F.

Ill







LD

De nationalité française.
Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes,
Venderesse de l'usufruit.

AGISSANT SOLIDAIEMENT.

Portant, dans cet acte, la dénomination de "VENDEUR" ou celle d'"ANCIEN PROPRIETAIRE",

Acquéreur :

Monsieur Ludovic Gabriel Alain DE FRANCESCHI, Architecte, époux de Madame Agnès Marie Noëlle BESSET, documentaliste, demeurant à TOULON (Var), C/O Mme Maryse FRANCESCHI, 2 rue Charlemagne,

Né à MARSEILLE (Bouches du Rhône) le 20 novembre 1962.

Soumis au régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Lucien ABIB, Notaire à PARIS 14 (Paris), le 23 juin 1987, préalablement au mariage célébré à la Mairie de LABEAUME (Ardèche) le 11 juillet 1987.

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

De nationalité française.

Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes,

Monsieur Gérard François DE FRANCESCHI, V.R.P., demeurant à TOULON (Var), 87 Boulevard Cunéo,

Né à SENLIS (Oise) le 23 février 1965.

Célibataire,

De nationalité française.

Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes,

Mademoiselle Murielle Véronique Catherine BIFFE, demeurant à TOULON (Var), 87 Boulevard Cunéo,

Née à CHARTRES (Eure et Loir) le 2 février 1966.

Célibataire,

De nationalité française.

Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes,

AGISSANT SOLIDAIEMENT.

Portant, dans cet acte, la dénomination de "NOUVEAU PROPRIETAIRE" ou celle d'"ACQUEREUR", qui accepte dans les proportions ci-après:

- à concurrence de deux/tiers en pleine propriété pour Monsieur DE FRANCESCHI Ludovic,

- à concurrence de un/tiers en pleine propriété pour Monsieur DE FRANCESCHI Gérard et pour Mademoiselle BIFFE Murielle.

Intervenants :

Madame Pierrrette Rose Marie FRIBOURG, préparatrice en pharmacie, demeurant à MENS (Isère), Rue du Bourg,

Née à SAINT TROPEZ (Var) le 19 août 1940.

N.F.

Ic

[Handwritten signatures and initials]

Veuve en premières nocés et non remariée de Monsieur Raymond RICHARD.

De nationalité française.

Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes.

Intervenant pour consentir à la vente en application de l'article 930, alinéa 2, du Code Civil afin que l'action en réduction ou revendication instituée par le premier alinéa du même article ne puisse être exercée contre les acquéreurs.

CAPACITE - PRESENCE - REPRESENTATION

Toutes les parties ont leur pleine capacité civile, sauf ce qui vient d'être dit pour Madame FRIBOURG Nicole.

Toutes les parties sont présentes à l'acte, sauf:

Madame Odette ALABE, veuve de Monsieur Maurice FRIBOURG, venderesse de l'usufruit,

Et Madame Pierrette FRIBOURG, Veuve de Monsieur Raymond RICHARD, intervenante à l'acte sont ici représentées par:

Madame COURTES Isabelle, Avocat, demeurant à TOULON, Chemin Fabry, Villa La Bastide Blanche, née à MARSEILLE le 1er Mai 1961, épouse séparée de biens de Monsieur LAGADEC Jean-Louis,

Agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qu'elles lui ont donnés suivant acte reçu par Maître Patrice MATHIEU, Notaire associé à LA MURE (Isère) le 21 janvier 1997, dont une copie demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

Monsieur Ludovic DE FRANCESCHI, acquéreur, est représenté par:

Madame Maryse ARANZANA, épouse de Monsieur Antonio DE FRANCESCHI, demeurant à TOULON, 2 rue Charlemagne,

Agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qu'il lui a donnés suivant acte reçu par Monsieur Louis BARDOLLET, Ambassadeur de France au BRUNEI, en daté du 28 janvier 1997, dont le brevet demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

Par les présentes, Mesdames FRIBOURG Nicole, assistée de son curateur et du représentant des créanciers et Madame FRIBOURG Odette dénommées le "VENDEUR" vendent à l'"ACQUEREUR" qui accepte

DESIGNATION

- Sur la Commune de TOULON (Var),

Quartier du Cap Brun, Chemin Fabry et dénommée "LA BASTIDE BLANCHE",

Une maison d'habitation élevée d'un simple rez-de-chaussée, composée de séjour, salon, trois chambres, une cuisine, salle de bains, w.c. et sous la terrasse un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains et un w.c.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

10 N.F. I.C. [Signature] [Signature] [Signature]

Sect.	N°	Lieu dit	Contenance			Nat.
			Ha.	A	Ca	
BN	280	CHEMIN FABRY		04	50	
BN	281	IDEM		10	30	
Soit, une contenance totale				14	80	

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

NATURE ET QUOTITE VENDUES

Cette vente porte sur la totalité en pleine propriété de ce bien appartenant en indivision aux vendeurs dans les proportions suivantes :

USUFRUIT en totalité à Madame Odette ALABE Veuve de Monsieur FRIBOURG Maurice,

NUE PROPRIETE en totalité à Madame Nicole FRIBOURG.

REFERENCES DE PUBLICATION

Attribution de la nue-propriété à Madame Nicole FRIBOURG, sus nommée, réserve de l'usufruit au profit de Madame Odette ALABE, Veuve de Monsieur Maurice FRIBOURG, suivant acte contenant donation partage reçu par Maître Yves TEUMA, Notaire à TOULON le 22 mars 1982, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON le 16 juin 1982 volume 5294 numéro 9.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété a lieu à compter du jour de la signature de cet acte.

