





TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE de MARSEILLE

CONTRADICTOIRE

JUGEMENT CORRECTIONNEL DU : 09 FEVRIER 2010  
7<sup>ME</sup> CHAMBRE - STATUANT EN QUALITÉ DE JURIDICTION INTERRÉGIONALE  
SPÉCIALISÉE

*Extrait des minutes du greffe  
du Tribunal de Grande Instance de Marseille*

J/H

N° de Jugement : 10/1070

N° de Parquet : 05000008

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

A l'audience publique du TRIBUNAL CORRECTIONNEL, au  
Palais de Justice de MARSEILLE le NEUF FEVRIER DEUX MILLE  
DIX

Le Tribunal, vidant son délibéré après débats ayant eu lieu du 19 JANVIER  
2010 au 25 JANVIER 2010, alors qu'il était composé de :

Monsieur ARDID, Président,  
Madame CARIOU, Juge assesseur,  
Madame CHOIZIT, Juge assesseur,

assistés de Madame VIDAL FOURAULT, Greffier,

en présence de Madame DELANDE, Vice Procureur de la République a été  
appelée l'affaire

ENTRE :

Monsieur le PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE, près ce Tribunal  
demandeur et poursuivant,

LA DIRECTION DES DOUANES demeurant 48 Avenue Robert  
SCHUMAN 13324 MARSEILLE cedex 1, partie intervenante ;

ET :

1/ NOM : BARBIERI Antoine  
DATE DE NAISSANCE : 28/12/1962  
LIEU DE NAISSANCE : 20 BASTIA  
FILIACTION : de BARBIERI Pierre et de CAPIROSSI Jeronime  
NATIONALITE : FRANCAISE  
ADRESSE : 310 CHEMIN DE LA BERRE  
VILLE : 83000 TOULON  
SITUATION FAMILIALE :  
PROFESSION : SANS

Délibéré le :  
Copie Exécutoire :  
Signifié le :  
Fiche :  
Extr. Ecou :  
S.P.D.C. :  
Not. Indivi. :  
Extr. Fin. :  
Copie Conf. :



Déjà condamné, détenu à la maison d'arrêt d'AVIGNON  
Comparant et assisté de Maître Michel MAS  
**MANDAT DE DEPOT JLD en date du 02/10/2005**

**Prévenu de :**

- RECEL DE BIEN PROVENANT D'UN DELIT PUNI D'UNE PEINE N'EXCEDANT PAS 5 ANS D'EMPRISONNEMENT  
- PARTICIPATION A ASSOCIATION DE MALFAITEURS EN VUE DE LA PREPARATION D'UN DELIT PUNI DE 10 ANS  
- PARTICIPATION A ASSOCIATION DE MALFAITEURS EN VUE DE LA PREPARATION D'UN DELIT PUNI DE 10 ANS  
- COMPLICITE D'IMPORTATION NON AUTORISEE DE STUPEFIANTS - TRAFIC  
- COMPLICITE D'ACQUISITION DETENTION TRANSPORT NON AUTORISEE DE STUPEFIANTS  
- COMPLICITE DE DETENTION DE MARCHANDISE REPUTEE IMPORTEE EN CONTREBANDE  
- PARTICIPATION A ASSOCIATION DE MALFAITEURS EN VUE DE LA PREPARATION D'UN DELIT PUNI DE 10 ANS  
- ACQUISITION DETENTION TRANSPORT OFFRE OU CESSION NON AUTORISEE DE STUPEFIANTS  
- DETENTION DE MARCHANDISE REPUTEE IMPORTEE EN CONTREBANDE  
TRANSPORT DE MARCHANDISE REPUTEE IMPORTEE EN CONTREBANDE

2/ NOM : BENFARES Mahdi  
DATE DE NAISSANCE : 28/08/1946  
LIEU DE NAISSANCE : 93 MONTREUIL  
FILIACTION : de BENFARES Ali et de ETENDARD Germaine  
NATIONALITE : FRANCAISE  
ADRESSE : 18 RUE ROBERT BONNETT  
VILLE : 93140 BONDY  
SITUATION FAMILIALE :  
PROFESSION : Sans



Déjà condamné, libre sous contrôle judiciaire  
Comparant et assisté de Maître COHEN BACRI (Barreau de Paris)  
**MANDAT DE DEPOT JLD en date du 02/10/2005**  
**MISE EN LIBERTE ASSORTIE DU CONTROLE JUDICIAIRE en date du 28/11/2007**

**Prévenu de :**

- PARTICIPATION A ASSOCIATION DE MALFAITEURS EN VUE DE LA PREPARATION D'UN DELIT PUNI DE 10 ANS  
- ACQUISITION DETENTION TRANSPORT OFFRE OU CESSION NON AUTORISEE DE STUPEFIANTS  
- DETENTION DE MARCHANDISE REPUTEE IMPORTEE EN

**CONTREBANDE  
-TRANSPORT DE MARCHANDISE REPUTEE IMPORTEE EN  
CONTREBANDE**

3/ **NOM : LAZAROO Marc Louis François**  
**DATE DE NAISSANCE : 9/10/1954**  
**LIEU DE NAISSANCE : 75 PARIS XVIII**  
**FILIATION : de LAZAROO Albert et de NOULET Marie**  
**NATIONALITE : FRANCAISE**  
**ADRESSE : 74 RUE DES DEUX JUMEAUX**  
**VILLE : 77410 CHARMENTRAY**  
**SITUATION FAMILIALE :**  
**PROFESSION : SANS**

Déjà condamné, détenu à la maison d'arrêt des Baumettes  
Comparant et assisté de Maître Jean Alain MICHEL (Barreau de Paris)  
**MANDAT DE DEPOT JLD en date du 02/10/2005**

**Prévenu de :**

**-PARTICIPATION A ASSOCIATION DE MALFAITEURS EN VUE  
DE LA PREPARATION D'UN DELIT PUNI DE 10 ANS**  
**-ACQUISITION DETENTION TRANSPORT OFFRE OU CESSION  
NON AUTORISEE DE STUPEFIANTS**  
**-DETENTION DE MARCHANDISE REPUTEE IMPORTEE EN  
CONTREBANDE**  
**-TRANSPORT DE MARCHANDISE REPUTEE IMPORTEE EN  
CONTREBANDE**

4/ **NOM : GOMES-FERREIRA Didier Pascal**  
**DATE DE NAISSANCE : 22/07/1971**  
**LIEU DE NAISSANCE : 94 VITRY SUR SEINE**  
**FILIATION : de GOMES FERREIRA Joachim et de OLIVEIRA  
Festa**  
**NATIONALITE : FRANCAISE**  
**ADRESSE : 1 ALLEE DU MARRONNIER**  
**VILLE : 94400 VITRY SUR SEINE**  
**SITUATION FAMILIALE :**  
**PROFESSION : SANS**



Déjà condamné, libre sous contrôle judiciaire  
Comparant et assisté de Maître GIRAUD (Barreau de Paris)  
**MANDAT DE DEPOT JLD en date du 02/10/2005**  
**MISE EN LIBERTE ASSORTIE DU CONTROLE JUDICIAIRE en date  
du 24/03/2006**

**Prévenu de :**

**- PARTICIPATION A ASSOCIATION DE MALFAITEURS EN VUE  
DE LA PREPARATION D'UN DELIT PUNI DE 10 ANS**

5/ NOM : **BARBIERI Fabien**  
DATE DE NAISSANCE : 30/12/1964  
LIEU DE NAISSANCE : 83137 TOULON  
FILIAION : de BARBIERI Pierre et de CAPIROSSI Geronime  
NATIONALITE : FRANCAISE  
ADRESSE : 2 IMPASSE JEAN AICARD  
VILLE : 83310 COGOLIN  
SITUATION FAMILIALE :  
PROFESSION : SANS

Déjà condamné, détenu pour autre cause  
Comparant et assisté de Maître FRADET (Barreau de Toulon)

**Prévenu de :**

**- PARTICIPATION A ASSOCIATION DE MALFAITEURS EN VUE DE LA PREPARATION D'UN DELIT PUNI DE 10 ANS EN RECIDIVE**  
**- PARTICIPATION A ASSOCIATION DE MALFAITEURS EN VUE DE LA PREPARATION D'UN DELIT PUNI DE 10 ANS EN RECIDIVE**

La cause appelée à l'audience du **19 Janvier 2010**, le Président a constaté la présence, et l'identité des prévenus et a donné connaissance de l'acte qui a saisi le Tribunal ;

Les prévenus ont été interrogés ;

Le Tribunal suspend l'audience et met l'affaire en continuation au lendemain **20 Janvier 2010** à 9 heures ;

Les prévenus sont interrogés ;

Le Tribunal suspend l'audience et met l'affaire en continuation au lendemain **21 Janvier 2010** à 9 heures ;

Les prévenus sont interrogés ;



Le Tribunal suspend l'audience et met l'affaire en continuation au lendemain **22 Janvier 2010** à 9 heures.

**L'ADMINISTRATION DES DOUANES** est entendue par Mr Hervé FELIX qui dépose des conclusions, les développe oralement et demande :

1/ - de déclarer Marc LAZAROO, Mahdi BENFARES et Antoine BARBIERI coupables d'importation en contrebande de marchandises prohibées en bande organisée et de les condamner solidairement au paiement d'une amende douanière de 2.194.000 euros.

