

Minute N° 2105/18

RG N° 11-18-003047

LE CATAMARAN B

C/

FERREIRA Anthony

JUGEMENT réputé
contradictoire

DU 11/12/2018

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Dans l'affaire opposant :

DEMANDEUR:

Syndicat des Copropriétaires de la copropriété LE CATAMARAN B
représenté par son syndic en exercice la Sté Héliion, 46 Vieux chemin des
Sablettes, 83500, LA SEYNE SUR MER, représenté(e) par Me
PEYSSON Frédéric, avocat du barreau de TOULON substitué par Me
PULVIRENTI, avocat du barreau de TOULON

DÉFENDEUR:

Monsieur FERREIRA Anthony, Le Catamaran - Bat B - Etage 9, 24
avenue Alex Peyre, 83500, LA SEYNE SUR MER, non comparant

Madame GAUDEFROY Julie, Le Catamaran - Bat B - Etage 9, 24
avenue Alex Peyre, 83500, LA SEYNE SUR MER, non comparante

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Madame Margaux DATH
Greffier : Madame Valérie RUIZ

DÉBATS :

Audience publique du : 6 novembre 2018

JUGEMENT :

Extrait des Minutes du Greffe du
Tribunal d'Instance de Toulon (Var)
REPUBLIQUE FRANÇAISE - AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

réputé contradictoire et rendu en premier ressort, prononcé par mise à
disposition au Greffe le 11 décembre 2018 par Madame Margaux DATH
, Président, assisté de Madame Valérie RUIZ, Greffier

4 Grosse exécutoire : Me PEYSSON Frédéric
Copie : FERREIRA Anthony - GAUDEFROY Julie
délivrées le 12/12/18

EXPOSE DU LITIGE

Anthony FERREIRA et Julie GAUDEFROY sont propriétaires des lots n°486, 186 et 235, dans un immeuble LE CATAMARAN B situé 24 Avenue Alex PEIRE, soumis au régime de la copropriété.

Par acte d'huissier du 27 septembre 2018, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, pris en la personne de son syndic, la Société HELION, a fait assigner Anthony FERREIRA et Julie GAUDEFROY devant ce tribunal en paiement de charges de copropriété et autres sommes accessoires.

A l'audience du 6 novembre 2018, le syndicat des copropriétaires, représenté par son avocat, a sollicité la condamnation de la partie défenderesse au paiement des sommes suivantes :

- 7 728,04 euros au titre des charges de copropriété dues au 1^{er} octobre 2018, avec intérêts au taux légal à compter de la date de signification de l'assignation ;
- 400 euros à titre de dommages et intérêts ;
- 600 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens ;

Le tout avec exécution provisoire.

Anthony FERREIRA et Julie GAUDEFROY, quoique régulièrement cités à étude, n'ont pas comparu ni personne pour eux.

Les débats clos, la décision a été mise en délibéré au 11 décembre 2018 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

La présente affaire étant susceptible d'appel, il sera statué par jugement réputé contradictoire lors même que Anthony FERREIRA et Julie GAUDEFROY, ni représentés ni comparants, n'ont pas été cités à personne en vertu de l'article 474 du Code de Procédure Civile.

L'article 472 du code de procédure civile dispose qu'il est statué sur le fond si le défendeur ne comparait pas, le juge ne faisant droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Sur les charges de copropriété :

En application de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 telle que modifiée, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot et aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots.

L'approbation des comptes du syndic par l'assemblée générale rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote-part de charges. Le copropriétaire, qui n'a pas contesté dans les délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 la décision de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes, n'est pas fondé à refuser de payer les sommes qui lui sont réclamées.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires verse aux débats :

- la matrice cadastrale,
- les appels de charges et travaux,
- les relevés individuels de charges,
- le procès-verbal de l'assemblée générale en date du 26 avril 2018 portant approbation des comptes de l'exercice écoulé, du budget prévisionnel de l'exercice suivant et adoption de travaux,
- le décompte de la créance pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 1^{er} octobre 2018 (appel du 4^{ème} trimestre 2018 inclus),
- la mise en demeure du 28 août 2018.

Il ressort de ces documents que Anthony FERREIRA et Julie GAUDEFROY restent devoir la somme de 7 471,39 euros à titre de charges de copropriété et de travaux suivant arrêté de compte du 1^{er} octobre 2018 pour la période du 1^{er} janvier au 1^{er} octobre 2018, appel du 4^{ème} trimestre 2018 inclus, et après déduction des frais pris en compte au titre des dépens.

Cette somme produira intérêts au taux légal à compter de la signification de l'assignation.

En ce qui concerne la condamnation in solidum de Anthony FERREIRA et Julie GAUDEFROY réclamée par le syndicat, il convient de rappeler que l'obligation au paiement d'une somme d'argent est en principe divisible et la solidarité entre plusieurs débiteurs ne s'attache pas de plein droit à leur qualité d'indivisaires.

En cas d'indivision, les copropriétaires d'un lot sont tenus conjointement au paiement des charges et chacun est tenu de s'acquitter de sa quote-part à hauteur de ses droits dans l'indivision, sauf au syndicat des copropriétaires à justifier de l'existence d'une clause de solidarité insérée au règlement de copropriété, désormais admise, et ce quelle que soit l'origine de l'indivision, conventionnelle ou d'origine légale.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires, qui ne produit pas le règlement de copropriété, ne justifie pas d'une clause de solidarité, de sorte que LES DEFENDEURS, copropriétaires indivis, doivent être condamnés à supporter la dette à hauteur de leur part et portion dans l'indivision.

Sur les dommages et intérêts :

L'article 1231-6 du code civil dispose que les dommages et intérêts dus à raison du retard dans le paiement d'une obligation de somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux légal, à compter de la mise en demeure. Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte. Le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts de l'intérêt moratoire, à charge pour lui d'en justifier.

En l'espèce, faute de justifier de la nature, du principe et de l'étendue du préjudice dont il se prévaut, distinct de celui qui sera réparé par les intérêts moratoires assortissant sa créance, le syndicat des copropriétaires sera débouté de sa demande de dommages et intérêts.

Sur les demandes accessoires :

Succombant à l'instance, Anthony FERREIRA et Julie GAUDEFROY seront condamnés aux dépens conformément à l'article 696 du Code de procédure civile.

Compte-tenu de l'équité et de la situation économique des parties, il serait inéquitable de laisser à la charge du syndicat des copropriétaires les sommes exposées par lui dans la présente instance et non comprises dans les dépens. Il convient donc de condamner Anthony FERREIRA et Julie GAUDEFROY à lui verser la somme de 300 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

L'ancienneté et la nature du litige justifient le prononcé de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant par jugement réputé contradictoire, en premier ressort, mis à disposition au greffe,

Condamne conjointement Anthony FERREIRA et Julie GAUDEFROY à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CATAMARAN B situé 24 Avenue Alex PEIRE pris en la personne de son syndic, la Société HELION, la somme de 7 471,39 euros au titre des charges de copropriété et de travaux pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 1^{er} octobre 2018, appel du 4^{ème} trimestre Anthony FERREIRA et Julie GAUDEFROY inclus, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 27 septembre 2018,

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CATAMARAN B de sa demande de dommages et intérêts ;

Condamne in solidum Anthony FERREIRA et Julie GAUDEFROY à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE CATAMARAN B la somme de 300 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

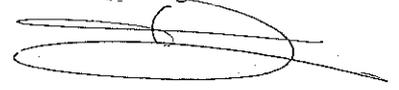
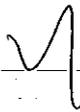
Condamne in solidum Anthony FERREIRA et Julie GAUDEFROY aux dépens,

Ordonne l'exécution provisoire.

Ainsi jugé, signé et prononcé par mise à disposition au greffe à la date indiquée.

Le Greffier

Le Juge



MANDAMENT
En conséquence, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne
A tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre le présent jugement à exécution,
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main,
A tous Commandants et Officiers de la Force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
GROSSE CERTIFIÉE CONFORME ET DELIVRÉE PAR LE GREFFIER EN CHIEF DOUBIÉ

LE GREFFIER EN CHIEF



N° 11197 * 01

33189

9

CAR

BUREAU DES
HYPOTHÈQUES

DU 15/09/2015
Fondé et enregistré le 20/09/2015 au SPH de TUNIS

Evén : Néant
Cdt : 0,00 EUR
TOTAL : 0,00 EUR
Rem : Trois Euros

Pour le service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Francis VALLIN

BORDEREAU RECTIFICATIF

Inscription d'hypothèque légale déposée le 03/08/2015 sous le n° 2015 D 11170 vol.2015 V n° 02995 comme suite à la notification de cause de rejet du 15/09/2015, sous le numéro d'ordre 2015/0854 Maître Albert GOLDBERG, avocat, 11 rue Tronchet 75008 Paris atteste qu'il y a lieu d'apporter aux documents déposés les rectifications suivantes :

Au paragraphe : Propriétaire Grevé

Il y a lieu de lire :

Monsieur Anthony Noël FERREIRA, célibataire, né le 26.12.1986 à VILLECRESNES (94), demeurant, 25 Avenue ALEX PEIRE, 83500 LA SEYNE SUR MER,

Madame Julie Marion GAUDEFROY, célibataire, née le 05.08.1987 à LA SEYNE SUR MER (83), demeurant, 25 Avenue ALEX PEIRE, 83500 LA SEYNE SUR MER,

Débiteurs solidaires entre eux.