L'entrée en jouissance est fixée, également, à compter du jour de la signature avec effet immédiat.

Elle a lieu par la prise de possession réelle, ce bien étant libre de toute location ou occupation quelconque, ainsi que les parties l'affirment l'ayant constaté par elles-mêmes.

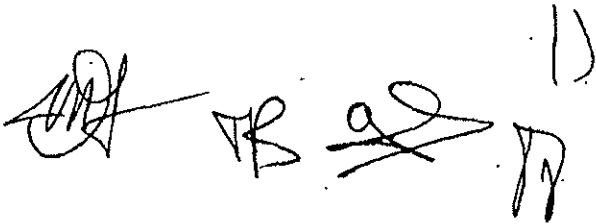
PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le PRIX principal de : UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS.

Ci :1.500.000,00

S'appliquant savoir:

- à concurrence de UN MILLION QUATRE VINGT MILLE FRANCS (1.080.000frs) à la nue-propriété vendue par Madame Nicole FRIBOURG,

F. Ice 

et à concurrence de QUATRE CENT VINGT MILLE FRANCS (420.000frs) à l'usufruit vendu par Madame Odette ALABE, Veuve de Monsieur FRIBOURG.

Le prix de la présente vente a été payé comptant à l'ancien propriétaire, ce qui est expressément reconnu par ce dernier et Madame BAIXE-RIVOLET, curateur, qui lui en consentent bonne et valable quittance, sans autre réserve que celle de l'encaissement du moyen de paiement ci-après énoncé.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité des Notaires soussignés.

CONSTITUTION DE SEQUESTRE - NANTISSEMENT

Du consentement des parties, la somme de UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS (1.500.000,00 Frs) partie du prix de vente, a été à l'instant remise, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné, à Maître Jean-Pierre PORCEL, Notaire soussigné, qui en est constitué séquestre et dépositaire, ce qu'il accepte, durant l'accomplissement des formalités de publicité foncière, et ce jusqu'à ce qu'il soit justifié à l'acquéreur que les biens vendus sont libres de toutes charges, inscriptions ou oppositions quelconques.

A cet effet, le vendeur affecte ladite somme de UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS (1.500.000,00 Frs) à titre de gage et nantissement au profit de l'acquéreur qui accepte.

Maître PORCEL en demeurera séquestre dépositaire à charge pour lui de le déposer sur un compte ouvert à cet effet à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, en application de l'article 34 de la loi du 25 janvier 1985.

Après l'adoption du plan de redressement ou en cas de liquidation judiciaire, les créanciers bénéficiaires de sûretés sur le bien vendu ou titulaires d'un privilège général, seront payés sur la somme ci-dessus, suivant l'ordre de préférence existant entre eux et conformément à l'article 78 de la loi précitée, s'ils sont soumis à un plan de continuation.

Maître PORCEL, Notaire soussigné devra répartir le prix concerné entre les créanciers inscrits, effectuer le paiement, et procéder à la radiation des inscriptions, selon les dispositions de l'article 102 du décret du 27 décembre 1985 et remettra le solde à Maître BOR, représentant des créanciers.

DÉCLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué ce paiement savoir:
- à concurrence de la somme de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE

2. N. F. Ica

 D

FRANCS (450.000frs) à l'aide de ses deniers personnels,
 et pour le surplus soit la somme de UN MILLION CINQUANTE
 MILLE FRANCS (1.050.000frs) de la façon suivante:

1°/ Monsieur Ludovic DE FRANCESCHI à concurrence de la somme
 de SIX CENT MILLE FRANCS (600.000frs) au moyen de deniers lui
 provenant des prêts qui lui ont été consentis par la POSTE dont
 le siège est à BOULOGNE-BILLAN COURT (92777), 4 Quai du Point du
 Jour, suivant acte reçu par
 ce jour même, aux termes duquel acte l'EMPRUNTEUR, ACQUEREUR aux
 présentes s'est obligé à employer les deniers par lui empruntés
 au paiement à due concurrence du prix de la présente vente.

2°/ Monsieur Gérard DE FRANCESCHI et Mademoiselle Murielle
 BIFFE à concurrence de la somme de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE
 FRANCS (450.000frs) au moyen de deniers leur provenant des prêts
 qui leur ont été consentis par la POSTE dont le siège est à
 BOULOGNE BILLAN COURT (92777), 4 Quai du Point du Jour, suivant
 acte reçu par le Notaire sus nommé ce jour même, aux termes
 duquel acte l'EMPRUNTEUR, ACQUEREUR aux présentes s'est obligé à
 employer les deniers par lui empruntés au paiement à due
 concurrence du prix de la présente vente.

PRIVILEGE

Par suite des stipulations et déclarations respectivement
 contenues dans les actes de prêts ci-dessus énoncés et dans la
 quittance figurant au présent acte tous deux passés en la forme
 authentique, la POSTE se trouve investie par la loi, à
 concurrence de la somme de SIX CENT MILLE FRANCS (600.000frs)
 pour les deux prêts consentis à Monsieur Ludovic DE FRANCESCHI,
 et de la somme de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (450.000frs)
 pour les trois prêts consentis à Monsieur Gérard DE FRANCESCHI et
 Mademoiselle Murielle BIFFE, du privilège prévu par l'article
 2103] 2° du Code Civil lequel garantit le principal des prêts,
 les intérêts dont ils sont productifs et leurs accessoires.

