

DI. S. IMPOTS

de publication  
retablissement  
expéditions, copies  
extraits d'actes  
décisions judiciaires  
publiées

76  
624  
12 JAN. 1984  
Vol 5852 N° 2

N° 3285

PUBLICATION (1)	enregistré	SALAIRES / 309 000 309,00
--------------------	------------	---------------------------------

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TROIS  
LE VINGT ET UN NOVEMBRE  
A MARIIGNANE, en l'Office Notarial, 2,  
Place du 11 Novembre,

Maitre Jacques-Patrice TRONQUIT, Notaire  
Associé de la Société Civile Professionnelle,  
titulaire d'un Office Notarial à la résidence de  
MARIIGNANE (Bouches du Rhône) dénommée "André MAUSSON-  
BENOIT, Jacques-Patrice TRONQUIT, Robert GOIRAND,  
Alain BONETTO, Gilbert CAPEA, Notaires Associés",

A REÇU, en la forme authentique, le  
présent acte contenant :

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT  
ANCIEN PROPRIETAIRE

3 424 ✓

La Société Anonyme dénommée "COMPAGNIE  
D'AMENAGEMENT ET DE PROMOTION IMMOBILIERE" ayant  
pour siége "C.A.P.R.I.T.", au Capital de 10.000.000  
FRANCS, ayant son siége social à PARIS (XV°) 4,  
Place Raoul Dautry, immatriculée au Registre du  
Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B  
784.606.576 (ancien numéro 74 B 1140).

NOUVEAUX PROPRIETAIRES

A Monsieur Jean Charles, Marcel PONTHEU,  
employé de banque, demeurant à RUEIL MALMAISON (92)  
290 avenue Napoléon Bonaparte,

Né le 8 novembre 1942 à FORGES LES EAUX  
(76)

Divorcé de Madame LAROCHE Nicole, Louise  
Henriette, avec laquelle il était marié en premières  
noces, suivant jugement rendu par le Tribunal de  
Grande Instance de PARIS le 27 octobre 1981.

2P

IDENTIFICATION DES BIENS

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier à usage de résidence hôtelière sis à SANARY-sur-MER (Var) lieudit Pont d'Aran, cadastrés à la section AC, sous les numéros savoir :

670 pour une contenance de QUINZE ARES SOIXANTE DIX-NEUF CENTIARES, ci .....	15 a 79 ca
671 pour une contenance de TRENTE QUATRE ARES VINGT ET UN CENTIARES, ci.....	34 a 21 ca
672 pour DIX ARES SOIXANTE SEIZE CENTIARES, ci.....	10 a 76 ca
673 pour TROIS ARES SOIXANTE DIX-HUIT CENTIARES, ci.....	3 a 78 ca
126 pour VINGT-SEPT ARES TRENTE-SIX CENTIARES, ci.....	27 a 36 ca
678 pour VINGT DEUX ARES HUIT CENTIARES, ci .....	22 a 08 ca
679 pour QUARANTE-TROIS ARES QUATRE VINGT NEUF CENTIARES, ci.	43 a 89 ca

SOIT AU TOTAL POUR UNE CONTENANCE DE UN HECTARE CINQUANTE SEPT ARES QUATRE VINGT SEPT CENTIARES, ci.....1 ha57 a 87 ca

Lesdits biens consistant en :

1° - La propriété exclusive et particulière

a) - De l'appartement de type A 2 situé dans l'aile EST du bâtiment A, à l'étage, 5ème porte, comprenant une entrée, coin cabine, salle de bains, W.C. salle de séjour, cuisinette, rangement, et la jouissance privative d'une loggia.

Avec tous les équipements ménagers et meubles meublants qui le garnissent et qui sont désignés, en ce qui concerne les équipements ménagers, dans la notice descriptive ci-annexée, et en ce qui concerne les meubles meublants, dans un état descriptif signé par les parties qui demeurera également ci-annexé après mention.

Formant le lot numéro 2136 du règlement de copropriété et son modificatif ci-après visés

b) - de l'emplacement de stationnement à usage de parking, portant le numéro 53 du plan,

Formant le lot numéro 2053 dudit règlement de copropriété.

2°/ - Et la copropriété

Des parties communes générales à l'ensemble immobiliers à concurrence de : ----- 27/3.157èmes s'appliquent :

- A l'appartement pour 24/3.157èmes
- A l'emplacement à usage de parking pour 3/3.157èmes.