Au paragraphe : Effet relatif

Il y a lieu de lire :

Monsieur Anthony Noël FERREIRA, célibataire, né le 26.12.1986 à VILLECRESNES (94), demeurant, 25 Avenue ALEX PEIRE, 83500 LA SEYNE SUR MER, en vertu d'un acte acquisitif dressé le 30.03.2012 par Maître PORCEL-MASCHERPA, notaire à LA SEYNE SUR MER, publié le 06.04.2012, volume 2012P4386.

Madame Julie Marion GAUDEFROY, célibataire, née le 05.08.1987 à LA SEYNE SUR MER (83), demeurant, 25 Avenue ALEX PEIRE, 83500 LA SEYNE SUR MER, en vertu d'un acte acquisitif dressé le 30.03.2012 par Maître PORCEL-MASCHERPA, notaire à LA SEYNE SUR MER, publié le 06.04.2012, volume 2012P4386.

Le soussigné, Albert GOLDBERG, avocat, 11 rue Tronchet, 75008 PARIS certifie exactement conformes les 2 exemplaires du présent bordereau établis sur 1 page.

Fait à Paris

Le 24 septembre 2015

ALBERT GOLDBERG - ANNE MARIE MASSO
AVOCATS ASSOCIES - R91
11 rue TRONCHET
75008 PARIS
Tel. 01 45 44 70 50
Fax 01 42 22 54 64

BORDEREAU D'INSCRIPTION

Service de la publicité foncière _____	2015 D N° 11170 Publié et enregistré le 03/08/2015 au SPF de TOULON 1 Droits : Néant CSI : 3,00 EUR TOTAL : 3,00 EUR	Volume : 2015 V N° 2995 Reçu : Huit Euros
Effet jusqu'au : _____	Princip Access Pour le Service de la Publicité Foncière, Le comptable des finances publiques. Francis VAQUE	
Inscription Hypothèque légale _____ _____ Ayant effet jusqu'au 28/07/2025 _____		<input type="checkbox"/> l'échéance <input type="checkbox"/> la dernière échéance <input type="checkbox"/> est <input type="checkbox"/> n'est pas déterminée et future
Est requise avec élection de domicile à :		
En l'étude de la SCP BEAUGRAND - GOLLLOT, huissiers de justice associés, demeurant 78 Avenue Maréchal FOCH, B.P. 5004, 83091 TOULON Cedex.		
En vertu de :		
D'une assignation devant le tribunal d'instance de TOULON, délivrée par Maître Antoine GOLLLOT, Huissier de justice, demeurant 78 Avenue Maréchal FOCH, B.P. 5004, 83091 TOULON Cedex, en date du 16 avril 2015.		
Au profit de :		
Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble " LE CATAMARAN B" situé 24 AVENUE ALEX PEIRE - 83500 LA SEYNE SUR MER, représenté par son syndic, la société NEXITY LAMY « Agence de TOULON VAUBAN », SAS au capital de 219 388 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 487 530 099 dont le siège social est 19 rue de Vienne, 75008 PARIS, représenté par son représentant légal en exercice domicilié audit siège en cette qualité.		
SPF 1 - TOULON DOSSIER: 26906		

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

- 3 AOUT 2015

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
 ET DES FINANCES

PROV: 9
 Réq: Fté: JL

Contre :

Monsieur Anthony FERREIRA, célibataire, né le 26.12.1986 à VILLECRESNES (94), demeurant, 25 Avenue ALEX PEIRE, 83500 LA SEYNE SUR MER,

Madame Julie GAUDEFROY, célibataire, née le 05.08.1987 à LA SEYNE SUR MER (83), demeurant, 25 Avenue ALEX PEIRE, 83500 LA SEYNE SUR MER,

Débiteurs solidaires entre eux.

Sur :

Un ensemble immobilier " LE CATAMARAN B" situé 24 AVENUE ALEX PEIRE - 83500 LA SEYNE SUR MER, cadastré section AH 357 pour une contenance cadastrale de 95 a 77 ca.

RCP et EDD en date du 06.12.1974 de Maître JOURDAN, publié le 17.12.1974 vol 2033 n°9,

Acte en date du 27.04.1976 de Me JOURDAN, portant annulation de l'EDD publié le 17.12.1974 n° 2033 n°9 et nouvel EDD, publié le 19.05.1976 Vol 2570 n°18,

Modificatif au RCP et à l'EDD en date du 18.05.1977 de Maître JOURDAN, publié le 31.05.1977 Vol 2954 n° 29.

Lot n°186

Lot n°235

Lot n°486

Appartenant à :

Monsieur Anthony FERREIRA, célibataire, né le 26.12.1986 à VILLECRESNES (94), demeurant, 25 Avenue ALEX PEIRE, 83500 LA SEYNE SUR MER, en vertu d'un acte acquisitif dressé le 30.03.2012 par Maître PORCEL-MASCHERPA, notaire à LA SEYNE SUR MER, publié le 06.04.2012, volume 2012P4386.

Madame Julie GAUDEFROY, célibataire, née le 05.08.1987 à LA SEYNE SUR MER (83), demeurant, 25 Avenue ALEX PEIRE, 83500 LA SEYNE SUR MER, en vertu d'un acte acquisitif dressé le 30.03.2012 par Maître PORCEL-MASCHERPA, notaire à LA SEYNE SUR MER, publié le 06.04.2012, volume 2012P4386.

Pour sûreté de :

La somme en principal

5.085,76

Frais et accessoires

1.017,15

Six mille cent deux euros et quatre vingt onze cents

Total ...

6.102,91 €

PARTIE RESERVEE AU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

[Empty space for registration details]

PARTIE RESERVEE AU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Je, soussigné, Albert GOLDBERG, Avocat, demeurant 11 rue Tronchet, 75008 PARIS, certifie exactement conformes les deux exemplaires du présent bordereau établi sur 4 pages ; certifie que le montant du capital de la créance garantie figurant dans le présent n'est pas supérieur à celui figurant dans le titre générateur de la sûreté de la créance ; certifie que l'identité des parties lui a été régulièrement justifiée.

ALBERT GOLDBERG - ANNE MARIE MASSON
 AVOCATS ASSOCIES - R91
 11 rue TRONCHET
 75008 PARIS
 Tél. 01 45 44 70 50
 Fax 01 42 22 54 64

À PARIS....., le ..28. / .07. / 2015.....
(signature et cachet)

PARTIE RESERVEE AU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

[Empty space for registration details]

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

Copropriété « LE CATAMARAN B »

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DU JEUDI 26 AVRIL 2018

Le jeudi 26 avril 2018 à 18:00, les copropriétaires de la résidence CATAMARAN B sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

SALLE CONSEIL SYNDICAL
LE CATAMARAN B
124 Avenue ALEX PEIRE
83500 LA SEYNE-SUR-MER

Pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que 46 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 2843 sur 4148.