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera conformément à
 l'article 2108 du Code Civil conservé par l'inscription qui sera
 prise au profit dudit prêteur dans le délai de DEUX MOIS à
 compter de la date des présentes et qui aura effet jusqu'au:

1°/ Pour les prêts consentis à Monsieur Ludovic DE
 FRANCESCHI:

- 10 mars 2007 pour la somme de Trois cent quinze mille quatre
 vingt dix francs, Prêt Plan Epargne Logement 00001,
- 10 mars 2011 pour la somme de Deux cent quatre vingt quatre
 mille neuf cent dix francs Prêt Habitat 00002,

2°/ Pour les prêts consentis à Monsieur Gérard DE FRANCESCHI
 et Mademoiselle Murielle BIFFE:

- 01 mars 2004 pour la somme de Cinq mille sept cent quarante
 francs, Prêt Compte Epargne Logement 00001,
- 01 mars 2004 pour la somme de Cent quarante quatre mille deux
 cent soixante francs, Prêt Compte Epargne Logement 00002
- 01 mars 2011 pour la somme de Trois cent mille francs, Prêt
 Habitat 00003.

N-F

I u





CAUTION HYPOTHECAIRE

I. PAR MONSIEUR GERARD DE FRANCESCHI et MADemoisELLE MURIELLE BIFFE

Aux présentes sont à l'instant intervenus:

- a) Monsieur Gérard DE FRANCESCHI, ci-dessus nommé, qualifié et domicilié,
- b) Mademoiselle Murielle BIFFE, ci-dessus nommée, qualifiée et domiciliée,

Ci-après dénommés la CAUTION

La CAUTION reconnaît avoir reçu l'offre du présent prêt qu'elle a accepté:

- Pour Monsieur Gérard DE FRANCESCHI le 20 février 1997,
- et Pour Mademoiselle Murielle BIFFE le 20 février 1997.

La CAUTION, après avoir pris connaissance de ce qui précède, ainsi que de l'acte de prêts consentis à Monsieur Ludovic DE FRANCESCHI reçu aux présentes minutes ce jour même, par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné, déclare:

Se rendre et constituer volontairement caution hypothécaire de Monsieur Ludovic DE FRANCESCHI, envers LA POSTE, ce qui est accepté par Madame DE FRANCESCHI, es-qualités, pour raison de l'obligation sus énoncée.

Il est expressément convenu au sujet de ce cautionnement:

- que la CAUTION ne contracte aucun engagement personnel, de sorte que les droits et actions de la POSTE contre elle consisteront uniquement dans l'hypothèse qui sera ci-après conférée sans qu'elle puisse exercer aucune poursuite ni aucun recours soit contre ladite CAUTION personnellement, soit sur tous les autres biens qui lui appartiennent ou qui pourront lui appartenir par la suite,
- que la POSTE est dispensée de discuter préalablement les biens de Monsieur DE FRANCESCHI et Mademoiselle BIFFE pour exercer ses droits sur les biens immobiliers ci-après hypothéqués par la CAUTION,
- que la POSTE sera dispensée de tenir informée la CAUTION tant des éventuelles prorogations de délai qu'elle pourrait accorder à l'EMPRUNTEUR que du paiement ou du non paiement des sommes dues par ce dernier en vertu des présentes.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

En conséquence de ce qui précède, à la sûreté et garantie du remboursement de la somme de SIX CENT MILLE FRANCS (600.000frs) montant des prêts consentis à Monsieur Ludovic DE FRANCESCHI aux termes de l'acte de prêt sus visé, en principal, intérêts et accessoires et généralement à la garantie de toutes les obligations résultant pour lui dudit acte, Monsieur Gérard DE FRANCESCHI et Mademoiselle Murielle BIFFE, CAUTION HYPOTHECAIRE, affectent et hypothèquent spécialement au profit de la POSTE, le tiers indivis des biens immobiliers ci-dessus désignés, sans aucune exception ni réserve des différentes parties qui le composent ou le composeront, lors même qu'elles auraient été omises dans la désignation avec tous les immeubles par destination et toutes augmentations futures et améliorations.

N.F.

I.C.

CAUTION HYPOTHECAIREII. PAR MONSIEUR LUDOVIC DE FRANCESCHI

Aux présentes est à l'instant intervenu:

Madame Maryse ARANZANA, épouse de Monsieur Antonio DE FRANCESCHI, demeurant à TOULON, 2 rue Charlemagne,

Agissant en sa qualité de mandataire de Monsieur Ludovic DE FRANCESCHI, ci-dessus nommé, qualifié et domicilié,

Ci-après dénommée la CAUTION

La CAUTION reconnaît avoir reçu l'offre de prêt qu'elle a accepté le 20 février 1997.

La CAUTION, après avoir pris connaissance de ce qui précède, ainsi que de l'acte de prêts consentis à Monsieur Gérard DE FRANCESCHI et Mademoiselle Murielle BIFFE reçu aux présentes minutes ce jour même, par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné, déclare:

Se rendre et constituer volontairement caution hypothécaire de Monsieur Gérard DE FRANCESCHI et Mademoiselle Murielle BIFFE, envers LA POSTE, qui acceptent, pour raison de l'obligation sus énoncée.

Il est expressément convenu au sujet de ce cautionnement:

- que la CAUTION ne contracte aucun engagement personnel, de sorte que les droits et actions de la POSTE contre elle consisteront uniquement dans l'hypothèse qui sera ci-après conférée sans qu'elle puisse exercer aucune poursuite ni aucun recours soit contre ladite CAUTION personnellement, soit sur tous les autres biens qui lui appartiennent ou qui pourront lui appartenir par la suite.

- que la POSTE est dispensée de discuter préalablement les biens de Monsieur DE FRANCESCHI pour exercer ses droits sur les biens immobiliers ci-après hypothéqués par la CAUTION.