Tel que le tout est plus amplement décrit dans le règlement et état descriptif de division reçu aux présentes minutes le 29 Mars 1982, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de TOULON (Var) le 27 Mai suivant, volume 4879 numéro 8, ayant fait l'objet d'un modificatif suivant acte sous seings privés en date à PARIS du 28 juillet 1983 dont l'original a été déposé au rang des présentes minutes le 31 août 1983 publié au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 19 septembre 1983 volume 5667 numéro 10.

Précision étant ici faite, que le lot vendu provient de la subdivision du lot numéro DEUX de l'état descriptif de division qui sera plus amplement analysé sous le paragraphe XI/ de l'exposé.

- ORIGINE DE PROPRIETE -

- LES CONSTRUCTIONS

Pour les faire édifier actuellement, conformément au permis de construire accordé aux termes d'un arrêté Municipal délivré au nom de la SCI SQUASH-CLUB le 19 Juin 1981 sous le numéro 81.238.23, transféré au nom du vendeur le 28 Avril 1982, modifié suivant arrêté en date du 28 Novembre 1982.

- LES 2.400/3.157 EMES INDIVIS DU TERRAIN - LE DROIT A JOUISSANCE EXCLUSIVE ET PARTICULIERE DE LA PARTIE NORD - NORD-EST et SUD DE TERRAIN AINSI QUE LE DROIT DE CONSTRUIRE (ancien lot 2)

Par suite de l'acquisition faite aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 29 Mars 1982, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 27 Mai suivant, volume 4879 numéro 9,

4

- JOUISSANCE -

Propriété immédiate en ce qui concerne le sol et les constructions existantes à ce jour,

Pour le surplus, au fur et mesure de l'avancement des travaux.

Prise de possession : lors de l'achèvement des travaux.

PRIX - MODALITES DE PAIEMENT

Prix ferme et définitif et non révisable, fixé à la somme, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de TROIS CENT NEUF MILLE FRANCS (309.000,00 frs).

LEQUEL PRIX ressort Hors Taxe à la somme de DEUX CENT SOIXANTE MILLE CINQ CENT TRENTE NEUF FRs SOIXANTE TROIS CTS (260.539,63 frs).

Partie payée comptant ce jour, soit la somme de DEUX CENT SEIZE MILLE TROIS CENT FRANCS (216.300 frs).

Le surplus, soit : 92.700,00 frs

A été stipulé payable de la façon suivante :

PARTIE, représentant une somme de 15.450 ,00 frs.

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, dans les limites déterminées par la loi numéro 67.3 du 3 Janvier 1967, et le décret numéro 67.1166 du 22 Décembre 1967, et suivant le planning fixé sous le paragraphe " PRIX ",

PARTIE, représentant une somme de : QUARANTE HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE FRs trente sept cts (48.460,37 f)

Stipulé payable à terme, sur la base des dispositions de l'article 89 de la loi de Finances pour 1982, correspondant à la partie du prix payable à terme réglée par l'acquéreur au vendeur, avec des fonds devant provenir du remboursement de Taxe sur la Valeur Ajoutée,

LE SOLDE, représentant 10 % environ du prix T.T.C. soit la somme de (28.789,63 francs) VINGT HUIT MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT NEUF FRs soixante trois cts.

Stipulé payable en NEUF annuités -----, exigibles le 31 Décembre de chaque année.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Les biens et droits immobiliers vendus sont actuellement en cours de construction, en conséquence la présente vente entre dans le champ d'application de l'article 257-7 du Code Général des Impôts.

Le paiement de la Taxe sur la Valeur Ajoutée est à la charge du vendeur.

Cette taxe comprenant :

- D'une part, celle sur le prix convenu,
- Et d'autre part, le montant de la TVA sur les intérêts, soit une somme totale de 53.205,67 frs.

EN OUTRE, la présente mutation donne également ouverture à la Taxe de publicité foncière. Pour la perception de ladite taxe, il est ici précisé que le prix Hors Taxe s'établit à 260.539,63 francs.

Le service des Impôts dont dépend le vendeur pour le paiement de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, est situé à PARIS NECKER, 13, rue du Général Bourret (XV<sup>e</sup> arrondissement), Recette Principale des Impôts.