Sont présents ou représentés:

Mme BAGLIO Angèle (51), M. ou Mme BASTIEN René (63), M. ou Mme BIOTTEAU (63), Mme BOUDY Françoise (63), M. CIAPPARA (70), Mme COTSIS Hélène (51), M. ou Mme DI DOMENICO Fr (63) Représenté(e) par M. ou Mme BIOTTEAU, M. ou Mme DOSSOU YOVO (63), M. DUCROCQ Bernard (51), Mme DUMAHUT Gisèle (63) Représenté(e) par M. ou Mme BASTIEN René, M. FIOL Claude (63), M. FRAISE (63) Représenté(e) par Mme HEMERY Nicole, Mme FRANCOIS Marie-Claude (63) Représenté(e) par Mlle ALBAREZ POEMA, M. ou Mme GREGOIRE Daniel (63), M. HABERT Joël (51) Représenté(e) par M. ou Mme BIOTTEAU, Mme HEMERY Nicole (63), Mme KERMARC (63) Représenté(e) par M. MENELLA Yvon, M. LE DELETER Jean-Pierre (70) Représenté(e) par Mme DEGL'INONCENTI VANESSA, M. LE GALLIOT Fernand (63), Mme LE ROY Renée (63) Représenté(e) par M. LOYER Jean-Claude, M. ou Mme LE ROY Stéphane (63) Représenté(e) par M. LOYER Jean-Claude, Mme LEBEAU (63) Représenté(e) par M. TARANTINO Jean-Luc, M. LLOPIS Jean-Claude (63), M. LOYER Jean-Claude (70), M. MAESTRACCI Jean (51), M. ou Mme MARGUILLARD (63), M. ou Mme MARIIGNIER Emile (70) Représenté(e) par M. ou Mme BIOTTEAU, M. MAROT Raymond (63), M. ou Mme MATTERA Denis (63), Mme MAZURE (70) Représenté(e) par M. RIVIECCIO Claude, M. ou Mme MELGRANI (51), M. MENELLA Yvon (63), M. ou Mme MORAND Jean-Claude (63) Représenté(e) par Mme BAGLIO Angèle, M. NEDELEC Lionel (51), M. NERI (51) Représenté(e) par M. ou Mme MARGUILLARD, Mme NOVELLI Fabienne (70), M. RIVIECCIO Claude (51), Mme ROY Monique (63), Mme RUSSO Marie (70) Représenté(e) par Mme ROY Monique, Mme SALVADORI MARGUERITE (63) Représenté(e) par M. LOYER Jean-Claude, Mme SAUVAGE Irène (51) Représenté(e) par M. MENELLA Yvon, Mme SIMINGER Jacqueline (70) Représenté(e) par Mme BAGLIO Angèle, M. SIMON Claude (70), M. TARANTINO Jean-Luc (70), M. ou Mme VIRLET/RODRIGUEZ (70), M. WISNIEWSKI (51)

Sont absents et non représentés:

M. BARBARISI Valentin (51), M. ou Mme BAROUX Andrée (63), M. BAROUX Philippe (51), M. CABRY Patrice (51), Mme CAPPELLO ANDREE (63), M. COURTOIS Sébastien (51), M. DELAUNAY Alain (63), M. EPOQUE Jean (63), M. FERNANDEZ Pierre (63), M. ou Mme FERREIRA GAUDEFROY (63), M. ou Mme GIRARD (70), Mme HAMMADI Faouzia (70), M. ou Mme HENROT (63), M. ou Mme MATTIUSI Aimé (63), M. et Mme MEYER Hervé (51), M. NERON Pierre (63), M. ou Mme POIDEVIN (70), M. ou Mme SA TAXI PHILIPPE (70), M. SEGUIN (70), Mme VALLANTIN Suzanne (63), Mme VEDRIC (70)

ORDRE DU JOUR

1. ELECTION DU BUREAU DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE.(art24)
2. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2017.(art24)
3. QUITUS AU SYNDIC.(art24)
4. VOTE SUR LA DISPENSE A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL DE METTRE LE SYNDIC EN CONCURRENCE.(art24)
5. VOTE SUR LA NOMINATION DU CABINET OMNIUM POUR UNE DUREE DE 1AN.(art25-1)
6. ETUDE ET VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2018 AU 31/12/2018.(art24)
7. ETUDE ET VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2019 AU 31/12/2019.(art24)
8. DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL.(art24)
9. VOTE SUR LE MONTANT A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE.(art25)
10. VOTE SUR LE MONTANT DES CONTRATS ET MARCHES A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE.(art25)
11. SAISIE IMMOBILIERES EN VUE DE LA VENTE AUX ENCHERES.(art24)
12. INFORMATION SUR L'ETUDE DU RAVALEMENT DE FACADES ET VOTE SUR L'ENTERINEMENT DE LA MISSION 1 DU CABINET BATIMEX DANS LE CADRE DE CETTE ETUDE.(art24)
13. VOTE SUR LE RAVALEMENT DE FACADES.(art24)
14. VOTE SUR LE RAVALEMENT DU HALL D'ENTREE.(art24)
- 14bis VOTE SUR LE RAVALEMENT DES PALIERS.(art24)
15. VOTE SUR LE SUIVI DU RAVALEMENT DE FACADES, DU HALL, DES PALIERS, PAR LE CABINET BATIMEX REPERESENTE PAR M. LUDOVIC PERNEY.(art24)
16. VOTE SUR LE SUIVI DU CHANTIER PAR LE SYNDIC.(art24)
17. VOTE SUR LA MISE EN PLACE D'UNE ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE AUPRES DE LA COMPAGNIE AXA.(art24)
18. INFORMATION SUR LA POSSIBILITE D'ADHERER A L'EMPRUNT COLLECTIF COPROPRIETE CREDIT FONCIER POUR LE FINANCEMENT DES TAVAUX DE RAVALEMENT.
19. RESOLUTION A FAIRE ADOPTER PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AUTORISANT LE RECOURS AU PRET A TAUX FIXE CREDIT FONCIER.(art24)
20. VOTE SUR LA DATE DE REALISATION DU RAVALEMENT DE FACADES DU RAVALEMETN DU HALL D'ENTREE ET DES PALIERS.(art24)
21. VOTE SUR LA REFECTION DE L'ARROSAGE AUTOMATIQUE ET VOTE SUR L'AUTORISATION DE FINANCER CES TRAVAUX SUR LE FONDS DE TRAVAUX ALUR EVITANT AINSI DE FAIRE UN APPEL DE FONDS.(art24)
22. VOTE SUR LE RETRACAGE DES PLACES DE PARKING ET VOTE SUR LE FINANCEMENT DE CES TRAVAUX PAR LE FONDS TRAVAUX ALUR EVITANT AINSI DE FAIRE UN APPEL DE FONDS.(art24)

PROJETS DE RESOLUTIONS

Résolution n° 1 : ELECTION DU BUREAU DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE (Art 24)

Président, Scrutateurs, Secrétaire

M. BIOTTEAU est candidat au poste de président de séance

VOTENT POUR 2792 / 2792 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. BIOTTEAU est élu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

M. LOYER Jean-Claude est candidat au poste de scrutateur

VOTENT POUR 2792 / 2792 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. LOYER Jean-Claude est élu scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Mme BRZYMYSZKIEWICZ NICOLE est candidate au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR 2792 / 2792 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mme BRZYMYSZKIEWICZ NICOLE est élue secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n° 2 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2017. (Art 24)

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire

VOTENT POUR 2792 / 2792 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Madame HABERT est désignée par le conseil syndical en tant que titulaire pour la signature du livret épargne.

Résolution n° 3 : QUITUS AU SYNDIC (Art 24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2017.

VOTENT POUR 2729 / 2729 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 63 / 2792 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

Mme KERMARC (63)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n° 4 : VOTE SUR LA DISPENSE A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL DE METTRE LE SYNDIC EN CONCURRENCE.(Art24)

La loi ALUR impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic, avec la possibilité pour l'assemblée générale de le dispenser de cette obligation. Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense, le conseil syndical reste entièrement libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale accepte la dispense donnée au conseil syndical de mettre le mandat de syndic en concurrence.

VOTENT POUR 2666 / 2729 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)
VOTENT CONTRE 63 / 2729 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)
Mme SALVADORI MARGUERITE (63)
ABSTENTION 63 / 2792 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)
M. MENELLA Yvon (63)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n° 5 : VOTE SUR LA NOMINATION DU CABINET OMNIUM POUR UNE DUREE DE [Durée du mandat].(Art 25-1)

L'Assemblée Générale nomme comme Syndic le Cabinet OMNIUM Services Immobiliers pour une durée de 1 an.

La mission du syndic expirera avec l'Assemblée Générale chargée d'approuver les comptes clôturés à la date du 31/12/2018 au plus tard le 30/06/2019.

Dans l'hypothèse où la majorité ne serait pas atteinte et que le syndic soit obligé de convoquer une deuxième assemblée, cette mission sera prorogée jusqu'à la date de la tenue de celle-ci.

L'assemblée désigne le Président de séance pour signer l'avenant du contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le projet de résolution joint à la convocation de la présente assemblée générale, pour un montant de 8260.00 € TTC.

Le Mandataire est habilité à faire fonctionner tout compte bancaire ouvert au nom de la copropriété LE CATAMARAN B

VOTENT POUR 2666 / 4148 tantièmes
VOTENT CONTRE 63 / 4148 tantièmes
Mme SALVADORI MARGUERITE (63)
ABSTENTION 63 / 4148 tantièmes
Mme KERMARC (63)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Arrivée de : M. ou Mme MELGRANI (51)

Résolution n° 6 : ETUDE ET VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 01/01/2018 31/12/2018.(Art 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2018 31/12/2018 arrêté à la somme de 101 000,00 € et sera appelé en 4 échéances égales.