- que la POSTE sera dispensée de tenir informée la CAUTION tant des éventuelles prorogations de délai qu'elle pourrait accorder à l'EMPRUNTEUR que du paiement ou du non paiement des sommes dues par ce dernier en vertu des présentes.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

En conséquence de ce qui précède, à la sûreté et garantie du remboursement de la somme de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (450.000frs) montant des prêts consentis à Monsieur Gérard DE FRANCESCHI et Mademoiselle Murielle BIFFE aux termes de l'acte de prêt sus visé, en principal, intérêts et accessoires et généralement à la garantie de toutes les obligations résultant pour lui dudit acte, Madame Maryse DE FRANCESCHI es-qualités CAUTION HYPOTHECAIRE, affecte et hypothèque spécialement au profit de la POSTE, les deux tiers indivis des biens immobiliers ci-dessus désignés, sans aucune exception ni réserve des différentes parties qui le composent ou le composeront, lors même qu'elles auraient été omises dans la désignation avec tous les immeubles par destination et toutes augmentations futures et améliorations.

N.F.

ECC


IMPOT SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, il est précisé que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

En effet, ce bien est achevé depuis plus de cinq ans,

Le nouveau propriétaire déclare :

Qu'il prend l'engagement de ne pas affecter le bien à un autre usage que l'habitation pendant une durée minimale de trois ans à compter de ce jour,

Qu'il demande à bénéficier de la réduction de droits édictée par l'Article 710 du Code Général des Impôts,

PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières, chaque vendeur déclare :

- Madame Nicole Thérèse Pierrette FRIBOURG

Qu'il a son domicile réel à l'adresse indiquée en tête des présentes,

Qu'il dépend du Centre des Impôts de TOULON SUD EST.

Que le bien vendu lui appartient par suite de l'attribution en nue-propiété qui lui a été faite dans la donation partage consentie par Madame Odette ALABE, Veuve de Monsieur Maurice FRIBOURG suivant acte du 22 mars 1982 plus amplement analysé en l'ORIGINE,

Lequel bien a été estimé à 1.305.000,00 F en cet acte.

Que la plus-value éventuelle résultant de la présente mutation est exonérée de toute imposition.

Que ce bien, constituait sa résidence principale depuis qu'il en avait la possession.

- Madame Odette Henriette Gabrielle ALABE

Qu'il a son domicile réel à l'adresse indiquée en tête des présentes,

Qu'il dépend du Centre des Impôts de LA MURE, Avenue Docteur Tagnard

Que le bien vendu lui appartient partie par suite des acquisitions faites avec Monsieur Maurice FRIBOURG, son mari décédé et partie pour l'avoir recueillie dans la succession de son mari décédé à MENS (Isère) le 17 août 1973 ainsi qu'il résulte de l'attestation immobilière dressée par Maître MILLIAND, Notaire à TOULON le 24 janvier 1974 ainsi qu'il sera plus amplement dit en l'ORIGINE,

Que le bien avait, à l'époque de cette mutation, une valeur vénale de X

En outre, l'ancien propriétaire reconnaît avoir été avisé par le Notaire soussigné de l'obligation de déclarer, avec l'ensemble de ses revenus, la plus-value éventuelle résultant des présentes,

Et, avoir reçu du Notaire soussigné toutes les explications utiles afférentes à cette obligation fiscale.

En conséquence, il fera toutes déclarations et produira toutes pièces justificatives auprès de l'Administration Fiscale compétente.

N F

F C C

ASSIETTE DES DROITS

Pour déterminer l'assiette des droits de mutation dus au titre de cet acte, il est précisé ce qui suit :

Tous les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par le nouveau propriétaire qui s'y oblige.

En outre, il résulte de cet acte qu'il n'existe aucune charge augmentative du prix.

CALCUL DES DROITS :

Base	Taux	Montants	
		Théorique	A payer
1.500.000,00	5,000%	75.000,00	75.000,00
1.500.000,00	1,200%	18.000,00	18.000,00
1.500.000,00	1,600%	24.000,00	24.000,00
75.000,00	2,500%	1.875,00	1.875,00
DROITS			118.875,00

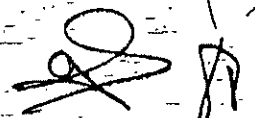
FIN DE LA PREMIERE PARTIE

Cette première partie contient : zéro renvoi.

N.F. I u



TB



SECONDE PARTIEURBANISME

Le Notaire soussigné a donné lecture au nouveau propriétaire qui le reconnaît, d'une Note de Renseignements d'Urbanisme - qui demeurera jointe et annexée, après mention, à la minute du présent acte - délivrée par l'autorité administrative compétente le 29 août 1996.

Le nouveau propriétaire déclare en avoir pris parfaite connaissance et faire son affaire personnelle de ces prescriptions sans recours contre l'ancien propriétaire.

ALIGNEMENT

Il résulte d'une réponse de l'Administration compétente que ce bien n'est grevé d'aucune servitude d'alignement et n'est intéressé par aucune opération de voirie.

DROIT DE PREEMPTION PUBLIC

La présente mutation était susceptible de faire l'objet d'un droit de préemption au titre :

D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U).