2/ - de déclarer Antoine BARBIERI coupable de complicité du délit d'importation en contrebande de marchandises prohibées commis par

Arnaud JULIA et de condamner solidairement BARBIERI Antoine avec Arnaud JULIA (déjà condamné par jugement du Tribunal de grande instance de Marseille du 22 novembre 2005) au paiement d'une amende douanière de 1.096.800 euros.

Le Ministère Public a été entendu en ses réquisitions,

Les Conseils des prévenus ont été entendus en leurs plaidoiries;

Maître GIRAUD plaide pour GOMES-FERREIRA Didier et sollicite la confusion de la peine qui sera prononcée avec la peine prononcée le 22/01/2008 par le Tribunal correctionnel de Paris.

Le Tribunal suspend l'audience et met l'affaire en continuation au lendemain **25 Janvier 2010** à 9 heures ;

Les Conseils des prévenus ont été entendus;

Maître FRADET a plaidé la relaxe pour Fabien BARBIERI ;

Le Greffier a tenu note du déroulement des débats,

Le Tribunal met l'affaire **en délibéré à l'audience du 09 février 2010**, avec maintien en détention des prévenus détenus, les parties présentes avisées par Monsieur le Président de la date du prononcé du jugement.

**Et, advenant l'audience de ce jour**, le Tribunal vidant son délibéré, a rendu en audience publique le jugement suivant, lecture étant faite par Mr ARDID, Président, en application de l'article 485 du code de procédure pénale, assisté de Mme VIDAL FOURAULT Greffier, en présence de Monsieur le Procureur de la République.

Vu les articles 706-73 et suivants et spécialement 706-75 du Code de Procédure Pénale ;

**LE TRIBUNAL**



Attendu que les prévenus ont été renvoyés devant ce Tribunal Correctionnel par ordonnance du Juge d'Instruction en date du 01 Octobre 2009 ;

Attendu qu'a été notifiée par Monsieur le Directeur de la Maison d'Arrêt d'AVIGNON à BARBIERI Antoine, sur instruction de Monsieur le Procureur de la République et dans les délais prévus par l'article 552 du Code de Procédure Pénale, une convocation à l'audience du 19 Novembre

2009 ; Que, conformément à l'article 390-1 du Code de Procédure Pénale, cette convocation vaut citation à personne ;

Attendu qu'à ladite audience, l'affaire a été renvoyée contradictoirement à l'audience de ce jour; que le prévenu a comparu à l'audience de ce jour ; Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

**Attendu que BARBIERI Antoine est prévenu :**

1°) d'avoir à Toulon du 18 au 20 juillet 2002, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non couvert par la prescription, sciemment recelé un véhicule Peugeot 307 provenant d'un abus de biens social perpétré par les gérants de fait et de droit de la SARL GER Jacky PEREZ et Mike PEREZ ;

*faits prévus et réprimés par ART. 321-1 ART. 321-9 ART 321-10 C. PENAL ART. L241-3 du Code de Commerce*

2°) d'avoir à Toulon, courant 2002 et ce jusqu'au 20 juillet 2002, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non encore couvert par la prescription, participé à un groupement formé ou une entente établie en vue de la préparation de la commission de délits punis de 10 ans d'emprisonnement, en l'espèce l'importation, l'acquisition, la détention, le transport, l'offre ou la cession de stupéfiants, en l'espèce, notamment, en se procurant plusieurs cellulaires et lignes téléphoniques ouvertes à de fausses identités et dédiés à ses communications téléphoniques avec ses comparses résidant en Espagne, en étant en possession d'une forte somme d'argent destinée à ses activités illicites.

*faits prévus et réprimés par ART. 222-36, 222-37, 222-41, 222-44, 222-45, 222-47, 222-49, 222-50, 450-1, 450-3, 450-5 C. PENAL*

3°) d'avoir dans le département du Var ( notamment à Toulon et Bandol ), courant 2004 et ce jusqu'au 22 juin 2004, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non couvert par la prescription, participé à un groupement formé ou une entente établie, caractérisée par un ou plusieurs actes matériels, en vue de la préparation de la commission de délits punis de 10 ans d'emprisonnement, en l'espèce l'importation, l'acquisition, la détention, le transport, l'offre ou la cession de stupéfiants (cocaïne), en l'espèce, notamment, en se procurant un téléphone portable et une ligne téléphonique ouverte à un faux nom dédiés à ses communications relatives à la mise au point de ses projets illicites avec ses comparses, en assurant plusieurs rendez-vous avec ceux-ci, en participant à l'obtention d'un véhicule aménagé destiné à transporter de la drogue.

*faits prévus et réprimés par ART. 222-36, 222-37, 222-41, 222-44, 222-45, 222-47, 222-49, 222-50, 450-1, 450-3, 450-5 C. PENAL*

4°) d'avoir dans le département du Var (notamment à Toulon et Bandol) courant 2004 et ce jusqu'au 22 juin 2004, en tout cas sur le





territoire national et depuis temps non couvert par la prescription, été complice des délits d'importation, acquisition, détention, transport, de stupéfiants (cocaïne) et de détention et mise en circulation et détention de marchandises prohibées (cocaïne), en aidant ou assistant sciemment les auteurs dans la préparation ou la commission de ces infractions en l'espèce en leur procurant un véhicule OPEL ASTRA équipé d'une cache destinée à dissimuler de la drogue à bord duquel était interpellé un passeur en possession de 27,452 kilogrammes.

*faits prévus et réprimés par 121-6 121-7 222-26 222-37 222-41 222-44 222-45 222-47 222-49 222-50 C. PENAL ART. 419, ART. 2-TER, ART. 215, ART. 215-BIS, ART. 215-TER, ART. 38 §4 ART. 419 §2, §3, ART. 414, ART. 437 AL. 1, ART. 438, ART. 432-BIS §1 C. DOUANES*

5°) d'avoir à notamment Paris, le Perreux sur Marne, Joinville, Courbevoie, La Valette du Var, courant 2005 et ce jusqu'au 28 septembre 2005; en tout cas sur le territoire national et depuis temps non encore couvert par la prescription, participé à un groupement formé ou une entente établie, caractérisée par un ou plusieurs actes matériels, en vue de la préparation de la commission de délits punis de 10 ans d'emprisonnement, en l'espèce l'acquisition, la détention, le transport, l'offre ou la cession de stupéfiants (cocaïne), en l'espèce notamment en assurant divers contacts avec les fournisseurs et les acquéreurs de la drogue, en obtenant la mise à disposition de locaux dont l'un était destiné à dissimuler les bénéfices du trafic et en aménageant le second en véritable laboratoire, en acquérant le matériel et les produits destinés à la transformation et au conditionnement de la drogue, en procédant à des opérations chimiques en vue d'obtenir différentes qualités de cocaïne destinée au marché, en acquérant un véhicule ultérieurement aménagé en vue du transport de la drogue, en recrutant un convoyeur,

*faits prévus et réprimés par ART. 222-37, 222-41, 222-44, 222-45, 222-47 50, 450-1, 450-3, 450-5 C. PENAL*

6°) d'avoir à notamment Paris, le Perreux sur Marne, Joinville, La Valette du Var, courant 2005 et ce jusqu'au 28 septembre 2005, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non encore couvert par la prescription, acquis, détenu, transporté, cédé ou offert des stupéfiants en l'espèce de la cocaïne ;

*faits prévus et réprimés par ART. 222-37, 222-41, 222-44, 222-45, 222-47, 222-49, 222-50 C. PENAL*

7°) d'avoir à notamment Paris, le Perreux sur Marne, Joinville, La Valette du Var, courant 2005 et ce jusqu'au 28 septembre 2005, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non encore couvert par la prescription, détenu et transporté des marchandises en violation des dispositions légales ou réglementaires relatives aux marchandises prohibées, en l'espèce de la cocaïne ;



*faits prévus par ART. 419, ART. 2-TER, ART. 215, ART. 215-BIS, ART. 215-TER, ART. 38 §4 C. DOUANES et réprimés par ART. 419 §2, §3, ART. 414, ART. 437 AL. 1, ART. 438, ART. 432-BIS §1 C. DOUANES*

Attendu que **BENFARES Mahdi** a été cité à l'audience de ce jour par Monsieur le Procureur de la République suivant acte de la SCP TRENNEC Huissier de justice à BOBIGNY délivré le 11 décembre 2009 ;  
Que la citation est régulière en la forme ; qu'il est établi qu'il en a eu connaissance ;

Attendu que le prévenu a comparu à l'audience de ce jour ;  
Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

**Attendu que BENFARES Mahdi est prévenu :**

1°) d'avoir à notamment Paris, Le Perreux sur Marne, Joinville, Courtry, courant et ce jusqu'au 28 septembre 2005, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non encore couvert par la prescription, participé à un groupement formé ou une entente établie caractérisée par un ou plusieurs actes matériels, en vue de la préparation de la commission de délits punis de 10 ans d'emprisonnement, en l'espèce l'acquisition, la détention, le transport, l'offre ou la cession de stupéfiants (cocaïne), en l'espèce notamment en assurant divers contacts avec les fournisseurs et les acquéreurs, en participant à l'acquisition d'un véhicule ultérieurement aménagé en vue du transport de la drogue, en convoyant la rétribution des pourvoyeurs ;

*faits prévus et réprimés par ART. 222-37, 222-41, 222-44, 222-45, 222-47, 222-49, 222-50, 450-1, 450-3, 450-5 C. PENAL*