Enfin, le vendeur précise qu'il est immatriculé à l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques sous le numéro 784.606.576.7901.

En ce qui concerne la Loi du 19 JUILLET 1976, le vendeur déclare que la présente mutation à titre onéreux, n'entre pas dans son champ d'application,

- Que les locaux vendus sont construits par elle, en vue de la vente,
- Que la construction et la vente par locaux de l'immeuble dont s'agit ne constitue pas une opération de caractère accessoire ou occasionnel,
- Et que ledit immeuble ne constitue pas un élément d'actif immobilisé.

6 Enfin que la présente vente comprenant des éléments mobiliers, conformément à l'instruction du 27 janvier 1978 BODGIA A1 78, la T.V.A. exigible sur ces éléments sera acquittée dans les mêmes conditions que celle due à raison de la vente des immeubles. Pour la perception du salaire du conservateur des hypothèques seulement il est précisé que le prix hors Taxe des locaux vendus est fixé à 255.539,63 Frs.

Et le notaire associé soussigné a établi les conventions suivantes à la requête de :

1°/ - La S.A. "C.A.P.R.I." sus-nommée sous le paragraphe "ANCIEN PROPRIETAIRE",

Ci-après dénommée "LE VENDEUR"

2°/ - Et Monsieur PONTHEU sus-nommé sous le paragraphe "NOUVEAUX PROPRIETAIRES",

Ci-après dénommé "L'ACQUEREUR"

ETANT ICI PRECISE

a) Que si la vente intervient entre plusieurs vendeurs ceux-ci agiront solidairement entre eux, et si elle intervient entre plusieurs acquéreurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux.

Par abréviation, les requérants seront appelés "LE VENDEUR" et "L'ACQUEREUR", même si ils sont des femmes ou des sociétés, ou s'ils sont représentés en tout ou en partie par des mandataires.

b) Que le terme "IMMEUBLE" employé au cours du présent acte s'applique à l'ensemble des biens compris dans la désignation ci-dessus.

PRESENCE - REPRESENTATION

Le vendeur est représenté par :

Monsieur Guy SAVIGNAT, clerc de notaire, demeurant à MARIGNANE, 2, Place du 11 Novembre,

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant acte reçu par Maître Patrick WALLUT, Notaire Associé à PARIS en date du 19 Août 1983, dont une expédition a été déposée au rang des présentes minutes en date du 24 Octobre 1983,

Par Monsieur KLOTZ Jean-Michel, Directeur, demeurant à PARIS (XV<sup>e</sup>) - 4, Place Raoul Dautry, suivant acte reçu par Maître Patrick WALLUT Notaire associé à PARIS le 19 Août 1983, dont le brevet original est demeuré annexé à l'acte de dépôt sus-visé, et lui-même habilité à cet effet en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Mr PASCAL Frédéric, Directeur Général de la S.C.I.C. demeurant à PARIS (XV<sup>e</sup>) - 4, Place Raoul Dautry, aux termes d'une procuration reçue par ledit Me WALLUT, notaire sus-nommé, le 19 août 1983, déposée au rang des présentes minutes aux termes de l'acte sus-visé.

Ledit Mr PASCAL agissant lui-même en la qualité de Président du Conseil d'Administration de ladite Société fonction à laquelle il a été nommé pour une durée non expirée suivant délibération du conseil d'Administration du 29 avril 1983.

L'Acquéreur est représenté aux présentes par Mr Francis JAGUETTY, Clerc de notaire, demeurant à MARIGNANE 2, Place du 11 novembre, aux termes d'une procuration reçue par Maître Yves LE DIEU DE VILLE, notaire à PARIS (18<sup>e</sup>) arrondissement, 51 rue Duhesme, le 21 septembre 1983, qui demeurera ci-annexée après mention.

#### CAPACITE - RESIDENCE

Les contractants attestent par eux-mêmes ou leurs représentants, que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'ils vont prendre, et ils déclarent notamment :

- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été et ne sont pas en instance d'être en état de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire, cessation de paiement ou procédure similaire.
- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.
- Qu'ils ne sont, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs.
- Qu'ils sont de nationalité française, et ont la qualité de résident, au sens de la réglementation des changes.