La présente mutation a été notifiée au détenteur de ce droit, lequel a renoncé à l'exercer ainsi qu'il résulte d'une lettre du 10 mars 1997 annexée à la minute du présent acte après mention.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à Madame Nicole FRIBOURG en nue-propriété et à Madame Odette Veuve FRIBOURG pour l'usufruit par suite des faits et actes suivants:

I/ Initialement, l'immeuble dépendait de la communauté de meubles et acquêts ayant existé entre Monsieur FRIBOURG Maurice Alexandre, né à MARSEILLE le 7 février 1910, demeurant à TOULON et Madame ALABE Odette Henriette Gabrielle, son épouse, faute de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie de MARSEILLE le 2 avril 1932, savoir:

- Les constructions pour les avoir faites édifier,
- et le terrain de la façon suivante:

A/ Suivant acte reçu par Maître BREST, lors Notaire à TOULON le 19 novembre 1963, publié au bureau des hypothèques de TOULON le 10 mars 1964 volume 3491 numéro 1,

Monsieur et Madame FRIBOURG ont acquis ce terrain de Mademoiselle DARODES Georgette Hélène Marie Aimée, née à MARSEILLE le 4 mai 1918, demeurant à MAUBEUGE, célibataire, et Mademoiselle DARODES France Caroline Andrée, née à CALUIRE ET CUIRE (Rhône) le 12 mai 1923, demeurant à TAMATAVE (République

N.F.

I.C.E.



M.B.



Malgache), célibataire.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix de Vingt quatre mille francs payé comptant et quittancé en l'acte.

B/ Suivant acte reçu par Maître BREST, Notaire susnommé le 19 novembre 1963, publié au bureau des hypothèques de TOULON le 10 mars 1964 volume 3491 numéro 2, Monsieur DENIZET Frédéric Camille Aimé, né à BOURG (Ain) le 13 décembre 1902, demeurant à LA GARDE, Veuf non remarié de Madame ROUX FREISSINENG Suzanne, a cédé à titre d'échange à Monsieur et Madame FRIBOURG, une bande de terrain d'une superficie de 69m², détachée de sa propriété.

En contre échange, Monsieur et Madame FRIBOURG ont cédé à Monsieur et Madame DENIZET deux parcelles de terrain détachées de la partie sud de leur propriété, d'une superficie totale de 280 m².

Cet échange a eu lieu, sans soulte de part ni d'autre.

C/ Suivant acte reçu par Maître BREST, Notaire susnommé le 13 janvier 1965, publié au bureau des hypothèques de TOULON le 4 février 1965 volume 3753 numéro 17, Monsieur et Madame FRIBOURG ont acquis de Monsieur GUYON Jacques Marie Paul, né à VALENCE (Drôme) le 26 juin 1913 et Madame DENIZET Jacqueline Marie Joséphine née à MARSEILLE le 28 mai 1920, son épouse, demeurant ensemble à MEURCHIN (Pas de Calais),

Une parcelle de terrain d'une superficie de 26m² qu'ils ont rattachée à leur propriété.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix de mille francs qui a été payé comptant et quittancé en l'acte.

II. Monsieur FRIBOURG Maurice Alexandre ci-dessus nommé est décédé à MENS (Isère) le 17 août 1973 en laissant pour seules héritières:

1°) Madame ALABE Odette, sus nommée, son épouse, avec laquelle il était soumis au régime de la communauté de biens meubles et acquêts comme indiqué ci-dessus,

Usufruitière en vertu de l'article 767 du Code Civil du quart des biens composant sa succession, sauf à confondre cet usufruit avec le bénéfice de la donation énoncée ci-après,

Donataire en vertu d'un acte reçu par Maître Régis ODIER, Notaire associé à TOULON le 12 juillet 1973, de la pleine propriété de l'universalité des biens mobiliers et immobiliers composant la succession du défunt, avec stipulation qu'en cas d'existence d'héritiers à réserve et si la réduction de la donation était demandée par ceux-ci, cette donation serait réduite à l'une des trois quotités disponibles permises par la loi.

2°) Et pour le surplus, ses deux-filles issues de son union avec Madame ALABE:

Madame FRIBOURG Nicole Thérèse Pierrette,

et Madame FRIBOURG Pierrette Rose Marie, Veuve de Monsieur RICHARD,

toutes deux nommées aux présentes.

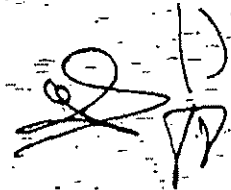
Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur FRIBOURG par Maître ODIER, Notaire associé soussigné le 27 septembre 1973.

N.F.

F.C.



B



III. Suivant acte reçu par maître ODIER, Notaire associé soussigné le 27 septembre 1973, Mesdames FRIBOURG Nicole et Pierrette seules héritières réservataires de Monsieur FRIBOURG ont déclaré consentir à l'exécution pure et simple de la donation en pleine propriété que Monsieur FRIBOURG avait consentie à Madame ALABE son épouse, aux termes de l'acte reçu par Maître ODIER le 12 juillet 1973 analysé ci-dessus et renoncer à en demander la réduction.

De sorte que la succession de Monsieur FRIBOURG s'est trouvée dévolue en totalité à Madame FRIBOURG née ALABE sa veuve.

IV. La transmission par le décès de Monsieur FRIBOURG des biens immobiliers compris dans sa succession a été constatée par une attestation délivrée par Me MILLIAND, Notaire associé à TOULON le 24 janvier 1974, publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON le 14 février 1974 volume 1679 numéro 4.

V. Suivant acte reçu par Maître Yves TEUMA, Notaire associé à TOULON le 22 mars 1982 contenant donation entre vifs, à titre de partage anticipé, conformément aux articles 1075 et suivants du Code Civil par Madame ALABE Odette, Veuve de Monsieur FRIBOURG sus nommée au profit de:

Madame FRIBOURG Nicole, sus nommée,

et Madame FRIBOURG Pierrette, également sus nommée, ses deux filles et seules présumptives héritières, dans la proportion de moitié pour chacune qui acceptent

De la nue-propiété soumise à l'usufruit et viager de la donatrice, des biens lui appartenant en propre ainsi qu'il résulte des actes ci-dessus analysés.