2°) d'avoir à notamment Paris, Le Perreux sur Marne, Joinville, La Valette du Var courant 2005 et ce jusqu'au 28 septembre 2005, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non encore couvert par la prescription, acquis, détenu, transporté, cédé ou offert des stupéfiants en l'espèce de la cocaïne ;

*faits prévus et réprimés par ART. 222-37, 222-41, 222-44, 222-45, 222-47, 222-49, 222-50 C. PENAL*

3°) d'avoir à notamment Paris, Le Perreux sur Marne, Joinville, La Valette du Var, courant 2005 et ce jusqu'au 28 septembre 2005, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non encore couvert par la prescription, détenu et transporté des marchandises en violation des dispositions légales ou réglementaires relatives aux marchandises prohibées, en l'espèce de la cocaïne ;

*faits prévus par ART. 419, ART. 2-TER, ART. 215, ART. 215-BIS, ART. 215-TER, ART. 38 §4 C. DOUANES et réprimés par ART. 419 §2, §3, ART. 414, ART. 437 AL. 1, ART.*



438, ART. 432-BIS §1 C. DOUANES

Attendu qu'a été notifiée par Monsieur le Directeur de la Maison d'Arrêt de MEAUX à LAZAROO Marc, sur instruction de Monsieur le Procureur de la République et dans les délais prévus par l'article 552 du Code de Procédure Pénale, une convocation à l'audience du 19 Novembre 2009 ; Que, conformément à l'article 390-1 du Code de Procédure Pénale, cette convocation vaut citation à personne ;

Attendu qu'à ladite audience, le prévenu a accepté de comparaître volontairement pour les faits qui lui sont reprochés ; que l'affaire a été renvoyée contradictoirement à l'audience de ce jour ;

Attendu que le prévenu a comparu à l'audience de ce jour ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

**Attendu que LAZAROO Marc est prévenu :**

1') d'avoir à notamment Paris, Le Perreux sur Marne, Joinville, Charmentray, courant 2005 et ce jusqu'au 28 septembre 2005, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non encore couvert par la prescription, participé à un groupement formé ou une entente établie caractérisée par un ou plusieurs actes matériels, en vue de la préparation de la commission de délits punis de 10 ans d'emprisonnement, en l'espèce l'acquisition, la détention, le transport, l'offre ou la cession de stupéfiants (cocaïne), en l'espèce notamment en assurant divers contacts avec les fournisseurs et les acquéreurs, en obtenant la mise à disposition de locaux dont l'un était destiné à dissimuler les bénéfices du trafic et en aménageant le second en véritable laboratoire, en acquérant le matériel et les produits destinés à la transformation et au conditionnement de la drogue, en acquérant un véhicule ultérieurement aménagé en vue du transport de la drogue, en procédant à des opérations chimiques en vue d'obtenir différentes qualités de cocaïne destinée au marché, en recrutant un convoyeur ;

*faits prévus et réprimés par ART. 222-37, 222-41, 222-44, 222-45, 222-49, 222-50, 450-1, 450-3, 450-5 C. PENAL*

2') d'avoir à notamment Paris, Le Perreux sur Marne, Joinville, La Valette du Var courant 2005 et ce jusqu'au 28 septembre 2005, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non encore couvert par la prescription, acquis, détenu, transporté, cédé ou offert des stupéfiants en l'espèce de la cocaïne ;

*faits prévus et réprimés par ART. 222-37, 222-41, 222-44, 222-45, 222-47, 222-49, 222-50 C. PENAL*

3') d'avoir à notamment Paris, Le Perreux sur Marne, Joinville, La Valette du Var, courant 2005 et ce jusqu'au 28 septembre 2005, en tout

cas sur le territoire national et depuis temps non encore couvert par la prescription, détenu et transporté des marchandises en violation des dispositions légales ou réglementaires relatives aux marchandises prohibées, en l'espèce de la cocaïne ;

*faits prévus par ART. 419, ART. 2-TER, ART. 215, ART. 215-BIS, ART. 215-TER, ART. 38 §4 C. DOUANES et réprimés par ART. 419 §2, §3, ART. 414, ART. 437 AL. 1, ART. 438, ART. 432-BIS §1 C. DOUANES*

Attendu que **GOMES-FERREIRA Didier** a été cité à l'audience du 19/11/2009 par Monsieur le Procureur de la République suivant acte de la SCP PLACE et MOULIN Huissiers de justice à CRETEIL délivré le 06 Novembre 2009.

Que la citation est régulière en la forme ; qu'il est établi qu'il en a eu connaissance; qu'à ladite audience, l'affaire a été renvoyée contradictoirement à l'audience de ce jour; que le prévenu a comparu; Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

**Attendu que GOMES-FERREIRA Didier est prévenu :**  
d'avoir à le Perreux sur Marne et Joinville, courant 2005 et ce jusqu'au 28 septembre 2005, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non encore couvert par la prescription, participé à un groupement formé ou une entente établie caractérisée par un ou plusieurs actes matériels en vue de la préparation de la commission de délits punis de 10 ans d'emprisonnement, en l'espèce l'acquisition, la détention, le transport, l'offre ou la cession de stupéfiants (cocaïne), en l'espèce notamment en assurant des rendez-vous avec Marc LAZAROO et un tiers non identifié, en mettant à la disposition des trafiquants en l'espèce Marc LAZAROO et Antoine BARBIERI, contre rémunération, deux appartements dont l'un était destiné à transformer de la cocaïne pure en cocaïne commerciale, à entreposer la drogue et l'autre voué à la dissimulation des produits du trafic ;

*faits prévus et réprimés par ART. 222-37, 222-41, 222-44, 222-45, 222-47, 222-49, 222-50, 450-1, 450-3, 450-5 C. PENAL*

Attendu qu'a été notifiée par Monsieur le Directeur de la Maison d'Arrêt des BAUMETTES à **BARBIERI Fabien**, sur instruction de Monsieur le Procureur de la République et dans les délais prévus par l'article 552 du Code de Procédure Pénale, une convocation à l'audience du 19 Novembre 2009 ; Que, conformément à l'article 390-1 du Code de Procédure Pénale, cette convocation vaut citation à personne ;

Attendu qu'à ladite audience, l'affaire a été renvoyée contradictoirement à l'audience de ce jour ; que le prévenu a comparu;



Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

Attendu que BARBIERI Fabien est prévenu :

1°) d'avoir dans le département du Var (notamment à Toulon et Bandol), courant 2004, et ce jusqu'au 22 juin 2004, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non encore couvert par la prescription, participé à un groupement, formé ou une entente établie caractérisée par un ou plusieurs actes matériels en vue de la préparation de la commission de délits punis de 10 ans d'emprisonnement, en l'espèce l'importation, l'acquisition, la détention, le transport, l'offre ou la cession de stupéfiants (cocaïne), en l'espèce, notamment, en se procurant un téléphone portable et une ligne téléphonique ouverte à un faux nom dédiés à ses communications relatives à la mise au point des projets illicites fomentés avec ses comparses, en assurant plusieurs rendez-vous avec ceux-ci, en participant à l'obtention d'un véhicule aménagé destiné à transporter de la drogue, et ce en état de récidive pour avoir été contradictoirement condamné le 27 mai 1994 par la Cour d'appel d'Aix en Provence à 6 ans d'emprisonnement des chefs notamment d'association de malfaiteurs en vue de la préparation d'un crime, délit puni de 10 ans d'emprisonnement, la dite peine ayant été exécutée le 27 novembre 1995.

*faits prévus et réprimés par ART. 132-9, 222-36, 222-37, 222-41, 222-44, 222-45, 222-47, 222-49, 222-50, 450-1, 450-3, 450-5 C. PENAL*

2°) d'avoir à notamment Courbevoie et la Valette du Var, courant 2005 et ce jusqu'au 28 septembre 2005, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non encore couvert par la prescription, participé à un groupement, formé, ou une entente établie, caractérisée par un ou plusieurs actes matériels, en vue de la préparation de la commission de délits punis de 10 ans d'emprisonnement, en l'espèce l'acquisition, la détention, le transport, l'offre ou la cession de stupéfiants (cocaïne), en l'espèce notamment en mettant à disposition de l'un des trafiquants, Antoine BARBIERI, son appartement de Courbevoie, en récupérant les fonds appartenant aux protagonistes du trafic, et ce en état de récidive pour avoir été contradictoirement condamné le 27 mai 1994 par la Cour d'appel d'Aix en Provence à 6 ans d'emprisonnement des chefs notamment d'association de malfaiteurs en vue de la préparation d'un crime, délit puni de 10 ans d'emprisonnement, la dite peine ayant été exécutée le 27 novembre 1995.

*faits prévus et réprimés par ART. 132-9, 222-37, 222-41, 222-44, 222-45, 222-47, 222-49, 222-50, 450-1, 450-3, 450-5 C. PENAL*





**Sur les faits de 2005 :**

Le 28 septembre 2005, Antoine BARBIERI était interpellé avec Marc LAZAROO dans l'appartement loué par Didier GOMES-FERREIRA au PERREUX (94).

Dans cet appartement, les policiers saisissaient outre 34,650 kilos de cocaïne, dont une partie encore pure, ainsi que le matériel de transformation en cocaïne dite "commerciale". En marge de cette saisie, un lot important d'armes et munitions et des explosifs, traités de manière incidente.