#### SITUATION HYPOTHECAIRE

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est libre de toute inscription d'hypothèque judiciaire conventionnelle ou légale.

#### - EXPOSE DU VENDEUR -

#### I. - REGLEMENT DE COPROPRIETE HORIZONTALE DU 29 MARS 1982.

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de l'Office Notarial de MARIGNANE le 29 Mars 1982, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 27 Mai 1982, volume 4879 Numéro 8.

Il a été établi l'état descriptif de division et le règlement de copropriété horizontale, sur l'ensemble immobilier duquel dépend le lot vendu.

Aux termes de cet état descriptif de division, il a été indiqué que l'immeuble comprendrait deux lots ainsi désignés :

#### LOT NUMERO UN

- Il comprend :

1°/ - Le droit à la jouissance exclusive et particulière de la partie NORD-OUEST du terrain tel que délimité sur le plan de masse annexé au règlement

de copropriété sus-visé, et représenté par les parcelles cadastrées sous les numéros, savoir :

. 670, pour une contenance de .....	15 a 79 ca
. 678, pour une contenance de .....	22 a 08 ca
Soit une superficie totale de .....	37 a 87 ca

2°/ - Le droit de construire et de poursuivre les constructions en sol et en sous-sol des bâtiments existants et ceux à édifier, ainsi que la piscine, conformément au permis numéro 80/17.903 sus-visé, et aux règles d'urbanisme actuellement en vigueur.

3°/ - Les 757/3.157èmes indivis de la propriété du sol de l'ensemble.

LOT NUMERO DEUX

- Il comprend :

1°/ - Le droit à la jouissance exclusive et particulière de la partie NORD, NORD-EST et SUD du terrain, tel que délimité sur le plan de masse sus-visé et représenté par les parcelles cadastrées sous les numéros, savoir :

. 671, pour une contenance de ....	34 a 21 ca
. 672, pour une contenance de ....	10 a 76 ca
. 673, pour une contenance de ....	3 a 78 ca
. 126, pour une contenance de ....	27 a 36 ca
. 679, pour une contenance de ....	43 a 89 ca

Soit ensemble pour une contenance de ..... 1 ha 20 a 00 ca

2°/ - Le droit de construire en sol et en sous-sol les bâtiments à usage hôtelier, prévus au permis de construire numéro 81.238.23 dt d'une superficie hors oeuvre nette à bâtir de 2.400 M2, sus-visé, et aux règles d'urbanisme actuellement en vigueur.

3°/ - Et les 2.400/3.157èmes indivis de la propriété du sol de l'ensemble, telle que la désignation desdits lots est plus amplement établie sur le règlement de copropriété sus-visé.

Sous l'Article 15 du règlement de copropriété sus-visé, il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

- " Troisième Section - Modification des lots
- " Article 15 -
- " Les copropriétaires pourront échanger entre eux

" des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux  
" propriétaires voisins, ou en diviser leur lot en  
" plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en  
" conséquence la quote-part des charges de toute nature  
" afférentes aux locaux en question, à la condition  
" que le total reste inchangé.

" Toutefois, la nouvelle répartition des charges  
" résultant des modifications ainsi effectuées, sera,  
" par application de l'article 11 de la loi du 10  
" juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée  
" statuant à la majorité prévue par l'article vingt-  
" quatre de ladite Loi.

" Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs  
" lots jouira de la faculté de modifier la composition  
" de ces lots, mais sous les mêmes conditions.

" Toute modification des lots devra faire l'objet  
" d'un acte modificatif de l'état descriptif de  
" division.

" En cas de division d'un lot, cet acte attribue-  
" ra un numéro nouveau à chacune des parties du lot  
" divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

" De même, en cas de réunion de plusieurs lots  
" pour former un lot unique, l'acte modificatif attri-  
" buera à ce dernier un nouveau numéro ; toutefois,  
" la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne  
" pourra avoir lieu que si cette réunion est suscepti-  
" ble d'être publiée au fichier immobilier, ce qui  
" implique que les lots réunis ne soient pas grevés  
" de droits ou charges différents, publiés au fichier  
" immobilier.

" Les numéros désignant les nouveaux lots seront  
" pris à la suite des numéros existants.