Et partage entre les donataires sous la médiation de la donatrice desdits biens immobiliers.

Il a été attribué à Madame FRIBOURG Nicole la nue-propiété de l'immeuble objet des présentes, pour une valeur de 1.305.000frs à charge par elle de verser une soulte de Cinq cent soixante et onze mille cinq cent francs à Madame FRIBOURG Pierrette. Laquelle soulte a été payée comptant et quittancée en l'acte.

Audit acte, la donatrice a déclaré que l'immeuble était grevé d'une inscription d'hypothèque conventionnelle prise le 3 juillet 1974 volume 136 numéro 9 au profit de la Caisse d'Epargne de TOULON en vertu d'un acte de cautionnement reçu par Me ODIER, Notaire associé à TOULON le 19 juin 1974 pour sûreté de la somme de Cent mille francs, radiée depuis en date du 7 juin 1982.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON le 16 juin 1982 volume 5294 numéro 9.

CHARGES ET CONDITIONS

Cette mutation a lieu sous les conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes que le nouveau propriétaire s'oblige à exécuter :

N.F.

I u



MB



ETAT DU BIEN

Le nouveau propriétaire prendra le bien dans son état, au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre l'ancien propriétaire pour quelque cause que ce soit ; et notamment à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le bien, de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie ; comme aussi sans recours contre l'ancien propriétaire pour l'état des constructions ; pour les vices de toute nature, apparents ou cachés, y compris les dégâts qui pourraient être apportés aux charpentes ou autres parties boisées par les termites ou autres insectes xylophages ; pour les mitoyennetés, pour erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.

SERVITUDES

Le nouveau propriétaire supportera toutes les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et il profitera de celles actives, sans recours contre l'ancien propriétaire, mais sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

A cet égard, il est précisé par l'ancien propriétaire qu'à sa connaissance, il n'existe aucune autre servitude que celles dérivant de la situation des lieux, de la Loi ou des plans d'urbanisme et d'aménagement de la Commune,

Et, il déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur ce bien.

IMPOTS ET TAXES

Le nouveau propriétaire acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien peut ou pourra être assujéti.

Et, il remboursera ces charges à l'ancien propriétaire, à compter de cette date, tant que la mutation de propriété de ce bien n'aura pas été effectuée par les Services Fiscaux compétents,

IMPOTS DIRECTS LOCAUX DE L'ANNEE COURANTE

Pour l'année courante, il est convenu que :

- Concernant la TAXE FONCIERE, il sera procédé entre les parties au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance. Le nouveau propriétaire supportera la part de Taxe Foncière postérieure à cette date, et la versera, directement, à l'ancien propriétaire.

- Concernant la TAXE D'HABITATION, elle sera acquittée et supportée définitivement par l'occupant au premier janvier de l'année en cours.

CONTRATS ET ABONNEMENTS

Le nouveau propriétaire fera son affaire personnelle de tous contrats, éventuellement passés, pour les services en eau, énergie, télécommunications et autres afférents à ce bien, à compter de l'entrée en jouissance.

N.F.

I.C.C.

Et, il opérera ou fera opérer la mutation de ces contrats à son nom, dans les meilleurs délais, de façon que l'ancien propriétaire ne soit, jamais, inquiété à ce sujet.

RESILIATIONS DES CONTRATS D'ASSURANCES

L'ancien propriétaire devra résilier, à ses frais, toutes polices d'assurances en cours de façon que le nouveau propriétaire ne soit pas inquiété à cet égard.

De son côté le nouveau propriétaire s'oblige à souscrire dans les plus brefs délais une police d'assurance multirisques auprès d'une Compagnie d'Assurance notoirement solvable et s'engage à en justifier au Notaire soussigné sous huit jours des présentes.

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Le vendeur déclare qu'à ce jour l'immeuble étant à usage d'habitation et ne comportant qu'un seul logement n'entre pas dans le champ d'application du décret n°96-97 du 7 février 1996.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la Formalité unique d'Enregistrement et de Publicité Foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais du nouveau propriétaire.

Si ce bien est grevé d'inscriptions, l'ancien propriétaire sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

TITRES

Il n'est remis au nouveau propriétaire aucun ancien titre de propriété, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant ce bien.

DECLARATIONS GENERALES

Les parties déclarent :

- Que leur identité est conforme à celle indiquée en tête des présentes,

- Qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou

N.F.

Iu

B

commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens.

- Que ce bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif,

- Qu'il n'est grevé d'aucun droit réel principal,

- Et, que ce bien est grevé des inscriptions ci-après mentionnées:

Hypothèque conventionnelle prise au premier bureau des hypothèques de TOULON le 22 novembre 1982 volume 362 numéro 59 au profit de la SOCIETE GENERALE en vertu d'un acte reçu par Maître TEUMA, Notaire à TOULON le 22 mars 1982, pour sûreté de la somme de Quatre cent cinquante mille francs en principal avec effet jusqu'au 22 mars 1999.

Hypothèque conventionnelle prise au premier bureau des hypothèques de TOULON le 24 janvier 1986 volume 86J numéro 198 au profit de la SOCIETE GENERALE en vertu d'un acte reçu par Maître TEUMA, Notaire à TOULON le 9 janvier 1986, pour sûreté de la somme de Trois millions de francs en principal avec effet jusqu'au 30 janvier 2000.