Antoine BARBIERI et Marc LAZAROO reconnaissaient s'adonner à la transformation de cocaïne. Ils désignaient BENFARES comme étant le livreur de la marchandise.

Ils mettaient hors de cause Didier GOMES-FERREIRA prétendant qu'il ignorait l'utilisation qu'ils faisaient de l'appartement que ce dernier leur sous-louait.

Ils mettaient hors de cause Fabien BARBIERI qui logeait dans son appartement à LEVALLOIS (92) son frère Antoine, au motif que Fabien, installé depuis dans la région de SAINT-TROPEZ, ignorait tout des activités de son frère Antoine à PARIS.

Concernant Fabien BARBIERI, celui-ci avait été mis en cause pendant la garde à vue par BENFARES qui avait déclaré que Fabien BARBIERI, le frère d'Antoine, avait été le destinataire des fonds gagnés par l'équipe qu'il acheminait à TOULON depuis PARIS dissimulé dans un véhicule MERCEDES dédié.

**Concernant BARBIERI Antoine :**

Attendu que les faits sont reconnus ; que cependant, BARBIERI Antoine sont largement minorés puisqu'il déclarait qu'il venait seulement de mettre en place son activité en septembre 2005, alors même que l'instruction révèle que dès le mois de mai, l'équipe avait acquis des bidons d'acide borique destinés à couper la cocaïne pure et à la transformer en cocaïne commerciale ; qu'en mai, des voisins de palier avaient senti de très fortes odeurs d'éther qui s'échappaient de l'appartement où étaient réalisées les transformations ; qu'enfin, BENFARES avait déclaré avoir effectué ses premières livraisons de kilos de cocaïne dès juillet 2005.

De même, les quantités traitées étaient supérieures aux simples saisies opérées le 28 septembre 2005.

Ainsi, lors des surveillances du 21 septembre 2005, LAZAROO et



Antoine BARBIERI avaient été surpris alors qu'ils se débarrassaient de 33 paquets vides d'un kilo de cocaïne dans une poubelle.

Il est évident que les emballages avaient contenu la cocaïne pure qui avait été transformée.

Qu'enfin, l'équipe transformait également de la cocaïne pour une équipe de la région toulonnaise, dirigée par Frédéric ATLAN dont l'ADN avait été prélevé dans un véhicule dédié, un KANGOO, utilisé par Antoine BARBIERI.

Que dès lors, il apparaît que les faits d'association de malfaiteurs (opérations chimiques de transformation, contacts avec les fournisseurs) reconnus, ceux d'acquisition, détention, transport, offre ou cession de cocaïne et détention et transport de marchandises prohibées sont caractérisés.

#### Concernant Marc LAZAROO

Attendu que Marc LAZAROO reconnaît avoir recruté BENFARES et avoir, avec Antoine BARBIERI, mis en place l'entreprise de transformation de cocaïne pure en cocaïne commerciale ; qu'il s'alignait, en ce qui concerne les périodes sur celles reconnues par Antoine BARBIERI ; qu'au regard des éléments développés supra, il apparaît à l'évidence que ce laboratoire fonctionnait déjà depuis plusieurs mois ;

Qu'au delà du fonctionnement du laboratoire, il reconnaissait avoir négocié avec GOMES-FERREIRA la sous location de deux appartements, le premier pour loger le laboratoire, le second pour y stocker l'argent retiré de la vente du produit ;

Que dès lors, le prévenu s'est bien rendu coupable des faits qui lui sont reprochés;

#### Concernant BENFARES Mehdi :

Attendu que BENFARES reconnaît les faits qui lui sont reprochés;

Qu'il cantonne son rôle à :

- la livraison des kilos de cocaïne commerciale à divers clients de LAZAROO et Antoine BARBIERI.
- celui d'acheminer l'argent tiré du trafic à TOULON et de remonter depuis MONTPELLIER la cocaïne pure en vue de sa transformation à LE PERREUX.

Qu'il reconnaissait initialement ses premières livraisons de cocaïne, par kilos, au début juillet 2005 pour minimiser ensuite ces quantités. De même, il prétendait ne pas avoir de clientèle propre alors même que



l'instruction identifiait au moins deux clients qui lui étaient propres. Que dès lors, les faits reprochés à BENFARES sont caractérisés.

**Concernant GOMES-FERREIRA Didier :**

Ce dernier niait avoir sous loué son appartement à LE PERREUX à Marc LAZAROO et Antoine BARBIERI, en sachant ce qu'ils allaient y faire.

Qu'il convient de constater :

- que l'appartement de Le PERREUX présente une superficie de 37 m<sup>2</sup>.
- que GOMES-FERREIRA Didier y résidait alors même qu'il était en partie occupé par LAZAROO et Antoine BARBIERI.
- que dans l'appartement trônait une presse hydraulique d'1m80 destinée à compresser les pains de cocaïne, au milieu de divers bidons, moules, pains de cocaïne et kalachnikovs.
- qu'il avait loué un deuxième appartement, en utilisant à son insu sa compagne Véronique PLAT, destiné à entreposer l'argent de la revente de cocaïne transformée.
- qu'il avait été surveillé par les policiers alors qu'il couvrait une livraison de produit effectué par Antoine BARBIERI à BENFARES, dans un bar situé à côté de son domicile.

Que dès lors, les dénégations de GOMES-FERREIRA Didier sont inopérantes;

Qu'il convient de le déclarer coupable des faits qui lui sont reprochés.

**Concernant Fabien BARBIERI**

Fabien BARBIERI est mis en cause pour avoir hébergé son frère dans son appartement de LEVALLOIS, alors même qu'il connaît ses activités, et pour avoir été le destinataire des fonds de la revente des kilos de cocaïne convoyés par BENFARES depuis PARIS jusqu'à TOULON dissimulés dans la MERCEDES destinée à remonter la cocaïne pure.

Sur le second point, à savoir la réception des fonds, il était mis en cause formellement par Mahdi BENFARES en garde à vue. Les rétractations postérieures de BENFARES pour divers motifs successivement évoqués à savoir, fatigue, épouse en garde à vue, ne sont guère convaincants puisqu'il avait précisé, lors de la mise en cause en garde à vue de Fabien BARBIERI, qu'il était certain d'avoir été filmé par les policiers à TOULON, ce qui n'avait d'ailleurs pas été le cas;





Qu'en outre, il apparaît à la même époque que Fabien BARBIERI possédait à TOULON, un box dans lequel était entreposé un véritable arsenal d'armes, de munitions et d'explosifs.

Qu'ainsi ses explications selon lesquelles il avait une activité tout à fait licite et s'était "retiré des affaires" sont largement obérées par cette découverte.

Qu'en outre, il était relevé que les sonorisations du parloir de LAZAROO avec sa femme, les propos échangés étaient édifiants sur le rôle de Fabien BARBIERI, LAZAROO invitant sa femme à rencontrer Fabien qui devait l'aider financièrement, payer l'avocat, envoyer les mandats et devait bien "regarder les planques des voitures".

Que de ces éléments associés aux révélations de BENFARES en garde à vue, il résulte à l'évidence que Fabien BARBIERI était parfaitement au fait des activités de son frère et de LAZAROO, que c'est en toute connaissance de cause qu'il a prêté son appartement de LEVALLOIS à Antoine BARBIERI et qu'il a réceptionné les fonds du trafic, convoyés par BENFARES.

Que dès lors, il convient de la déclarer coupable des faits qui lui sont reprochés.

**A cette procédure étaient jointes deux autres procédures concernant Antoine et Fabien BARBIERI :**

**Les faits de 2002 concernant Antoine BARBIERI :**

Attendu que Antoine BARBIERI est poursuivi pour :

- avoir commis un recel d'abus de bien sociaux (en l'occurrence un véhicule PEUGEOT 307) au préjudice d'une société, la SARL GER.
- avoir participé à une association de malfaiteurs en vue de l'importation, l'acquisition, la détention, l'offre ou la cession de stupéfiants.

Attendu qu'il convient de constater que les éléments constitutifs du recel d'abus de biens sociaux ( faits commis à Toulon du 18 au 20 juillet 2002) ne sont pas démontrés, aucun élément lié à l'infraction principale d'abus de bien sociaux ne figurant en procédure.

Attendu qu'en ce qui concerne l'association de malfaiteurs, il convient de relever qu'Antoine BARBIERI avait été interpellé avec Frédéric CASSESE le 20 juillet 2002 à TOULON, dans un véhicule avec lequel il venait de commettre une infraction au code de la route.



était porteur lors de sa fouille de :

- la somme de 43 000 euros en espèce
- trois téléphones portables comportant un numéro de téléphone portable espagnol
- divers papiers portant des coordonnées téléphoniques et autres
- trois enveloppes portant des notes manuscrites "25 000" "25 000" et "000".

La perquisition au domicile d'Antoine BARBIERI permettait de constater un train de vie et des comptes sans commune mesure avec ses revenus officiels de demandeur d'emploi.

Antoine BARBIERI prétendait qu'il s'apprêtait à engager une activité d'achat de véhicules d'occasion en ESPAGNE qu'il comptait revendre en FRANCE, sans qu'il ne soit mis à jour aucune démarche en vue de cette activité. Sa propre épouse, interrogée, déclarait elle-même qu'il ne lui avait pas fait part de ce projet.