VOTENT POUR 2717 / 2717 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 126 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)
Mme SALVADORI MARGUERITE (63), Mme KERMARC (63)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n° 7 : ETUDE ET VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 01/01/2019 31/12/2019 (Art 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 arrêté à la somme de 100 000,00 euros et sera appelé en 4 échéances.

VOTENT POUR 2717 / 2717 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 126 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)
Mme SALVADORI MARGUERITE (63), Mme KERMARC (63)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n° 8 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL (Art 25-1)

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un, deux ou trois an(s)
Les membres sortant sont MMES ET MRS : BASTIEN René, BIOTTEAU, DI DOMENICO Fr, FIOL Claude, GREGOIRE DANIEL, HABERT Joël, LE GALLIOT Fernand, LE ROY Stéphane, LOYER Jean-Claude, VIRLET/RODRIGUEZ

M. BIOTTEAU est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 2843 / 4148 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. BIOTTEAU est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. LOYER Jean-Claude est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 2843 / 4148 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. LOYER Jean-Claude est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. LE GALLIOT Fernand est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 2843 / 4148 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. LE GALLIOT Fernand est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. ou Mme BASTIEN René est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 2843 / 4148 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. ou Mme BASTIEN René est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. DI DOMENICO Fr est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 2843 / 4148 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. DI DOMENICO Fr est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. LE ROY Stéphane est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 2843 / 4148 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. LE ROY Stéphane est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Mme. HABERT Joël est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 2843 / 4148 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mme HABERT Joël est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. GREGOIRE Daniel est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 2843 / 4148 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. GREGOIRE Daniel est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. FIOL Claude est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 2843 / 4148 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. FIOL Claude est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. VIRLET/RODRIGUEZ est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 2843 / 4148 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. VIRLET/RODRIGUEZ est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Mme ROY Monique est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 2843 / 4148 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mme ROY Monique est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n° 9 : VOTE SUR LE MONTANT A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE.(Art25)

L'Assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire à la somme de 500.00 €.

VOTENT POUR 2843 / 4148 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n° 10 : VOTE SUR LE MONTANT DES CONTRATS ET MARCHES A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE.(Art 25)

L'Assemblée décide de fixer à la somme de 1000.00 € T.T.C., le montant des marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

A partir de ce montant (prévu par l'organisme certificateur Qualité-France), au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'Assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

VOTENT POUR 2843 / 4148 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n° 11 : Saisie Immobilière en vue de la vente (Art 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- M.ou MME FERRERA demeurant LE CATAMARAN B 24 Avenue Alex Peire à LA SEYNE SUR MER

- Propriétaire des locaux ci-après désignés

constituant les lots n° 186 - n° 235 - n° 484 du règlement de copropriété

- Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 10 099,53 € à la date du 26/03/2018

- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente du(des) lot(s) et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution;

- Autorise, conformément aux termes du décret du 9 juin 1986, la saisie Immobilière en vue de la vente du (des) lot(s) dont le détenteur est propriétaire ;

- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à 100 000.00 €

Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office

- Décide de remettre ledit (lesdits) bien(s) en vente ;

- Demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix - pour ledit (lesdits) bien(s) au prix 160 000.00 €.

- Fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 2 % T.T.C. du prix de vente T.T.C.

- Autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant ;

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 13 806.86 € à la date du 31/12/2019.

VOTENT POUR 2596 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

VOTENT CONTRE 247 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

M. ou Mme VIRLET/RODRIGUEZ (70), Mme BOUDY Françoise (63), M.

WISNIEWSKI (51), M. ou Mme MATTERA Denis (63)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n° 12 : INFORMATON SUR L'ETUDE DU RAVALEMENT DE FACADES ET VOTE L'ENTERINEMENT DE LA MISSION 1 DU CABINET BATIMEX DANS LE CADRE DE CETTE ETUDE.(Art24)

Le syndic et le conseil syndical expliquent à l'assemblée générale que le Cabinet BATIMEX représenté par Monsieur Ludovic PERNEY, a été diligenté pour effectuer une étude concernant le ravalement de façades, tant sur le plan des métrés, des préconisations, et de l'appel d'offres. Cette étude constitue la mission n°1 du contrat de la maîtrise d'œuvre qui en comporte 2. Cette étude est indispensable à la tenue de la présente assemblée générale, afin que les copropriétaires sachent exactement en quoi consistera le ravalement de façades, s'il est voté, le coût des travaux, ainsi que le montant de leur quote part.

Après avoir écouté les explications du syndic et du maître d'œuvre, l'assemblée générale entérine la mission n°1 du Cabinet BATIMEX pour un montant de 1780.00 € HT.

VOTENT POUR 2729 / 2780 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)
VOTENT CONTRE 51 / 2780 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

M. NERI (51)

ABSTENTION 63 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)
Mme SALVADORI MARGUERITE (63)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n° 13 : VOTE SUR LE RAVALEMENT DE FACADES.

Après avoir pris connaissance de tous les devis proposés au cours de la présente assemblée générale (voir le tableau récapitulatif joint à la convocation), après en avoir délibéré, l'assemblée générale accepte le principe d'effectuer le ravalement de façades de la copropriété.

Elle retient la proposition de l'entreprise DECOBAT, pour un montant de 181 853.76 € TTC.

Elle accepte de financer une partie du coût de ce ravalement en utilisant une partie du fonds de réserve à hauteur de 50 000.00 €.

Le reste du financement du ravalement pourra se faire par appels de fonds ou par la possibilité d'adhérer à l'emprunt collectif copropriété CREDIT FONCIER, qui fera l'objet d'explication dans la présente convocation.

VOTENT POUR 2729 / 2780 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)
VOTENT CONTRE 51 / 2780 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

M. NERI (51)

ABSTENTION 63 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)
Mme SALVADORI MARGUERITE (63)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n° 14 : ETUDE ET VOTRE SUR LE RAVALEMENT DU HALL D'ENTREE.(Art24)

Après avoir pris connaissance de tous les devis proposés au cours de la présente assemblée générale (voir le tableau récapitulatif joint à la convocation), après en avoir délibéré, l'assemblée générale accepte le principe d'effectuer le ravalement du hall d'entrée.

Elle retient la proposition de l'entreprise DECOBAT, pour un montant de 3798.30 € TTC pour le hall d'entrée.

VOTENT POUR 2254 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

VOTENT CONTRE 589 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

M. CIAPPARA (70), Mme BOUDY Françoise (63), M. WISNIEWSKI (51),
M. ou Mme MATTERA Denis (63), Mme COTSIS Héléne (51), Mme

SALVADORI MARGUERITE (63), Mme BAGLIO Angèle (51), M.
MENELLA Yvon (63), M. NERI (51), M. ou Mme DOSSOU YOVO (63)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n° 14bis : VOTE SUR LE RAVALEMENT DES PALIERS.(art24)

Après avoir pris connaissance de tous les devis proposés au cours de la présente assemblée générale (voir le tableau récapitulatif joint à la convocation), après en avoir délibéré, l'assemblée générale accepte le principe d'effectuer le ravalement des paliers.

Elle retient la proposition de l'entreprise DECOBAT, pour un montant de 13 758.62 € TTC pour les paliers.

VOTENT POUR 2349 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

VOTENT CONTRE 494 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

M. CIAPPARA (70), M. ou Mme MATTERA Denis (63), Mme SALVADORI MARGUERITE (63), M. ou Mme BASTIEN René (63), Mme BAGLIO Angèle (51), M. NERI (51), M. TARANTINO Jean-Luc (70), M. ou Mme MARGUILLARD (63)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n° 15 : VOTE SUR LE SUIVI DU CHANTIER DE RAVALEMENT DE FACADES PAR LE CABINET BATIMEX REPRESENTE PAR M. LUDOVIC PERNEY.(Art24)

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale accepte de confier le suivi du chantier du ravalement de façades, au Cabinet BATIMEX, représenté par M PERNEY, dans le cadre de la mission n°2 de son contrat de maîtrise d'œuvre, pour un coût de 4.5% HT du montant du chantier.

Une réunion hebdomadaire se tiendra sur la résidence, en présence du syndic et de la commission travaux, du maître d'œuvre, du chef de chantier, et du représentant du fournisseur de peinture, chaque semaine, le même jour, à la même heure.

VOTENT POUR 2729 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

VOTENT CONTRE 114 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

Mme SALVADORI MARGUERITE (63), M. NERI (51)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n° 16 : VOTE SUR LE SUIVI DU CHANTIER PAR LE SYNDIC.(Art24)

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale accepte le suivi du chantier, comme prévu au mandat de syndic, pour un montant de 2% du montant HT du chantier.

Le syndic assistera aux réunions hebdomadaires pendant toute la durée du chantier du ravalement de façades.