L'ancien propriétaire s'oblige à en rapporter mainlevée et à produire le certificat de radiation dans les meilleurs délais.

Les frais, droits et honoraires de la mainlevée et de ses suites seront supportés par l'ancien propriétaire qui s'y oblige.

Ainsi que les déclarations de l'ancien propriétaire concernant les droits grevant ce bien sont confirmées sur un état hypothécaire hors formalité délivré par le Bureau des Hypothèques compétent.

FIN DE LA SECONDE PARTIE

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les comparants affirment, sous les peines édictées par l'Article 1837 du Code Général des Impôts, que cet acte exprime l'intégralité du prix convenu ; ils reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, cet acte n'est ni modifié ni contredit par une contre-lettre contenant augmentation du prix.

ATTESTATION DU CONTENU DE LA PREMIERE PARTIE

Le Notaire soussigné atteste que la première partie de cet acte rédigé sur onze pages contient toutes les énonciations nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et toutes celles nécessaires à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes:

N. F.

I. C.

CERTIFICATION D'IDENTITE

En application de l'Article 75 du Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, le Notaire soussigné certifie que l'identité des parties lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE EN DIX HUIT PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES.

En l'Etude du Notaire soussigné,

Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

- pages.....(18)
- renvois.....(Ø)
- mots nuls.....(Ø)
- lignes nulles.....(Ø)
- chiffres nuls.....(Ø)
- blancs bâtonnés.....(Ø)

The lower half of the page contains several handwritten signatures and initials. In the center, the name 'Tribourg' is written in a cursive script. To its right are two vertical initials, possibly 'H' and 'H'. Below these are several other signatures, including one that appears to be 'M. et' and another that is more stylized. At the bottom, there is a large, complex signature that spans across the width of the page.

19

ENVOI SPECIALEMENT APPROUVE (Page 5)

OBJET RELATIF DU CHEF DE Mme ALABE Veuve FRIBOURG

Constructions édifiées sur un terrain acquis par Mr et Mme FRIBOURG Maurice de, savoir:

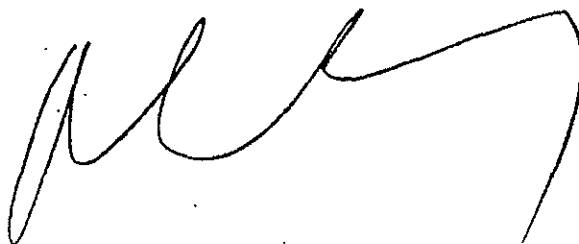
Partie acquisition suivant acte reçu par Me BREST, Lors Notaire à TOULON le 19 Novembre 1963 des consorts DARODES de divers lieux, publié au bureau des hypothèques de TOULON le 10 mars 1964 volume 3491 numéro 1,

Partie en échange avec Monsieur DENIZET Frédéric, demeurant à LA GARDE, suivant acte reçu par Me BREST, lors Notaire à TOULON le 19 Novembre 1963 publié au bureau des hypothèques de TOULON le 10 Mars 1964 volume 3491 numéro 2.

Surplus acquisition suivant acte reçu par Me BREST, Lors Notaire à TOULON le 13 Janvier 1965 de Monsieur et Madame GUYON Jacques, demeurant à BEURCHIN (Pas de Calais), publié au bureau des hypothèques de TOULON le 4 Février 1965 volume 3753 numéro 17,

- Dession de Monsieur FRIBOURG Maurice Alexandre, en son vivant retraité, demeurant à MENS (Isère) rue du Bourg est décédé à MENS le 17 Août 1973

- Attestation Immobilière après ledit décès établie suivant acte reçu par Me Claude MILLIAND Notaire associé à TOULON le 24 Janvier 1974, publié au premier bureau des hypothèques de TOULON le 14 Février 1974 volume 1679 numéro 4.



TRANSCRIPTION PHOTOCOPIQUE établie en application de la loi sur ~~un~~ ---- pages, conformément à l'original

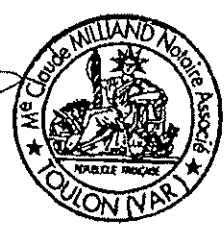
Le notaire soussigné atteste que la "PREMIERE PARTIE" du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, Droits et taxes.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties telle qu'elle est dénommée dans le présent document en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

Le soussigné : Maître Claude MILLIAND notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Régis ODIER et Claude MILLIAND notaires associés, titulaire d'un Office Notarial à TOULON, certifie la présente copie exactement collationnée, conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité, sur ~~un~~ pages en continu de 1 à 20, dont onze pages numérotées de 1 à 11, pour la seule "PREMIERE PARTIE". Sans renvoi ni mot nul.

TOULON, le 6 Mai 1997

(Handwritten signature)



4
CATOIRE
du 19 octobre 1955)



FR 4447

Demande n° **3 JUIN 1997**
 Déposée le :
 État délivré le :
 N° d'affaire :
 N° d'usager :

emande seignements aires urgents

postérieure au 31 décembre 1955)

désignation de la formalité ou de
lique :

**BOURG/DE FRANCESCHI Ludovic
BIFFE Murielle + PRET LA**

13.97 Formalité du **3 JUIN 1997**
 Vol: **978** n° **4826**

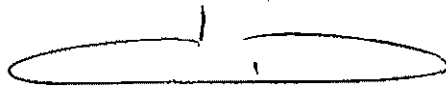
I - IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

1. Nom et adresse du demandeur
M. SCP "R. ODIER et C. MILLIAND"
Notaires associés - 8, Anue Vauban
 COMMUNE
 de domicile
 CODE
 POSTAL **831010** COMMUNE **TOULON**
 de rattachement postal (le cas échéant)