Concernant l'argent saisi, il prétendait que Marc MARTINO, gérant de bar le lui avait prêté ; que les vérifications sur les ressources, les activités et les écoutes téléphoniques de MARTINO excluent toute vraisemblance de ce prêt, ce dernier apparaissant dans une situation catastrophique et surendetté.

Que, par contre, l'exploitation des téléphones, des puces et des numéros saisis démontraient de nombreuses et récentes associations avec des numéros de téléphone espagnols.

Qu'en outre, il apparaissait qu'à sa remise en liberté dans le cadre de cette procédure, il avait été vu par les policiers lors d'une surveillance à la SEYNE SUR MER, en présence de Frédéric CASSESE et de dealers surveillés allant au contact de leur fournisseur.

Attendu que ces éléments démontrent à l'évidence qu'en 2002, Antoine BARBIERI était manifestement impliqué dans un réseau de malfaiteurs liés aux stupéfiants.

Qu'il convient de la déclarer coupable de ces faits.



**Les faits de 2004 concernant Fabien BARBIERI et Antoine BARBIERI :**

Attendu que les faits d'association de malfaiteurs (faits commis dans le département du Var notamment à Toulon et Bandol, courant 2004 et ce jusqu'au 22 juin 2004) reprochés à Fabien BARBIERI ne sont pas

caractérisés; qu'il convient dès lors de le relaxer de ce chef.

Attendu que lors de surveillances exercées sur plusieurs mois, en 2004, Antoine BARBIERI était en contact avec divers protagonistes dont Steve BERNAT, lequel vivait en ESPAGNE ; la teneur des conversations analysées et des explications fournies par Antoine BARBIERI démontrent à l'évidence que ces individus préparaient des rendez-vous en vue d'entrer en relation en ESPAGNE avec des fournisseurs de cocaïne et d'importer cette marchandise;

Que, de même, la surveillance du 24 mai 2004 où il apparaissait qu'Antoine BARBIERI récupérait à HYERES le véhicule OPEL ASTRA et le garait dans un sous-sol, véhicule qui devait être intercepté, le 22 juin 2004 à la frontière espagnole, alors même que le conducteur Arnaud JULIA faisait pénétrer sur le territoire français, 27.452 kilos de cocaïne;

Que dès lors, les faits d'association de malfaiteurs et de complicité d'importation de cocaïne par fourniture de moyens reprochés à Antoine BARBIERI sont avérés.

Sur les peines:

Attendu que la gravité des faits, concernant **GOMES-FERREIRA Didier**, justifie que ce dernier soit condamné à une peine de prison ferme conformément à l'article 132-19 du Code Pénal ;

Qu'il convient compte tenu des éléments de personnalité soumis au tribunal de le condamner à une peine de **TROIS ANNÉES D'EMPRISONNEMENT**.

Que, cependant, compte tenu de la connexité des faits avec ceux pour lesquels il a été condamné par la 14<sup>ème</sup> chambre du Tribunal correctionnel de Paris en date du 22/01/2008 (découverte incidente d'un lot d'armes dans l'appartement hébergeant le laboratoire de cocaïne) il convient de prononcer la confusion de la présente peine avec celle prononcée le 22/01/08.

Attendu que **BENFARES Mahdi**, présente un parcours de vie lié à la marginalité et voué à la délinquance. Que son ancrage dans ce trafic, son contact récurrent avec des acteurs majeurs du banditisme rendent toute augure d'insertion sociale improbable.

Qu'au regard de sa participation active aux faits, de la gravité de ceux-ci, il convient de le condamner à une peine de **CINQ ANS ET SIX MOIS D'EMPRISONNEMENT**.



Attendu que **Fabien BARBIERI**, au moment des faits n'avait pas encore été interpellé dans le cadre des procédures adjacentes à celles ci.

Qu'il est donc accessible au sursis.

Que cependant son parcours de vie démontre un ancrage dans le milieu de la délinquance organisée et d'envergure.

Qu'au regard des faits de la présente instance et des éléments de personnalité résultant de son casier judiciaire, il convient de le condamner à une peine de **CINQ ANS D'EMPRISONNEMENT DONT DEUX ASSORTIS DU SURSIS** en application des articles 132-29 à 132-39 du Code Pénal, 734 à 736 du Code de Procédure Pénale ;

Attendu que les éléments de l'espèce, la durée de la peine à prononcer, le risque de fuite, justifient une mesure de sûreté particulière, qu'il convient de placer **BARBIERI Fabien en détention et de décerner Mandat de Dépôt** à son encontre en application de l'article 465 du code de procédure Pénale ;

Attendu que **Marc LAZAROO** apparaît, avec Antoine BARBIERI, comme le principal acteur dans la mise en place et le fonctionnement du laboratoire de cocaïne.

Que l'instruction et l'audience ont mis en exergue l'appartenance de LAZAROO au milieu du banditisme.

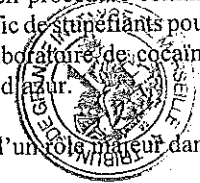
Que son casier révèle de multiple condamnations.

Qu'il convient de le condamner à une peine de **DIX ANS D'EMPRISONNEMENT** et le maintenir en détention, compte tenu de ses points de chute à l'étranger, et notamment, en Suisse.

Attendu que **Antoine BARBIERI** apparaît en procédure comme impliqué, à un haut niveau, et depuis 2002, dans le trafic de stupéfiants pour finir, comme "chimiste" et principal acteur d'un laboratoire de cocaïne fournissant (en partie) la région parisienne et la côte d'azur.

Que son passé et son mode de vie attestent d'un rôle majeur dans le banditisme.

Qu'il convient, au regard de ces éléments de le condamner à une peine de **DIX ANS D'EMPRISONNEMENT ASSORTIS D'UNE PEINE DE SÛRETÉ DES DEUX TIERS**.



Qu'au regard de la peine prononcée, le prévenu présente peu de garanties, bénéficiant notamment de positions de repli en Espagne.

Qu'il convient donc de le maintenir en détention conformément aux dispositions de l'article 464-1 du Code de Procédure Pénale.

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, en premier ressort et par jugement contradictoire, à l'égard de **GOMES-FERREIRA Didier**, **BENFARES Mahdi**, **LAZAROO Marc**, **BARBIERI Antoine** et **BARBIERI Fabien** ;

**RELAXE Antoine BARBIERI** pour l'infraction de **RECEL DE BIEN PROVENANT D'UN DÉLIT PUNI D'UNE PEINE N'EXCEDANT PAS 5 ANS D'EMPRISONNEMENT** ( faits commis à Toulon du 18 au 20 juillet 2002).

**DÉCLARE Antoine BARBIERI COUPABLE POUR LE SURPLUS DE LA PRÉVENTION.**

**RELAXE Fabien BARBIERI** pour l'infraction de **PARTICIPATION A ASSOCIATION DE MALFAITEURS EN VUE DE LA PRÉPARATION D'UN DELIT PUNI DE 10 ANS EN RECIDIVÉ** (faits commis dans le département du Var notamment à Toulon et Bandol, courant 2004 et ce jusqu'au 22 juin 2004).

**DÉCLARE Fabien BARBIERI COUPABLE POUR LE SURPLUS DE LA PRÉVENTION.**

**DÉCLARE Didier GOMES-FERREIRA, Mahdi BENFARES et Marc LAZAROO** coupables des faits qui leur sont reprochés.

**Condamne GOMES-FERREIRA Didier :**

**À 3 ANS D'EMPRISONNEMENT**

**ORDONNE LA CONFUSION DE CETTE PEINE** avec la peine prononcée par la 14<sup>ème</sup> chambre du Tribunal correctionnel de Paris en date du 22/01/2008 ( 18 mois d'emprisonnement dont 8 mois avec sursis )



Condamne BENFARES Mahdi :

À 5 ANS ET 6 MOIS D'EMPRISONNEMENT

Condamne LAZAROO Marc :

À 10 ANS D'EMPRISONNEMENT

ORDONNE SON MAINTIEN EN DÉTENTION

Condamne BARBIERI Antoine :

À 10 ANS D'EMPRISONNEMENT ASSORTIS D'UNE PÉRIODE DE SÛRETÉ DES 2/3.

ORDONNE SON MAINTIEN EN DÉTENTION

Condamne BARBIERI Fabien :

À 5 ANS D'EMPRISONNEMENT DONT 2 ANS AVEC SURSIS

DÉCERNE MANDAT DE DÉPÔT A SON ENCONTRE ART 465 DU CODE DE PROCÉDURE PÉNALE

*Sitôt le prononcé du jugement, le Président donne au condamné l'avertissement prévu par l'article 132-29 du Code pénal.  
Le Président a averti le condamné, que s'il commet une nouvelle infraction, il pourra faire l'objet d'une nouvelle condamnation qui sera susceptible d'entraîner l'exécution de la première condamnation sans confusion avec la seconde et qu'il encourra les peines de la récidive dans les termes des articles 132-9 à 132-10 du Code pénal ;*

ORDONNE LA CONFISCATION DES SCELLES

ORDONNE LA CONFISCATION DU NUMÉRAIRE PLACÉ  
SOUS SCELLÉ AU PROFIT DU FONDS DE CONCOURS DU  
MINISTÈRE DE LA SANTÉ GÉRÉ PAR LA MILI



La présente décision est assujettie à un droit fixe de procédure d'un montant de QUATRE VINGT DIX EUROS ( 90 EUROS ) dont est redevable chaque condamné.