VOTENT POUR 2729 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

VOTENT CONTRE 114 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

Mme FRANCOIS Marie-Claude (63), M. NERI (51)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n° 17 : VOTE SUR LA MISE EN PLACE D'UNE ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE AUPRES DE LA COMPAGNIE AXA.(Art24)

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale accepte de procéder à la mise en place d'une assurance dommage ouvrage dans le cadre du ravalement de façades.
Elle retient la proposition du Cabinet AXA représenté par M COULPIN, pour un montant de 2% du montant du chantier.

VOTENT POUR 2792 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

VOTENT CONTRE 51 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)

M. NERI (51)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n° 18 : INFORMATION SUR LA POSSIBILITE D'ADHERER A L'EMPRUNT COLLECTIF COPROPRIETE CREDIT FONCIER POUR LE FINANCEMENT DES TAVAUX DE RAVALEMENT.

Voir la fiche INFORMATION A DESTINATION DES COPROPRIETAIRES jointe à la présente convocation, ainsi que le projet de contrat CREDIT FONCIER et la tarification FEVRIER 2018.

Résolution n° 19 : RESOLUTION A FAIRE ADOPTER PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AUTORISANT LE RECOURS AU PRET A TAUX FIXE CREDIT FONCIER.(art24)

L'Assemblée Générale confère à M. P.Y NEFF, syndic, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires :

- recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt, Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic, en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part de dépenses.

Cette notification au syndic doit intervenir après le vote de l'assemblée générale de l'opération financée dans le délai de deux mois maximum à compter de :

- la notification du procès-verbal de l'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants
- La tenue de l'assemblée générale, pour les autres copropriétaires.

- solliciter un prêt auprès du Crédit Foncier dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts

- accepter l'offre de prêt valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de l'assemblée générale.

- exécuter toutes les obligations du contrat de prêt, étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux. A cet égard, les prélèvements seront effectués par le Crédit Foncier en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du Syndicat

- souscrire un contrat de cautionnement auprès de la Société COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.

Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

Tous les propriétaires qui n'adhéreront pas à l'emprunt collectif copropriété devront régler la totalité de leur quote part pour le 31/10/2018 dernier délai.

Appels de fonds : 3 appels AOUT - SEPTEMBRE – OCTOBRE 2018

VOTENT POUR 2843 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n° 20 : VOTE SUR LA DATE DE REALISATION DU RAVALEMENT DE FACADES DU RAVALEMENT DU HALL D'ENTREE ET DES PALIERS.(art24)

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide que le ravalement de façades, le ravalement du hall d'entrée et des palliers sera réalisé à partir de la date suivante : FEVRIER/MARS 2019

Résolution n° 21 : VOTE SUR LA REFECTION DE L'ARROSAGE AUTOMATIQUE ET VOTE SUR L'AUTORISATION DE FINANCER CES TRAVAUX SUR LE FONDS DE TRAVAUX ALUR EVITANT AINSI DE FAIRE UN APPEL DE FONDS.(Art24)

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale accepte de procéder à la remise en état de l'arrosage automatique.

Elle retient la proposition de l'entreprise JARDINS VAROIS pour un montant de 2676.00 € TTC.

L'assemblée générale accepte de financer ces travaux par le biais du fonds travaux ALUR, et ce afin d'éviter de faire un appel de fonds.

Délai d'intervention : après le délai légal de recours

VOTENT POUR 2780 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)
VOTENT CONTRE 63 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)
Mme SALVADORI MARGUERITE (63)
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n° 22 : VOTE SUR LE RETRACAGE DES PLACES DE PARKING ET VOTE SUR LE FINANCEMENT DE CES TRAVAUX PAR LE FONDS TRAVAUX ALUR EVITANT AINSI DE FAIRE UN APPEL DE FONDS.(art24)

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale accepte de procéder au retracement des emplacements de stationnement.

Elle retient la proposition de l'entreprise EPHYVAR pour un montant de 2895.00 € TTC

L'assemblée générale accepte de financer ces travaux par le biais du fonds travaux ALUR, et ce afin d'éviter de faire un appel de fonds.

VOTENT POUR 2780 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)
VOTENT CONTRE 63 / 2843 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4148)
Mme SALVADORI MARGUERITE (63)
ABSTENTION NEANT

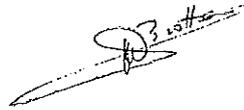
Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

L'ASSESEUR
M. LOYER Jean-Claude



LE PRESIDENT
M. BIOTTEAU Jean Yves



LE SECRETAIRE
BRZYMYSZKIEWICZ N.



OMNIVUM
Services Immobiliers
SARL au capital de 276 000 € - RCS Toulon B 332 919 794 00013
SIRET : 332 919 794 00013
46 vieux chemin des Sablottes - 83500 La Seyne-sur-Mer
Tél. : 04 94 94 80 14 - Télécopie : 04 94 30 13 57
e-mail : n.brz@osimmo.com
N° de TVA intracommunautaire FR 53 332 919 794
Carte professionnelle N° 1765 Préfecture du Var

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduite par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.



OMNIVUM Services Immobiliers : 46 vieux chemin des Sablottes - 83500 LA SEYNE SUR MER Téléphone. 04.94.94.80.14 - Télécopie : 04.94.30.13.57
E-mail : laseyne@osimmo.com - Internet : www.osimmo.com
SARL au capital de 276 000 € - RCS Toulon B 332 919 794 - SIRET 332 919 794 00013 - APE 703 C
N° de TVA intracommunautaire FR 53 332 919 794
Carte professionnelle N° 1765 Préfecture du Var

PALLADIUM
GROUP

Avertissement : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Télé@ctes, a été enregistré et publié le 06/04/2012 à la conservation des hypothèques de TOULON 1ER BUREAU

Numéro de dépôt : 2012D07383

Volume : 2012P04386

Montant total des droits : 8 144,00

Détails des droits :

Base :	160 000,00	Taux :	3,80	Montant droit :	6 080,00
Base :	6 080,00	Taux :	2,37	Montant droit :	144,00
Base :	160 000,00	Taux :	1,20	Montant droit :	1 920,00

Salaires/CSI : 160,00

Total liquidation : 8 304,00

Reçu : Huit mille trois cent quatre Euros

Pour le conservateur des hypothèques Jean-Pierre MONCHAMP

Copie du document

L'AN DEUX MILLE DOUZE
Le TRENTE MARS

Maître Elisabeth PORCEL-MASCHERPA, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Elisabeth PORCEL-MASCHERPA, Jean-Pierre PORCEL", titulaire d'un office notarial dont le siège est à LA SEYNE SUR MER (Var) Le Pentagone, 82, bd Etienne Peyre.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : VENTE DE LOCAUX EN COPROPRIETE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Guy Gaston THOMAS, retraité, demeurant à NARROSSE (Landes) 44 Rue Alphonse Daudet, divorcé, non remarié, de Madame Mireille CABRERA suivant jugement du Tribunal de grande instance de COLMAR (Haut-Rhin) en date du 20 août 1992.

Né à NANCY (Meurthe-et-Moselle) le 6 février 1939.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.
N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Madame Michelle Christiane Solange THOMAS, retraitée, épouse de Monsieur Michel Albert Marie DELAAGE demeurant à MARSEILLE (1er arrondissement, Bouches-du-Rhône) 16 Rue Adolphe Thiers.

Née à MARRAKECH (MAROC) le 19 juillet 1942.

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître BARRIERE notaire à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) le 20 mars 1991 préalable à son union célébrée au Consulat Général de France à MARRAKECH (MAROC) le 29 mai 1991.

Ce régime non modifié.

Etant ici précisé que :

Madame est divorcée en premières noces de Monsieur CAVALLIN Silvano Gratiano suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX (Gironde) en date du 15 février 1982.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé(e)s 'LE VENDEUR', agissant solidairement entre eux.

ACQUEREUR

Monsieur Anthony Noël FERREIRA, Plombier chauffagiste, demeurant à LA SEYNE SUR MER (Var) 25 avenue Alex Peire, célibataire.

Né à VILLECRESNES (Val-de-Marne) le 26 décembre 1986.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Mademoiselle Julie Marion GAUDEFROY, Employée de collectivité, demeurant à LA SEYNE SUR MER (Var) 25 avenue Alex Peire, célibataire.

Née à LA SEYNE SUR MER (Var) le 5 août 1987.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé(e)s 'L'ACQUEREUR', agissant solidairement entre eux.

PRESENCE - REPRESENTATION

Monsieur Guy THOMAS est ici présent.

Madame Michelle DELAAGE est ici présente.

Monsieur Anthony FERREIRA est ici présent.

Mademoiselle Julie GAUDEFROY est ici présente.

VENTE

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

Sur la commune de LA SEYNE SUR MER (Var) Quartier Peyron, ZUP Berthe - 124 Avenue Alex Peire .