2. Tél. :

Bureau Référence
 3. de dépôt : **1er TOULON** dossier : **FB/HC**

A. **TOULON**, le **6 Mai 1997**
 Signature du demandeur



souscrire auprès du service hypothécaire compétent - L'imprimé doit être rempli, dans les cadres réservés
 it à la machine à écrire en frappe directe pages 1 et 2, (les pages 3 et 4 seront obligatoirement remplies par
 carbonée), soit par des procédés modernes de reproduction ou des machines à impression automatique.

ncipale :

= **75,00 F**

plémentaire(s) :

ersonne(s) désignée(s) :

..... x F

meuble(s) désigné(s) :

..... x F

si

= **5,00 F**

Je sans désignation d'immeuble appliquer
personne.

TOTAL

= **80,00 F**

dont règlement ci-joint

\$
 MS
 Total

MODE DE PAIEMENT

- numéraire
- chèque bancaire, Trésor ou C.D.C.
- mandat ou virement postal
- utilisation du compte « usager habituel ».

ERVE A L'ADMINISTRATION

IRRÉGULIÈRE

présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

- Défaut d'établissement du second exemplaire
 - Défaut d'indication de la nature du renseignement demandé
 - Insuffisance de la désignation des personnes
 - Insuffisance de la désignation des Immeubles
 - Demande non datée
 - Demande non signée
- A....., le
 Le Conservateur,

CERTIFICAT DU CONSERVATEUR

État certifié à la date du **03 JUIN 1997**

ordre de la présente demande, le Conservateur :

n'existe, dans sa documentation, aucune formalité.

l'il n'existe, dans sa documentation, que les
 5... formalités indiquées dans l'état ci-joint.

A....., le
 Le Conservateur,

Le Conservateur,

DEMANDE DE L'USAGER

Le demandeur requiert M. le Conservateur des hypothèques de lui délivrer un **EXTRAIT** des formalités détaillées personnes et/ou les immeubles désignés aux cadres V et VI.

III - NATURE DES RENSEIGNEMENTS DEMANDÉS

- INSCRIPTIONS de privilèges ou d'hypothèques subsistantes.
 - SAISIES en cours.
 - DOCUMENTS PUBLIÉS A CARACTÈRE NON ACQUISITIF pour les personnes identifiées sur la demande.
 - DOCUMENTS PUBLIÉS A CARACTÈRE A DOCUMENTS PUBLIÉS A CARACTÈRE A pour les personnes identifiées sur la demand
 - DERNIÈRE FORMALITÉ INSCRITE OU PU dans le cas d'une demande portant uniquement sur (cadre VI).
- * dans le cas d'une demande portant uniquement sur des immeubles (cadre VI), ce sont tous les documents publiés qui sont délivrés dans la mesure où ils entrent dans la période de certification.

IV - PERIODE DE CERTIFICATION

POINT DE DÉPART	TERME
Formalités intervenues ou publiées	
- depuis le 1-01-56 (ou la date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles)	- jusqu'à la date de signature de la présente demande, inclusivement (hors form jusqu'au _____, inclusivement.
- depuis le _____	- jusqu'à la date de la formalité énoncée, inclusivement (sur formalité).

V - DESIGNATION DES PERSONNES

Nom (ou dénomination)	Prénoms (ou autres éléments relatifs aux personnes morales - 1 ^{er} alinéa de l'art. 6, du décret du 4	Date et lieu de naissance
1 FRIBOURG Div. COURTES	Nicole Thérèse Pierrette	MARSEILLE, le 13.09.1937
2 ALABE Vve FRIBOURG	Odette Henriette Gabriel 1e	MARSEILLE, le 15.01.1912
3		

VI - DESIGNATION DES IMMEUBLES

Commune	Références cadastrales		N° du lot-volume (1)	N° du lot	Rue et numéro
	Section	Numéro de plan			
1 TOULON	BN	280			Chemin Fabry
2		281			
3					
4					
5					

(1) Uniquement dans le cas d'une copropriété inscrite dans une propriété en volume.

VII - FORMALITES EXIGUES

- Inscriptions ou publication simultanément requises, actes et jugements énoncés par leurs références de publication dans les bordes ou le document déposés en même temps que la présente demande (demandes sur formalité uniquement).

- Formalités suivantes : nature _____ ; date _____ ; vol _____ ; n° _____
nature _____ ; date _____ ; vol _____ ; n° _____
nature _____ ; date _____ ; vol _____ ; n° _____

Au cas où le nombre de personnes serait supérieur à 3 et le nombre d'immeubles supérieur à 5, utiliser une ou plusieurs demandes complémentaires (imprimé n° 3234).

Mentionner le nombre de demandes complémentaires dans la case ci-contre

RESUMES Séries en cours Publications

			AL	Acq. DE.
				1974. Vol 1629 n°4.
<u>FAB</u>		N.	97 P 4826	1982 Vol 5294 n°9.
			DI.	
"		N.	97 P 4826	1974. Vol 1629 n°4.
				1964 Vol 3491 n°2.
				1964 Vol 3451 n°1.
	97V 2173			1968 Vol 3753 n°17.
	2174.			DE.
	2177.	fles en Attente		
	2178.			
	2344.			
	2345.			
	2346.			
	2347.			

Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Chapitre I^{er} : 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 dépositaires, 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 : DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS - 250.000€ -

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 Fredéric PEYSSON, Avocat
poursuivant

A TOULON, le Mardi 27 septembre 2022