**RECOIT L'ADMINISTRATION DES DOUANES FRANCAISES**  
**EN SON INTERVENTION :**

1/ En ce qui concerne les faits de 2004 (complicité du délit d'importation de marchandise prohibée commis par Arnaud JULIA) condamne BARBIERI Antoine solidairement avec Arnaud JULIA (condamné par le TC de Marseille le 22/11/2005 P 05/000007 minute 05/8006) au paiement d'une amende douanière d'un montant de 1.096.800 euros ( un million quatre-vingt-seize mille huit cents ).

2/ En ce qui concerne l'amende sollicitée au titre de l'importation en contrebande de marchandise prohibée, le Tribunal déboute l'Administration des douanes, LAZAROO Marc, Mahdi BENFARES, et Antoine BARBIERI n'étant pas poursuivis de ce chef.

Le tout en application des articles 406 et suivants et 485 du Code de procédure pénale.

Et le présent jugement a été signé par le Président et le Greffier.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

En conséquence, la République française mande et ordonne  
à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ledit jugement à exécution,  
aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux  
de grande instance d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique  
de prêter main-force lorsqu'ils en seront légalement requis.  
En foi de quoi le présent jugement a été signé par le greffier en chef de tribunal.

Marseille *M. L. L.*

Le greffier en chef du tribunal de grande instance de Marseille

COPIE CERTIFIEE CONFORME  
Le Greffier



DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

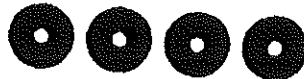
### Formule de publication

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

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE
	DEPOT No 2001D04107	DATE : 06/03/2001
	VITU VOLUME 2001 P No 2232	
	R17	DOSSIER : 200108187
	3603.00	105000.00 x 3.60% = 3780.00 F
	3150	105000.00 x 1.20% = 1260.00 F
	Y125	3780.00 x 2.50% = 95.00 F
		DROITS = 5135.00 F
	SALAIRES : 105.00 F	

- 5 MAR. 2001

DOSSIER : ORSINI/BARBIERI  
NATURE : vente immobilière  
DATE : 10 janvier 2001  
REFERENCE : MC/MP



DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT  
AUTORISATION DU 11-12-1987

#### PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL UN

Le dix janvier

Maître Pierre CORNILLAC, Notaire à TOULON, (Var), 9 Avenue Colbert,

soussigné,

A reçu cet acte contenant :

#### VENTE

#### PARTIES A L'ACTE

#### Vendeur :

Monsieur Pierre ORSINI, retraité et Madame Jeanne Hélène BRUN, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à TOULON (Var), 60 Rue Jean Jaurès, Nés, le mari à MONCALE (Haute Corse) le 2 avril 1925 et l'épouse à TOULON (Var) le 10 mai 1928.

Soumis au régime légal ancien de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat préalable au mariage célébré en la Mairie de TOULON (Var) le 3 juillet 1954.

Mais, actuellement, soumis au régime de la communauté universelle, suivant contrat reçu par Maître BOYER Notaire à TOULON, le 6 décembre



1990, contenant changement de régime matrimonial, homologué par le Tribunal de Grande Instance de TOULON (Var) le 29 avril 1991.

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

Monsieur et Madame ORSINI sont mariés tous deux en premières noces.

Tous deux de nationalité française,

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

**AGISSANT SOLIDAIREMENT.**

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

Acquéreur :

Monsieur Antoine BARBIERI, peintre en bâtiment, demeurant à TOULON (Var), Les résidences "Les Genêts" Bâtiment 5, 310 Chemin de la Barre,

Né à BASTIA (Haute Corse) le 28 décembre 1962.

Célibataire,

De nationalité française.

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

Portant, dans cet acte, la dénomination de «NOUVEAU PROPRIETAIRE» ou celle d'«ACQUEREUR», qui accepte.

### **CAPACITE - PRESENCE - REPRESENTATION**

Toutes les parties sont capables.

Elles sont toutes présentes sauf Monsieur Antoine BARBIERI, mais représenté par Monsieur Thierry SOULIMANT en vertu d'une procuration sous seing privé en date à TOULON du 8 décembre 2000, dont l'original demeurera ci-joint et annexé après mention.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à TOULON en l'Etude du Notaire soussigné.

Par les présentes, le «VENDEUR» vend à l'«ACQUEREUR» qui accepte :

### **DESIGNATION**

- Sur la Commune de TOULON (Var), dans un immeuble en copropriété sis en bordure de la Rue Henri de Vienne et de la Rue Saint Roch,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section CY numéro 263 lieudit "26A Avenue Saint Roch" pour une contenance de 12 ares 40 centiares

LE LOT N°: TRENTE NEUF (39).

Un garage sis au sous-sol, portant le numéro 32,  
Et les millièmes suivants :  
- 25/10.000èmes des parties communes.

LE LOT N° : QUARANTE (40)

Un garage sis au sous-sol portant le numéro 33  
Et les millièmes suivants :  
- 25/10.000èmes des parties communes.

LE LOT N° : QUARANTE DEUX (42)

Un garage sis au sous-sol portant le numéro 35.  
Et les millièmes suivants :  
-25/10.000èmes des parties communes.

Tels qu'ils sont désignés et décrits dans l'Etat Descriptif de Division ci-dessous visé.

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 dépendant de la communauté existant entre les époux vendeurs.

REFERENCES DE PUBLICATION

Acquisition suivant acte reçu par Me Robert MANCY Notaire à TOULON le 5 juin 1980,

Publié au premier bureau des hypothèques de TOULON le 1er juillet 1980  
volume 4297 Numéro 10,

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Ce bien dépend d'un immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division,

Etabli suivant acte reçu par Maître Robert MANCY Notaire à TOULON le 22 février 1980,

Publié au premier Bureau des Hypothèques de TOULON le 6 mars 1980  
Volume 4 140 Numéro 4,

### CHARGES ET CONDITIONS

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

### PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété aura lieu ce jour et le transfert de jouissance aura lieu également ce jour par la prise de possession réelle, ce bien étant libre de toute occupation ou de toute location.

### PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le PRIX principal de : SEIZE MILLE SEPT EUROS QUINZE CENTS (soit 105.000,00 Francs).

Ci ..... 16.007,15 Euros

Il est convenu ce qui suit entre les parties pour le paiement de ce prix :

### CONSTITUTION D'UNE RENTE VIAGERE

Cette somme est, à l'instant même, convertie en totalité en une rente annuelle et viagère d'un montant de SEIZE MILLE DEUX CENTS Francs (soit 2.469,67 Euros) que le nouveau propriétaire crée au profit, sur la tête et pendant la vie de l'ancien propriétaire

Cette rente ne subira aucune réduction au décès du prémourant des anciens propriétaires - crédientiers.

Elle a commencé à courir rétroactivement le 1er janvier 2001 et sera payable par mois et d'avance, le paiement du second terme devant intervenir le 1er février 2001 et ainsi desuite de mois en mois jusqu'au décès du dernier des deux vendeurs - crédientiers.

Cette rente ayant été déterminée en fonction du coût de la vie et afin de maintenir une équivalence entre son montant de base et l'évolution du coût de la vie, elle sera indexée sur l'indice mensuel des prix à la consommation des ménages urbains, série France entière, tel que cet indice est publié par l'I.N.S.E.E. Cette rente sera révisée annuellement à la date anniversaire de cet acte.

Le taux de base sera celui du mois d'octobre 2000 : 102,6.

Cette rente sera révisée pour la première fois le 1er janvier 2002.

### PRIVILEGE DE VENDEUR

A la sûreté du paiement de la rente ci-dessus fixée, de tous frais, et accessoires, ce bien demeurera affecté par privilège expressément réservé par l'ancien propriétaire indépendamment de l'action résolutoire.

Inscription sera prise à la diligence de l'ancien propriétaire et à son profit contre le nouveau propriétaire dans le délai légal.

La date de péremption est fixée au DIX JANVIER DEUX MIL DIX.

L'ancien propriétaire donne, dès à présent, tout pouvoir à l'effet de radier l'inscription de privilège prise à son profit sur simple remise d'un extrait de son acte de décès sans qu'il y ait lieu de fournir mainlevée.

Toute décharge nécessaire est donnée à Monsieur le Conservateur des Hypothèques chargé de cette radiation.

Les accessoires sont estimés à 10,00 % du principal soit la somme de 1.620,00 Francs.

### IMPOT SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, il est précisé que la présente mutation est soumise au régime de droit commun, tel qu'il est défini par l'article 1594 D du Code Général des Impôts, s'agissant d'une vente de garages.

### PLUS-VALUES

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

Qu'ils ont leur domicile réel à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'ils dépendent du Centre des Impôts de TOULON NORD OUEST, Rue Saint Bernard.

Que le bien vendu lui appartient par suite de la vente suivant acte du 5 juin 1980 plus amplement analysé en l'ORIGINE, moyennant le prix global de 300.000,00 Francs TTC, avec d'autres biens étrangers aux présentes, s'appliquant à concurrence de 30.000,00 Francs pour chacun des dix garages acquis audit acte.

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.

### 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.

Enfin, les parties déclarent que la négociation n'a pas été confiée à un agent immobilier.