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé "RESIDENCE LE CATAMARAN",

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : AH, numéro : 357, lieudit : 124 Avenue Alex Peire, pour une contenance de : 95a 77ca.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO CENT QUATRE VINGT SIX (186)

a) une CAVE numéro 52 portant le n°186 du plan sise dans le même bâtiment

B.

b) les 2/ 10.000 èmes indivis des parties communes spéciales au bâtiment.

c) les 1/ 10.000èmes indivis des parties communes générales et notamment du sol.

LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE CINQ (235)

a) Un APPARTEMENT de type F4 Pab. sis au 9ème étage du bâtiment B portant le n°235 du plan comprenant :

- un séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, WC, hall, dégagement, penderie.

b) Les 149/ 10.000 èmes indivis des parties communes spéciales au bâtiment.

c) et les 61/ 10.000èmes indivis des parties communes générales et notamment du sol.

LOT NUMERO QUATRE CENT QUATRE VINGT SIX (486)

a) un EMPLACEMENT DE PARKING PRIVATIF numéro 131 Portant le n°486 du plan.

b) Les 1/ 10.000èmes indivis des parties communes générales et notamment du sol.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Ci-après dénommé « LE BIEN ».

Garantie de superficie

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, LE VENDEUR déclare que la superficie des lots vendus répondant aux caractéristiques de ce texte est la suivante :

LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE CINQ (235) : 87,60 m²

Le mesurage a été effectué, en conformité des dispositions du décret n° 97-532 du 23 mai 1997, par Monsieur Damien LANZA - Cabinet SUDEX, 14 Place Puget, TOULON ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 30 septembre 2011 demeuré ci-annexé (annexe 1).

Si la superficie se révélait inférieure de plus d'un vingtième à celle ci-dessus exprimée, le VENDEUR, pourrait être amené, à la demande de L'ACQUEREUR, à supporter une diminution du prix du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure, étant précisé que l'action en diminution du prix devra être intentée par L'ACQUEREUR dans un délai d'un an à compter de ce jour.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles 4-1, 4-2 et 4-3 du décret du 17 mars 1967 portant définition de la superficie d'un lot de copropriété :

- La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée ci-dessus ; leur superficie pouvant être indiquée n'est donc pas garantie.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes

- appartient à :

Monsieur Guy THOMAS à concurrence de la moitié en pleine propriété.

- appartient à :

Madame Michelle DELAAGE à concurrence de la moitié en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes :

- est acquis par Monsieur Anthony FERREIRA à concurrence de 70% en pleine propriété.

- est acquis par Mademoiselle Julie GAUDEFROY à concurrence de 30% en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

Attestation notariée dressée par Maître PORCEL MASCHERPA, Notaire à LA SEYNE SUR MER le 10 juillet 2008 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TOULON 1er bureau le 17 juillet 2008, volume 2008 P, numéro 6805

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Alain JOURDAN, notaire à LA GARDE, le 6 décembre 1974 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TOULON 1er BUREAU, le 17 décembre 1974, volume 2033, numéro 9.

Ledit acte modifié, savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Alain JOURDAN, notaire à LA GARDE, le 27 avril 1976 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TOULON 1er BUREAU le 19 mai 1976, volume 2570, numéro 18.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Alain JOURDAN, notaire à LA GARDE, le 18 mai 1977 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TOULON 1er BUREAU le 31 mai 1977, volume 2954, numéro 29.

OBSERVATION étant ici faite que certaines dispositions du règlement de copropriété ci-dessus, et de ses modificatifs éventuels, peuvent se trouver modifiées ou encore réputées non écrites en vertu des dispositions impératives de l'article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985, comme non conformes aux dispositions légales en vigueur.

CHARGES ET CONDITIONS

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, LE BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que LE VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €)

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial LE VENDEUR le reconnaît et en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus constaté, l'ancien propriétaire déclare se désister de tout droit de privilège et action résolutoire en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

DECLARATIONS FISCALES

TAXATION DES PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts, LE VENDEUR déclare :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend du centre des impôts de :

> pour Monsieur Guy THOMAS : SIP de DAX NORD OUEST, Centre des Finances Publiques, 9 avenue Paul Doumer, BP 303, 40107 Dax cedex .

> pour Madame Michelle DELAAGE : SIP de MARSEILLE 1er Arrondissement, Centre des Finances Publiques 22 rue Borde CS 40003 13417 Marseille cedex 8 .

- que L'IMMEUBLE vendu leur appartient hauteur de moitié indivise chacun savoir :

- Pour l'avoir reçu, reçu avec d'autres biens de Madame Marthe Thérèse BUONO, épouse de Monsieur Clément THOMAS décédé à TOULON (var) 25 mars 1918 et Monsieur Clément Georges THOMAS, veuf de Madame Marthe BUONO, décédé à LA SEYNE SUR MER (var) le 05 mars 2008, aux termes d'un acte reçu par Maître PORCEL MASCHERPA, Notaire à LA SEYNE SUR MER, le 10 juillet 2008, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TOULON 1er BUREAU, le 17 juillet 2008 volume 2008 P, numéro 6805, moyennant une valeur à l'époque, s'appliquant aux biens objets des présentes de DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205.000,00 €)

-qu'aucun impôt sur le revenu afférent à la plus value en report d'imposition n'est dû. En effet, il résulte des différents calculs préalablement effectués que la présente vente ne génère aucune plus value quelconque.

De ce fait, le VENDEUR n'est pas redevable de l'impôt sur le revenu afférent à la plus value immobilière des particuliers sur la présente vente.

En conséquence, aucune déclaration de plus value ne devra être déposée à l'occasion de la publication du présent acte conformément à l'article 150VG, III du Code Général des impôts.

IMPOTS SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée et est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui est due par L'ACQUEREUR.

Calcul des droits

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par :

Le prix de la présente vente, de CENT SOIXANTE MILLE EUROS.
Ci 160.000,00 €

BASE TAXABLE 160.000 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe Départementale	160.000 €	3,80%	6.080 €
Taxe Communale	160.000 €	1,20%	1.920 €
Prélèvement Etat	6.080 €	2,37%	144 €
TOTAL			8.144 €

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de TOULON 1er BUREAU.

Salaire du conservateur des hypothèques : 160,00 €.

MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur HUIT pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les parties déclarent que le présent acte a été précédé d'un avant-contrat sous seing privé en date à LA SEYNE SUR MER du 19 décembre 2011, suivi d'un avenant en date des 05, 09 et 16 janvier 2012 portant diminution du prix de vente.

L'ACQUEREUR reconnaît que :

-l'avant contrat en date du 19 décembre 2011 lui a été notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dont la première présentation a eu lieu le 30 décembre 2011 et reconnaît avoir été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de sept (7) jours.

Il déclare ne pas avoir exercé cette faculté de rétractation et que les conditions de la vente sont conformes à celles de l'avant contrat.

Les copies des notifications ainsi que des avis de réception sont demeurés ci-annexés (annexe 2 et 2bis).

-l'avenant en date des 05, 09 et 16 janvier 2012 portant diminution du prix de vente lui a été notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dont la première présentation a eu lieu le 25 janvier 2012 et reconnaît avoir été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de sept (7) jours.

Il déclare ne pas avoir exercé cette faculté de rétractation et que les conditions de la vente sont conformes à celles de l'avant contrat.

Les copies des notifications ainsi que des avis de réception sont demeurés ci-annexés (annexe 3 et 3bis).

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;

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

- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet), ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

Monsieur Guy THOMAS déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

Monsieur Anthony FERREIRA déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

Mademoiselle Julie GAUDEFROY déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

ELECTION DE DOMICILE

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

- LE VENDEUR et L'ACQUEREUR en leurs demeures respectives. Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office du notaire sous-signé.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, de l'urbanisme ou de la loi.

LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.

CONTRAT D'ASSURANCE

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, dans les formes de droit, de toutes polices d'assurances souscrites par LE VENDEUR pour ce BIEN.

Il est cependant expressément convenu entre les parties que LE VENDEUR résiliera sa police d'assurance.

ABONNEMENTS

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

Il déclare avoir reçu du VENDEUR toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

DROIT DE DISPOSER

LE VENDEUR déclare que LE BIEN ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition pour quelque cause que ce soit, ni d'aucune procédure en cours.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hors formalité du chef du vendeur, en date du 09 février 2012 que LE BIEN vendu n'est grevé d'aucune inscription.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance la situation hypothécaire n'est pas modifiée à ce jour.

OCCUPATION DU BIEN

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN vendu est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes était loué au profit de Madame Nathalie SASSY

Ce locataire a quitté LE BIEN objet des présentes depuis le 30 juin 2011 d'un commun accord avec le VENDEUR et sans congé écrit.