" Dans l'intérêt commun des futurs coproprié-  
" taires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au  
" cas où l'état descriptif de division ou le règlement  
" de copropriété viendrait à être modifié, une ex-  
" pédition de l'acte modificatif rapportant la mention  
" de publicité foncière devra être remise :

" 1° - Au Syndic de la copropriété alors en  
" fonction,

" 2° - Au notaire détenteur de l'original des  
" présentes ou de son successeur, pour en être effec-  
" tué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses  
" minutes.

" Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt  
" au rang des minutes dudit notaire seront à la charge  
" du ou des copropriétaires ayant opéré cette modifi-  
" cation."

11. - MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Conformément à ce qui est ci-dessus retranscrit, la CAPRI, a suivant acte sous seings privés en date à PARIS, du 28 juillet 1983, dont l'original a été déposé au rang des présentes minutes en date du 31 aout 1983, dont une expédition a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de TOULON, le 19 septembre 1983 volume 5667 numéro 10-----  
décidé de modifier ledit règlement de copropriété et état descriptif de division, en divisant le lot numéro DEUX en CENT SOIXANTE ONZE nouveaux lots plus amplement désignés dans le modificatif sus-visé, portant les numéros, savoir :

- 2001 à 2085 inclus, chacun constitué par un emplacement de stationnement, ou garage,

- 2101 à 2139 inclus, chacun constitué par un logement, ensemble formant le bâtiment A.

2301 à 2310 inclus, chacun constitué par un logement, ensemble formant le bâtiment C.

- 3000, cons titué apr la jouissance privative et exclusive d'une parcelle de terrain vidée de tout Coefficient d'Occupation des Sols, d'un superficie de 1.213 m<sup>2</sup>, situé dans l'angle NordOuest de la parcelle numéro 679, laquelle parcelle restera la propriété exclusive de la Société venderesse, et ne constituera en aucun cas une partie commune à l'ensemble immobilier dont font partie les biens vendus.

Précision étant ici faite que cette modification ainsi que la répartition des charges en résultant, a par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, été approuvée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue par l'article 24 de ladite loi, aux termes d'un procès verbal en date du 6 septembre 1983,-----

----- dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée à un acte régularisé aux présentes minutes le 24 octobre 1983, en contenant dépôt.

Une copie des ces actes a été remise en communication à l'acquéreur dès avant ce jour.

Audit acte sont demeurés annexés les plans faisant ressortir la consistence des aménagements divers et constructions, savoir :

Plan numéro 00 - Plan de masse,

Bâtiment A.

- . Plan numéro 01, - Rez-de-Chaussée,
- . Plan numéro 02 - Etage,
- . Plan numéro 03 - Toiture,
- . Plan numéro 04 - Assainissement,
- . Plan numéro 05 - Façades N-S - coupes A1, A2,
- . Plan numéro 06 - Façades N-O - coupe A3,
- . Plan numéro 07 - Façades EST - coupe A4

Bâtiment B.

- . Plan numéro 08 - Rez-de-chaussée,
- . Plan numéro 09 - Etage,
- . Plan numéro 10 - Toiture,
- . Plan numéro 11 - Assainissement,
- . Plan numéro 12 - Façades N-S, coupe B 1,
- . Plan numéro 13 - Façades OUEST - Coupe B 3,
- . Plan numéro 14 - Façades EST - Coupe B 2,

Bâtiment C.

- . Plan numéro 15 - Rez-de-chaussée, parking
- . Plan numéro 16 - Etage, parking,
- . Plan numéro 17 - Toiture,
- . Plan numéro 18 - Parking - Façades  
N-S-O - coupes C 3, C 4,
- . Plan numéro 19 - Parking - Façades EST  
coupes C 1, C 2,

III. - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le vendeur a entrepris la construction d'un ensemble immobilier à usage de résidence hôtelière dénommé "RESIDENCE LES CYSTE", sur la parcelle de terrain dont il a la jouissance exclusive et particulière, et constituant l'ancien lot numéro DEUX du règlement de copropriété du 29 Mars 1982 sus-visé.