**CALCUL DES DROITS :**

Base	Taux	Montants à payer
105.000,00 Frs	3,60%	3.780,00 Frs
105.000,00 Frs	1,20%	1.260,00 Frs
3.780,00 Frs	2,50%	95,00 Frs
<b>DROITS</b>		<b>5.135,00 Frs</b>
Soit une contre-valeur de		<b>782,83 Euros</b>

**ATTESTATION DU CONTENU DE LA PARTIE NORMALISEE**

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée de cet acte rédigée sur 6 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 : aucun renvoi et SIX (6) pages.

## SECONDE PARTIE

### URBANISME

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 14 décembre 2000.

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

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R. 213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 11 décembre 2000.

Et par mention en date du 21 décembre 2000 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par le VENDEUR, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire sus-visé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé au présent acte.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Ce bien appartient au vendeur par suite de l'acquisition qu'il en a faite, avec d'autres biens étrangers aux présentes et en leur état futur d'achèvement de la société civile immobilière "LE DANUBE", société civile particulière au capital de 10.000 Francs, dont le siège social est fixé à TOULON (VAR), 29 boulevard de Strasbourg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON, sous le Numéro D 317 082 030,

Suivant acte reçu par Me Robert MANCY, Notaire associé à TOULON (VAR) le 5 juin 1980, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON le 1<sup>er</sup> juillet 1980, volume 4297, numéro 10,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 300.000,00 Francs T.T.C, stipulé payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, ledit prix ayant été payé et quittancé depuis.

La vente dont s'agit a eu lieu sous une condition suspensive de la justification du financement de l'immeuble devant être assuré à concurrence de 75% du prix de vente prévisionnel.

La réalisation de la condition suspensive précitée a été constaté aux termes d'un acte reçu par Maître MANCY notaire sus-nommé le 13 juin 1980 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON en même temps que l'acte de vente du 5 juin 1980 sus-analysé.

## 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 :

### 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 ; 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.

### 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.

### ASSURANCES

Le nouveau propriétaire fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance en cours, relatives à ce bien, de façon que l'ancien propriétaire ne soit pas inquiété à cet égard.

### 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.

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.

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

L'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes entre dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996, modifié par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997.

L'ancien propriétaire déclare que les recherches effectuées à sa diligence conformément à l'article 2 dudit décret n'ont pas révélé la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante dans les parties communes et les parties privatives de l'immeuble objet des présentes, ainsi qu'il résulte de l'attestation du contrôleur technique ou du technicien de la construction habilité en date à TOULON du 28 décembre 2000 (pour les parties privatives) et en date à TOULON d'avril 1998 (pour les parties communes) dont une copie est demeurée ci-annexée, et dont l'exemplaire original est en possession du nouveau propriétaire.

### TERMITES

Le nouveau propriétaire n'aura aucun recours contre l'ancien propriétaire en cas de présence de termites ou d'autres insectes xylophages.

L'ancien propriétaire déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

### LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le vendeur déclare que l'immeuble a été achevé après le 31 décembre 1947 et qu'en conséquence, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 32-5 du Code de la santé publique.

De ce fait, le vendeur est exonéré de la garantie des vices cachés qui proviendraient de l'accessibilité au plomb.

### CONTENANCE DE L'IMMEUBLE

La présente vente, pour partie, entre dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 pris pour son application.

La superficie du ou des lots concernés est indiquée dans la désignation qui précède.

Pour lesdits lots, les parties reconnaissent être informées que si leur superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée au présent acte, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de leur prix



proportionnelle à la moindre mesure. Par contre si leur superficie réelle est supérieure à celle indiquée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donnera lieu à aucun supplément de prix.

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

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 est remise à l'instant même par le Notaire soussigné à l'ACQUEREUR et au VENDEUR qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable décharge.

### CONDITIONS AFFERENTES A LA COPROPRIETE

Le bien étant situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété issu de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et des textes subséquents, la présente mutation a lieu sous les conditions suivantes :

#### REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le nouveau propriétaire respectera et imposera à tous ses ayants cause le règlement de copropriété, le règlement intérieur s'il y a lieu et toutes les décisions prises en Assemblée Générale des Copropriétaires, susceptibles de concerner le bien.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'ancien propriétaire dans ce règlement qu'il s'oblige à exécuter de manière que l'ancien propriétaire ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

En outre, le nouveau propriétaire reconnaît être en possession de tous les documents, actes et pièces afférents à cet immeuble dont la remise a eu lieu ce jour.

#### SYNDIC DE L'IMMEUBLE

Le Syndic de cet immeuble en copropriété est : le Cabinet JOMEL à TOULON (83000), 560 avenue Maréchal Foch.

Etant ici précisé qu'il s'agit d'un Syndic provisoire et qu'une Assemblée Générale sera appelée à statuer, ultérieurement, sur la nomination d'un Syndic définitif.

#### ETAT CONTENANT DIVERSES INFORMATIONS SUR LA COPROPRIETE :

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 17 Février 1995 sur la copropriété a été délivré par le Syndic à la date du 9 janvier 2001.

Cet état est demeuré annexé après visa par le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

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

CONVENTION DES PARTIES SUR LA REPARTITION DES CHARGES  
ET TRAVAUX ET SUR LES FONDS DE RESERVE:

TRAVAUX :

Le VENDEUR réglera au Syndic au moyen des fonds provenant des présentes, la quote-part des charges de copropriété dues jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR en ce compris le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

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

FONDS DE RESERVE

Néant

CONVENTION DES PARTIES SUR LE FONDS DE ROULEMENT:

L'ACQUEREUR s'oblige à s'acquitter du montant du fonds de roulement, dont il se trouve débiteur en vertu du présent acte, conformément aux indications qui lui seront fournies par le syndic.

ELECTION DE DOMICILE POUR L'OPPOSITION DU SYNDIC !

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude du Notaire soussigné.

AVERTISSEMENTS – NON OBTENTION DU CERTIFICAT  
DE L'ARTICLE 20

Avertissements

Il est ici précisé :

I- Que toute clause du règlement de copropriété conférant par avance une autorisation d'effectuer des travaux sur les parties communes ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, est réputée non écrite.

II- Que les travaux effectués en contravention de la règle sus-exposée peuvent être sanctionnés par la remise des lieux en leur état primitif. Par suite, le VENDEUR a expressément attesté ne pas avoir effectué de travaux en contravention de ladite règle.

Certificat de l'article 20

Il est ici précisé, en application de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967 :

- Qu'aux termes de l'article 20 de ladite loi, le syndic peut former opposition par acte extrajudiciaire à due concurrence de sa créance au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé des charges dues par le VENDEUR, et ce dans le délai de quinze jours de la réception d'un avis l'informant de la présente mutation, le certificat de l'article 20 dont s'agit n'ayant pas à ce jour été délivré par le syndic au Notaire Associé soussigné.

- Qu'en conséquence, avis de la présente mutation sera donné sans délai par les soins du Notaire soussigné au syndic sus-nommé tant pour lui permettre

d'adresser audit Notaire le certificat de l'article 20 sus-visé que, conformément à l'article 6 du décret sus-visé, pour rendre opposable la présente cession au syndicat des copropriétaires et permettre ainsi au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 dudit décret.

- Et qu'en outre, le VENDEUR est obligé de donner immédiatement connaissance à l'ACQUEREUR de toutes convocations d'assemblées qu'il recevrait avant que le syndic ait reçu la notification de transfert de propriété. A défaut, il sera responsable des conséquences préjudiciables de cette omission.

#### ASSURANCE COLLECTIVE CONTRE L'INCENDIE

L'immeuble en copropriété dont dépend ce bien est couvert contre le risque d'incendie par une police collective souscrite auprès de la Compagnie LA CONCORDE, par l'intermédiaire de son agent Mr FAVIER CASANOVA, dont l'adresse est à TOULON (Var), 17 Rue Mirabeau.

Cet immeuble est assuré suivant police portant la référence 53 541 563 B.

#### INFORMATION JURIDIQUE

Le nouveau propriétaire reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné de l'obligation édictée par l'Article 64 du Décret modifié du 17 mars 1967 de notifier au Syndic de l'immeuble son domicile réel ou élu.

A défaut de notifier au Syndic un changement d'adresse, les notifications faites par ce dernier en vue, notamment, de convoquer le nouveau propriétaire aux Assemblées Générales seront valables si elles sont faites au dernier domicile notifié au Syndic.

#### ASSURANCE-INCENDIE

Le nouveau propriétaire devra maintenir assuré contre l'incendie ce bien tant qu'il restera à exécuter des obligations viagères dues à l'ancien propriétaire, pour un montant correspondant à la valeur du risque et à première demande.

A défaut, l'ancien propriétaire pourra assurer lui-même le bien si bon lui semble, aux frais du nouveau propriétaire, et aux conditions qu'il jugera utiles pour la conservation de sa créance. Le cas échéant, les avances faites par l'ancien propriétaire porteront à compter du jour de leur paiement, intérêts au taux légal, et seront remboursables sans délai.

En cas de sinistre, avant l'extinction des obligations du nouveau propriétaire à l'égard de l'ancien, l'indemnité versée pourra, au gré du nouveau propriétaire, être :

- Soit, employée à la réfection ou à la reconstruction du bien détruit,
- Soit, versée à une Compagnie d'Assurances française, à concurrence de la somme nécessaire pour assurer à l'ancien propriétaire le service de la rente dans les conditions prévues par les parties ; le surplus restera, le cas échéant, à la disposition du nouveau propriétaire.