LE VENDEUR n'a jamais délivré de congé à un locataire.

STATUT DE LA COPROPRIETE

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels sus-énoncés dont il reconnaît avoir reçu une copie.

RESPECT DU DROIT DE LA COPROPRIETE

LE VENDEUR déclare qu'il n'a réalisé aucuns travaux ni annexé aucune partie commune sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

COPROPRIETE - CONVENTIONS

Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel de l'immeuble est : PRESTIMMO-ARCADIA, 19 Avenue Vauban 83000 TOULON.

Etant ici précise que le syndic du sol et des espaces verts est : HELION - NEFF, 46 Vieux Chemin des Sablettes, 83500 LA SEYNE SUR MER et que les appels de fonds sont effectués directement auprès du cabinet PRESTIMMO ARCADIA.

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 nouveau du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété a été délivré par le syndic PRESTIMMO ARCADIA à la date du 09 mars 2012 et la copie dudit état daté, accompagné des copies des assemblées générales des copropriétaires en date du 07 avril 2009, 1er juin 2010 et 30 mai 2011 ont été transmis à l'acquéreur dès avant les présentes, ce qu'il reconnaît.

Répartition légale des charges de copropriété

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret n°2004-479 du 27 mai 2004.

Le notaire soussigné rappelle que la répartition légale des charges de copropriété entre LE VENDEUR et L'ACQUEREUR est la suivante :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au VENDEUR ;
- le paiement des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Les parties peuvent toutefois convenir d'une répartition différente. Mais leur convention n'aura d'effet qu'entre elles et ne pourra être opposable au syndic.

Répartition conventionnelle des charges de copropriété

Les parties entendent déroger aux dispositions légales sur les points suivants :

S'agissant des dépenses comprises dans le budget prévisionnel du syndic

En application de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 avis de la présente mutation sera donné au syndic de l'immeuble.

Il est rappelé aux parties que les sommes exigibles au titre du budget prévisionnel incombent au VENDEUR.

Il donne mandat au notaire chargé de la notification de la vente au syndic de payer ces sommes au syndic.

De convention expresse entre les parties, il a été convenu d'effectuer un prorata temporis pour le paiement des sommes exigibles au titre du budget prévisionnel, pour la période courue entre la date de la présente vente et la fin du trimestre courant.

Compte tenue de la date de signature des présentes, le VENDEUR dispense expressément l'ACQUEREUR du remboursement prorata temporis des sommes exigibles au titre du budget prévisionnel, pour la période courue entre la date de la présente vente et la fin du trimestre courant.

Caractère forfaitaire des comptes sur provisions et travaux

Les comptes et remboursements ci-dessus ont lieu à titre forfaitaire et définitif. Il ne sera donc procédé à aucune régularisation entre VENDEUR et ACQUE-

REUR lors de l'apurement des comptes sauf pour les travaux votés et non révélés par l'état daté, qui resteront à la charge du VENDEUR.

Ces conventions étant inopposables au syndic, les parties font leur affaire personnelle de leur exécution.

Avance de trésorerie

LE VENDEUR déclare avoir versé à titre d'avance de trésorerie entre les mains du syndic la somme de TROIS CENT DIX-SEPT EUROS SOIXANTE-QUATRE CENTIMES (317,64 €).

Cette somme sera restituée au VENDEUR par le syndic ainsi que ce dernier l'a indiqué dans l'état susvisé, L'ACQUEREUR s'obligeant de son côté à verser au syndic la somme qui lui sera réclamée à ce titre.

Procédure

LE VENDEUR déclare à sa connaissance qu'il n'existe aucune procédure en cours, le mettant en cause, ou mettant en cause le syndicat et des copropriétaires ou des tiers.

Certificat- article 20

LE VENDEUR déclare avoir remis ce jour, au Notaire soussigné, le certificat prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, en date du 30 mars 2012.

Une copie est demeurée ci annexée aux présentes après mention (annexe 3ter)

En conséquence, LE VENDEUR est libéré de toute obligation à l'égard du syndicat.

Assurance collective contre l'incendie

L'immeuble en copropriété dont dépend LE BIEN est couvert contre les risques d'incendie par une police collective souscrite auprès de la Compagnie AXA ASSURANCES IARD, par l'intermédiaire de son agent Monsieur J.P. COLIN dont l'adresse est à TOULON (var), 7 rue Dumont d'Urville.

La police souscrite le 01 juillet 2011 porte la référence 2890516604.

Prise de connaissance du carnet d'entretien - Avertissement

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de L'ACQUEREUR les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 aux termes desquelles notamment « Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic ».

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux critères de compétence prévus par la loi, ainsi qu'il résulte de l'attestation, dont une copie est jointe au diagnostic amiante.

Les parties confirment que le prix de la présente vente a été fixé en prenant en considération les conclusions de ce diagnostic technique.

Le notaire rappelle que le défaut de production d'un diagnostic obligatoire, ne permet pas au VENDEUR de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Réglementation relative au saturnisme

LE VENDEUR déclare que LE BIEN a été construit après le 1er janvier 1949 et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant du BIEN n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet tendant à l'établissement d'un constat en vue de déterminer si LE BIEN présente un risque d'accessibilité ou d'exposition au plomb pour ses occupants.

Réglementation relative à l'amiante

LE VENDEUR déclare que :

- LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ;

En ce qui concerne les parties privatives :

- les recherches effectuées dans les parties privatives n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les matériaux et produits mentionnés à l'annexe 13-9 de ce code, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par Monsieur Damien LANZA, le 30 septembre 2011 demeuré ci-annexé (annexe 4).

- la recherche complémentaire visée à l'article 4 - II du décret n°2011-629 du 3 juin 2011 n'a pas été effectuée.

En ce qui concerne les parties communes :

- les recherches effectuées dans les parties communes n'ont pas révélé la présence de flocage, calorifugeage et faux-plafond contenant de l'amiante, ainsi qu'il résulte d'un constat établi par la société SOCOTEC, 215 boulevard Amiral de Grasse, TOULON (var) le 16 novembre 1998, dont la copie est demeurée ci-annexée (annexe 5).

- la recherche complémentaire visée à l'article 4 - II du décret n°2011-629 du 3 juin 2011 n'a pas été effectuée.

- le dossier technique amiante et la fiche récapitulative de ce dossier devant être établis au plus tard le 31 décembre 2005, n'ont pas encore été constitués.

Etat de l'immeuble - Termites

L'ACQUEREUR prendra LE BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état, et tous vices cachés.

LE BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En ce qui concerne les parties privatives

En application de l'article L 133-6 du Code précité un état relatif à la présence de termites établi par Monsieur Damien LANZA, le 30 septembre 2011,

soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans LE BIEN, est demeuré ci-annexé (annexe 6).

En ce qui concerne les parties communes
Aucun état parasitaire n'a été fourni par le Syndic.

Le vendeur ne pourrait être tenu des vices cachés qu'il résulterait de la présence de termites dans les parties communes, compte tenu du fait qu'il n'a pas la qualité juridique pour intervenir dans ces parties communes, cette qualité incombant au seul Syndicat des copropriétaires.

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

Le VENDEUR déclare que LE BIEN n'est pas équipé d'une installation de gaz fixe.

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Risques naturels et technologiques

LE VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, LE BIEN objet des présentes n'est à ce jour concerné ni par un plan de prévention des risques naturels, ni par un plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité NIVEAU DEUX et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques en date du 30 septembre 2011, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé (annexe 7).

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

Diagnostic de performance énergétique

LE VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par la société ARI le 19 décembre 2008 demeuré ci-annexé (annexe 8).

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation électrique de plus de quinze ans.

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par Monsieur LANZA, le 30 septembre 2011, soit depuis moins de trois ans, révélant une ou plusieurs anomalies, savoir :

La prise de terre et l'installation de mise à la terre

...

Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche

Des matériels électriques présentant des risques de contact direct
Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage
Des conducteurs non protégés mécaniquement.

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-annexé (annexe 9) et L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'il contient.

RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau.

LE VENDEUR déclare ne pas être soumis à l'application de l'article L 1331-11-1 du Code de la santé publique, LE BIEN objet des présentes étant desservi par un réseau d'assainissement communal et relié à ce réseau.

En conséquence, le diagnostic de l'installation d'assainissement non collectif prévu par ledit article n'a pas à être effectué.

LE VENDEUR déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que l'installation est en bon état de fonctionnement.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

ASCENSEUR - REGLEMENTATION

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente les bâtiments et les constructions, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par des obligations de mise en conformité et de contrôle technique.