IV. - CONSISTANCE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - PERMIS DE CONSTRUIRE.

A/ - CONSISTANCE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier, devra comprendre dans la partie du terrain provenant ainsi qu'il est dit ci-dessus, de la subdivision du lot numéro 2 du règlement de copropriété et état descriptif de division du 29 mars 1982, dont les propriétaires des lots ont la jouissance exclusive et particulière :

- Des aménagements propres à assurer la circulation automobile, piétonne et handicapée, des espaces verts communs et privés, des emplacements de stationnement privatifs dans certains, dont :
- Un garage sur deux niveaux,
- un local transformateur,
- Et trois bâtiments d'habitation à usage de résidence hôtelière, dénommés :
  - . A, dans la partie SUD-EST du terrain,
  - . B, dans la partie SUD-OUEST du terrain,
  - . C, dans la partie NORD du terrain,

Représentant 85 emplacement de stationnement et 85 locaux à usage principal de résidence hôtelière.

Par ailleurs, il est ici précisé que cet ensemble immobilier sera exploité commercialement sous la formule dite "LOCATION TOURISTIQUE A GESTION LOGATIVE", ou toute autre.

Tel que cet ensemble immobilier est plus amplement désigné au règlement de copropriété sus-énoncé.

Un plan de masse et les plans montrant les emplacements et la consistance dudit immeuble, établis par Monsieur Michel CLARION, Architecte Urbaniste à SANARY-sur-MER, est demeuré annexé à la minute de l'acte contenant dépôt du modificatif au règlement de copropriété sus-énoncé, ainsi qu'il est dit ci-dessous.

B/ - PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire l'ensemble immobilier projeté a été délivré par Monsieur le Maire de SANARY sur MER, en date du 19 Juin 1981, sous le numéro 81.228.13, délivré à la SCI SQUASH CLUB, transféré au profit du vendeur le 28 Août 1982, modifié suivant Arrêté Municipal du 28 Novembre 1982.

Une photocopie certifiée conforme de ces permis de construire a été déposée au rang des présentes minutes avec le modificatif au règlement de copropriété, aux termes de l'acte sus-énoncé.

La déclaration réglementaire d'ouverture de chantier a été effectuée à la Mairie de SANARY-sur-MER le 15 Décembre 1982.

V. - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES FRACTIONS VENDUES ET DE L'IMMEUBLE.

Les caractéristiques techniques des fractions vendues de l'immeuble et ses équipements extérieurs, les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation quand il y a lieu, sont précisées :

- Dans une notice descriptive établie conformément au modèle objet de l'Arrêté Ministériel du 10 Mai 1968, par la Société Venderesse indiquant les éléments d'équipement propres aux fractions vendues et qui est demeurée annexée à l'acte de dépôt du modificatif au règlement de copropriété sus-énoncé, et qui est annexé au présent acte après visa par les parties et mention par le Notaire Associé soussigné.

PRECISION ETANT ICI FAITE, qu'il a été dressé une notice additionnelle à cette notice et que cette notice additionnelle a été portée à la connaissance de l'acquéreur au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception, dont un double demeurera annexé après mention.

VI. - ACHEVEMENT DES FONDATIONS - ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX.

Les fondations de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet de la présente vente, sont à ce jour terminées ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la SOCIETE D'INGENIERIE GENERALE, représentée par M. RIZOULIERES, en date du 6 Juillet 1983.

Stade : STADE HORS D'EAU.

Une photocopie de l'attestation sus-visée est demeurée ci-annexée après mention.

VII. - DESCRIPTION DES FRACTIONS VENDUES

Les fractions vendues sont décrites plus amplement au paragraphe "IDENTIFICATION DES BIENS" sus-énoncé.

VIII - CONSISTANCE DES FRACTIONS VENDUES

La consistance des fractions vendues est définie et figurée :

- Pour ce qui concerne les fractions vendues :

. Par le plan coté de l'appartement, lequel comporte l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements, et qui est annexé au présent acte après visa par les parties et mention d'annexe par le notaire associé soussigné.

- Pour ce qui concerne l'immeuble dans lequel sont comprises les fractions vendues (appartement, garage, parking,.....) :

. Par les plans de masse et les plans montrant la future consistance de l'immeuble annexé à l'acte de dépôt du règlement de copropriété dont il a été parlé ci-dessus.

Ces documents ont été établis par Monsieur Michel CLARION Architecte D.E.S.A. Urbaniste D.I.U.P. Les Cardalines, Corniche du Soleil - 83110 SANARY SUR MER.

IX - PRETS DESTINES AU FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION.