A défaut d'accord entre les parties quant à l'encaissement de l'indemnité ou quant à son emploi, le versement sera effectué entre les mains d'un tiers séquestre désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent à la requête de la partie la plus diligente.

### CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA RENTE

Les parties conviennent que :

- Tous paiements des arrérages auront lieu à l'agence EUROPA à TOULON (Var), Avenue Infanterie de Marine ou en tout autre endroit indiqué par lui.

- Le crédientier sera dispensé de fournir un certificat de vie pour recevoir les arrérages tant qu'il les touchera lui-même ou les fera toucher sur ses quittances.

- En cas d'interruption ou de cessation de publication de l'indice de réévaluation de la rente, il sera remplacé par l'indice de remplacement officiel. En ce cas, la réévaluation de la rente se fera en fonction de ce nouvel indice et en tenant compte du coefficient de raccordement entre l'ancien et le nouvel indice.

A défaut d'indice de remplacement officiel, les parties choisiront un nouvel indice ou à défaut, ils procéderont à la nomination d'un expert chargé de choisir un nouvel indice. A défaut d'accord sur cet expert, il sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent saisi par la partie la plus diligente.

- En tout état de cause, toute interruption ou toute cessation de publication de l'indice ne permettant pas de réévaluer à bonne date n'entraînera pas la suspension des paiements, le débirentier devra verser une somme égale au montant du précédent terme, sous réserve d'une régularisation ultérieure devant intervenir au plus tard au jour du paiement de l'arrérage de rente réévaluée.

- A défaut de paiement d'un seul terme de cette rente à son échéance et trente jours après une mise en demeure restée sans effet, et contenant intention par le crédientier de se prévaloir du bénéfice de cette clause, ce dernier pourra, si bon lui semble, faire prononcer la résiliation de cet acte et ce, malgré, toute offre de paiement postérieure. Dans ce cas, toutes les améliorations apportées à ce bien ainsi que tous les arrérages versés resteront acquis au crédientier, à titre d'indemnité, sans qu'il puisse être exercé contre lui aucun recours ni aucune répétition.

- Le débirentier pourra, si bon lui semble, s'exonérer du service de cette rente en versant à une Compagnie d'Assurances française le capital nécessaire pour assurer à l'ancien propriétaire le paiement exact des arrérages pendant le temps et sous les conditions convenues.

- La rente étant stipulée payable d'avance, il ne sera procédé à aucune restitution pour la partie encaissée et afférente à la période postérieure au décès du survivant des anciens propriétaires.

Toutefois, si, ultérieurement, les parties convenaient de payer cette rente à terme échu, le prorata de l'arrérage en cours au jour de ce décès sera acquis au débirentier.

- En cas de décès du débirentier avant l'extinction de la rente, il y aura solidarité, pour le paiement de cette rente et l'exécution des conditions de cet acte, entre ses héritiers et représentants qui supporteront les frais de la signification prescrite par l'Article 877 du Code Civil.

### 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 commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens,
- Et, que ce bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif, et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel principal ou accessoire.

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.

### DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du Travail, l'ancien propriétaire déclare :

- que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de la loi N° 93-1418 du 31 décembre 1993 et plus spécialement que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 235-15 du Code du Travail comme ayant fait l'objet de l'ordre de service de commencer les travaux donné avant le 30 décembre 1994.

### CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties déclarent que les clauses et engagements pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles ou document établi par elles en vue

des présentes sont désormais réputés non écrits, en conséquence aucune des parties ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux présentes.

### 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 aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

### 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 QUINZE (15) PAGES, et contenant annexes.

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,

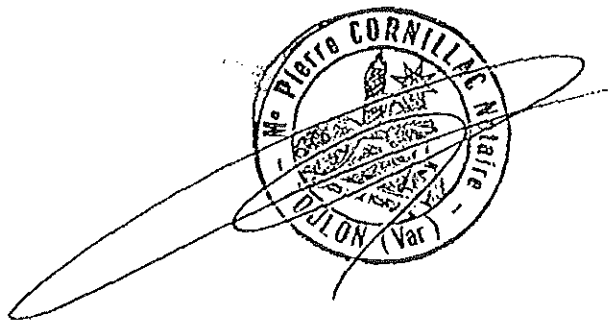
Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

- pages ..... ( 15)
- renvois ..... ( 0)
- mots nuls..... ( 0)
- lignes nulles..... ( 0)
- chiffres nuls ..... ( 0)
- lettres nulles..... ( 0)
- blancs bâtonnés..... ( 0)

TRANSCRIPTION PHOTOCOPIQUE établie en application  
de la loi sur quatre pages,  
conformément à l'original. DONT 8  
pages pour la première partie.

Le soussigné Me Pierre CORNILLAC, Notaire à  
TOULON certifie la présente copie exactement conforme à la  
minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de  
publicité.

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.



## SAISIE IMMOBILIERE

### CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

#### CHAPITRE I<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES

##### ARTICLE 1<sup>er</sup> — CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente forcée d'un bien immobilier, ordonnée par le juge de l'exécution.

##### ARTICLE 2— MODALITES DE LA VENTE

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

Le juge autorise 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— ETAT 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.



#### **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.

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, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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: ENCHERES**

### **ARTICLE 8—RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'avocat postulant près le tribunal de grande instance 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.

### **ARTICLE 9—GARANTIE À 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/et un chèque de banque rédigé à l'ordre de la CARPA, représentant 10% du montant de la mise à prix, et au minimum 3.000 €, et le remet à l'avocat poursuivant.

La caution ou/et le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur ou, en cas d'adjudication remportée par le remettant et objet d'une surenchère, passé le délai de contestation de cette dernière.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, 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 de Grande Instance 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 dénonciation 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 surenchère 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 en 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.

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'adjudicataire 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 l'adjudication sauf exercice d'un droit de préemption.

L'adjudicataire 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.

### ARTICLE 13 — DESIGNATION DU SEQUESTRE ET VERSEMENT DU PRIX

A l'effet d'en accélérer la répartition, les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés dès leur versement entre les mains de l'avocat poursuivant d'ores et déjà désigné en qualité de séquestre, pour être distribué à sa diligence entre les créanciers visés à l'article L 331.1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'avocat poursuivant recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie et le paiement des frais et émoluments de la poursuite, le tout par application de l'article 12.1 du règlement intérieur national de la profession d'avocat.

Si en dépit de la stipulation ci-dessus les sommes versées par l'acquéreur ont été consignées à la Caisse des Dépôts et Consignations, le notaire rédacteur en fera opérer la déconsignation au profit du séquestre répartiteur à première demande de ce dernier et sur le vu du jugement constatant la vente amiable.

### EN CAS DE 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 de l'avocat du poursuivant d'ores et déjà expressément désigné comme séquestre conventionnel, 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 du 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 de l'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 sera autorisé à conserver le prix, à hauteur de sa créance mais devra les intérêts sur le solde du prix, au taux prévu ci-dessus, 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 représenter 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 à l'article 35 du tarif, 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.

#### EN CAS DE VENTE AMIABLE

Le versement du prix et des frais de vente devra intervenir entre les mains de l'avocat du poursuivant désigné séquestre ci-dessus dès avant l'établissement de l'acte notarié de vente.

#### 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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné et acquis aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés comprenant les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 et les émoluments taxés 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—PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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.

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 poursuite, 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 16—DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu.

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 17—OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

## CHAPITRE IV DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

### ARTICLE 18— 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 :

- de le publier au bureau du Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente; 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 19— 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 en totalité, par la perception des loyers ou fermages, à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suivra 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.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 20—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 afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance.

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 21—TITRE 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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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 22—PURGE DES INSCRIPTIONS**

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 23—PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>er</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang, figurant dans l'état ordonné des créances, pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au séquestre ou au consignataire désigné, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

A l'appui de sa demande, il devra être fourni:

- un état hypothécaire sur publication du titre de vente;
- la copie de l'état ordonné des créances ;
- la justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et, le cas échéant, au syndic de copropriété, et à la partie saisie.



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 produire sa créance et de se faire régler pour l'intégralité des sommes qui lui sont dues.

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 24— 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 d'ores et déjà désigné séquestre répartiteur, conformément aux articles R 331-1 à R 334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution du séquestre répartiteur sera prélevée sur les fonds à répartir.

La rétribution du séquestre s'ajoute aux frais et émoluments de vente. Elle est prélevée sur les fonds à répartir et supportée par les créanciers et, le cas échéant, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, dans la proportion prévue à l'article 29 du décret n°60-323 du 2 avril 1960 sauf accord de majoration en cas de diligences particulières.

Sous cette dernière réserve, la rémunération du séquestre répartiteur s'obtient en appliquant au prix d'adjudication les tranches de calcul suivantes :

0 à 6.500 € = 8%

6.500 à 17.000 € = 3,30%

17.000 à 60.000 € = 2,20 %

Au-dessus de 60.000 € = 1,65 %

#### **ARTICLE 25— 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 SPECIFIQUES

### ARTICLE 26— 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 21/07/94).

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 27— IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président 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 1<sup>er</sup> 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 28— MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu en **3** lot sur la mise à prix suivante :

LOT 1 : MAP : 10.000 €

LOT 3 : MAP 10.000 €

LOT 2 : MAP 10.000 €

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 l'Avocat poursuivant, Maître **Fredéric PEYSSON**

A TOULON, le **Vendredi 8 Novembre 2019**