URBANISME

ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Sont demeurées ci-annexées les pièces suivantes :

- note de renseignements d'urbanisme en date du 24 janvier 2012, de laquelle il résulte notamment ce qui suit :

« A- le droit de préemption

Terrain soumis au droit de préemption urbain (DPU) x commune

Terrain soumis au droit de préemption urbain renforcé (DPUr) x commune

Terrain soumis au droit de préemption économique (DPE) x commune

...

C Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Plomb

Loi littoral

Risques termites

...

Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1)

Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception (PT2)

...

E Observations et prescriptions particulières

NEANT »

L'ACQUEREUR reconnaît que le notaire soussigné lui a donné lecture des documents et déclare en avoir pris parfaite connaissance.

- un courrier émanant de l'administration compétente en date du 11 janvier 2012 duquel il résulte que LE BIEN n'est grevé d'aucune servitude d'alignement et n'est intéressé par aucune opération de voirie (annexe 11).

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

LE BIEN est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son 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'aliéner a été notifiée au maire de la commune de la situation de l'immeuble ou à son délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Maire de ladite commune a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'une lettre ou d'un document administratif régulièrement visé, en date du 03 février 2012, dont l'original est demeuré ci-annexé (annexe 12).

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes n'est pas concerné par les dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil, aucune construction, surélévation ou addition d'éléments d'équipement faisant corps avec l'immeuble n'ayant été effectuées depuis moins de dix ans.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

LE VENDEUR déclare, pour l'application des dispositions de l'article R. 4532-97 du Code du travail :

- que LE BIEN objet des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction n'entrant pas dans le champ d'application de la loi numéro 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. 4532-16 du même code, comme ayant été construit dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil pour laquelle l'ordre de service de commencer les travaux a été donné avant le 30 décembre 1994 et le gros œuvre achevé avant le 1er janvier 1996.

- et qu'il a été informé des sanctions pénales applicables en cas de manquement à la loi précitée et visées par les articles L 4744-2 à L 4744-5 de ce code.

CONTRAT D'AFFICHAGE

LE VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LE BIEN objet des présentes.

REMISE DE TITRES - CORRESPONDANCE

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR concernant LE BIEN, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet. Par suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à L'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse du bien objet des présentes. La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse visée en tête des présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à Monsieur THOMAS et Madame DELAAGE par suite des faits et actes suivants :

I - ORIGINAIREMENT - ACQUISITION PAR LES EPOUX THOMAS/ BUONO

Les biens et droits immobiliers objets des présentes dépendaient de la communauté de biens existant entre les époux THOMAS/ BUONO par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Monsieur Christian Georges Alban CODOU, marin d'Etat, et Madame Muguette Lucienne Léa BERENGUIER, son épouse, sans activité professionnelle, demeurant ensemble à LA SEYNE SUR MER (Var), ZUP Berthe, LE CATAMARAN.

Nés savoir :

- Monsieur à LA GARDE FREINET (Var) le 7 novembre 1949,
- Madame à PLAN DE LA TOUR (Var) le 24 avril 1956.

Mariés sans contrat préalable à leur union célébrée à la Mairie de LA GARDE FREINET (Var) le 21 juin 1975.

Suivant acte reçu par Maître Albert PORCEL, Notaire à LA SEYNE SUR MER (Var) le 10 mars 1988.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (450.000,00 FRF) payé comptant et quittancé audit acte, au moyen pour partie de leurs deniers personnels, et pour l'autre partie, soit la somme de 193.380 Francs, au moyen d'un prêt consenti par LA CAISSE D'EPARGNE DE TOULON.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON le 7 avril 1988, volume 88 P, numéro 3220.

II - DECES DE Madame Marthe BUONO épouse THOMAS et de Monsieur Clément THOMAS

Madame Marthe Thérèse BUONO en son vivant, Sans profession, épouse de Monsieur Clément Georges THOMAS demeurant à LA SEYNE SUR MER (Var), Avenue Alex Peire, Le Catamaran Bât.B.

Née à Stora (ALGERIE) le 25 mars 1918.

Mariée sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts (ancienne communauté légale) à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de STORA (ALGERIE) le 14 octobre 1937.

Ledit régime non modifié.

De nationalité française.

Décédée à TOULON (Var) le 14 mai 2006.

En l'état d'une donation entre époux reçu par Maître El Mehdi MOUT-TAQI-ALLAH, Notaire à MARRAKECH (Maroc) le 07 février 1972, régulièrement enregistrée.

Laissant pour lui succéder :

Son conjoint survivant :

Monsieur Clément Georges THOMAS, ci après plus amplement nommé et domicilié

- Commun en biens meubles et acquêts ainsi qu'il résulte de son régime matrimonial énoncé ci-dessus.

- Bénéficiaire de la libéralité ci-dessus énoncée.

- Héritier en vertu de l'article 757 du Code civil au choix, soit de la totalité en usufruit, soit du quart en pleine propriété des biens existants de la succession.

- Bénéficiaire d'un droit d'habitation viager sur la résidence principale qu'il occupait avec le DEFUNT au jour de son décès, ainsi qu'un droit d'usage viager sur le mobilier le garnissant, conformément aux dispositions de l'article 764 du Code civil.

Ces droits se confondent avec l'avantage plus étendu résultant de la libéralité précitée.

Et ses enfants issus de son union avec le conjoint survivant :

Monsieur Guy THOMAS

Madame Michelle THOMAS épouse DELAAGE, héritiers pour le tout sauf les droits du conjoint survivant

Comparants aux présentes

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître PORCEL MASCHERPA, Notaire à LA SEYNE SUR MER le 04 juin 2007

III - DECES DE Monsieur Clément THOMAS

Monsieur Clément Georges THOMAS en son vivant, retraité, veuf, non remarié, de Madame Marthe Thérèse BUONO demeurant à LA SEYNE SUR MER (Var), Avenue Alex Peire, Le Catamaran Bât.B.

Né à COLLO (ALGERIE) le 17 mai 1914.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité ainsi mentionné sur un certificat délivré par le Tribunal de Grande Instance de PARIS en date du 19 mars 2008.

De nationalité française.

Décédé à LA SEYNE SUR MER (Var) le 5 mars 2008.

Laissant pour lui succéder ses deux enfants issus de son union avec Madame Marthe BUONO

Monsieur Guy THOMAS

Madame Michelle THOMAS épouse DELAAGE,
Comparants aux présentes

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Albert PORCEL, Notaire à LA SEYNE SUR MER le 21 avril 2008 .

La transmission par décès des droits réels immobiliers suite aux deux décès a été d'autre part constatée en un acte d' attestation notariée dressé par Maître PORCEL MASCHERPA, Notaire à LA SEYNE SUR MER le 10 juillet 2008

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de TOULON 1er bureau le 17 juillet 2008, volume 2008 P, numéro 6805.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Une note contenant l'origine de propriété antérieure est demeurée ci-annexée (annexe 13).

CONCILIATION MEDIATION CONVENTIONNELLE

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

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

AVERTISSEMENT DU NOTAIRE AUX PARTIES

Le notaire soussigné informe LE VENDEUR :

- Qu'aux termes de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic peut former opposition au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé de ses charges.

- Que l'opposition régulière vaut, au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19.1 de la loi du 21 juillet 1994.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée 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 de L'ACQUEREUR.

Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR 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 élu.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

TABLEAU DES ANNEXES

Annexe 1	Certificat de mesurage
Annexes 2, 2bis, 3 et 3bis	Notifications SRU
Annexe 3ter	Copie article 20
Annexe 4	Amiante parties privatives
Annexe 5	Amiante parties communes
Annexe 6	Etat parasitaire
Annexe 7	ERNT
Annexe 8	DPE
Annexe 9	Diagnostic électricité
Annexe 10	Note de renseignements d'urbanisme
Annexe 11	Alignement
Annexe 12	Renonciation de la Mairie à son droit de préemption
Annexe 13	Origine de propriété antérieure

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques, en vue de la publicité foncière ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables, fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur VINGT QUATRE pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis Mademoiselle Alexandra REVEST, domicilié à LA SEYNE SUR MER (Var) 82 Boulevard Etienne Peyre, clerc du notaire soussigné, habilité à cet effet et assermenté par acte déposé aux minutes du notaire le 23 avril 2008, a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Et le notaire a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :

M THOMAS	Mme DELAAGE
M FERREIRA	Melle GAUDEFROY
Melle REVEST	Maître PORCEL MASCHERPA

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie authentique, transmise à la conservation des hypothèques sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication. Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE I^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} — 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 vente 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^{er} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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^{er} 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 1 lot sur la mise à prix suivante :

Mise à Prix : CENT MILLE EUROS - 100.000 €

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

Ainsi fait et dressé par l'Avocat poursuivant, Maître *Fulde'ric PEYSSON*

A TOULON, le *Vendredi 20 septembre 2019*