La Société vendeuse déclare n'avoir fait état vis à vis de l'acquéreur, d'aucun prêt destiné au financement de la construction, et l'acquéreur le reconnaît expressément.

En conséquence, et conformément à l'Article 17 du décret numéro 67.1166 du 22 Décembre 1967, la présente vente ne sera pas soumise à la condition résolutoire prévue par l'Article 7 de la loi du 3 janvier 1967.

X. - APPLICATION DE LA LOI 79.596 DU 13 JUILLET 1979.

L'acquéreur déclare que le prix de la présente vente est payé au moyen de fonds personnels ou assimilés, et qu'il n'a recours à aucun prêt pour le financement de ladite acquisition.

En conséquence, ce dernier reconnaît avoir été informé par le notaire associé soussigné, que si contre toute attente il devait avoir recours à un prêt il ne pourrait bénéficier de la protection instituée par la Loi sus-visée.

## ACTE PRELIMINAIRE

La présente vente a été précédée d'un contrat préliminaire sous seing privés aux termes duquel la Société vendeuse s'est obligée vis à vis de l'acquéreur, à lui vendre par préférence les biens objet de la présente vente.

En contre-partie, l'acquéreur a effectué un dépôt de garantie.

### B A I L

Suivant acte sous seing privés en date à RUEIL-MALMAISON du 10 septembre 1983

l'acquéreur, représentant alors un simple réservataire, a donné à bail les locaux ci-dessus désignés pour une durée de 10 ans à compter du lendemain de l'achèvement de l'immeuble pour le terminer le 31 décembre 1993, à la Société CAP NEIGE-VACANCES, Société Civile Immobilière dont le siège est à PARIS, (75741) CEDEX 15, 4, Place Raoul Dautry, au capital de CENT MILLE FRANCS immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 326 979 945.

Ce bail a eu lieu notamment sous la condition suspensive :

- Que le réservataire devienne propriétaire desdits locaux.

Par les présentes l'acquéreur reconnaît que la condition suspensive stipulée au bail ci-dessus analysé, est maintenant réalisée, et que contrat peut prendre son plein et entier effet.

La Société CAP NEIGE-VACANCES est par les présentes expressément autorisée à sous-louer lesdits locaux au profit de la SOCIETE D'EXPLOITATION TOURISTIQUE "PIERRE ET VACANCES", Société en nom collectif, dont le siège est à PARIS (XIV<sup>e</sup>), rue de Faisanderie numéro 27 immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 318.686.119, à partir du lendemain de la déclaration d'achèvement, pour se terminer le 31 Décembre de l'année suivant la prise d'effet du bail.

La Société braneuse et son sous-locataire exerceront l'activité d'exploitant locatif et touristique, consistant après avoir aménagé, meublé et équipé les locaux à sous-louer, pour des périodes de temps déterminées, avec fourniture de divers services de prestations para-hôtelières à sa clientèle.

Une copie de cette pièce demeurera annexée aux présentes.

NOTIFICATION CONFORMEMENT A L'ARTICLE 34 DU DECRET 67-1166 DU 22 DECEMBRE 1967.

Le projet du présent acte a été notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec avis de réception ainsi qu'il le reconnaît.

L'acquéreur déclare avoir été dès avant ce jour mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des présentes minutes.

S E R V I T U D E S

A ce sujet, le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes n'est grevé d'aucune servitude, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et que personnellement il n'en a créé ni laisser acquérir aucune, à l'exception de celle stipulée dans l'acte du 29 Mars 1982 contenant règlement de copropriété, et ci-après littéralement retranscrite.

"DISPOSITIONS CONCERNANT LE LOT NUMERO UN

"Ainsi qu'il est dit ci-dessus, l'ensemble immobilier duquel dépend le lot vendu comprend notamment :

- " - 1°/ Le droit à la jouissance exclusive et particulière de la partie NORD-OUEST du terrain,
- " - 2°/ le droit de construire et de poursuivre les constructions, en sol et en sous-sol des bâtiments existants, auquel est attaché les 757/3.157 èmes indivis de la propriété du sol appartenant indivisément entré eux à :

" I - Monsieur GONTARD Michel Pierre chirurgien-dentiste, et Madame VIGNES Marie Annick Claudine, sans profession son épouse, demeurant ensemble à CERESTE (04110) 3, Place de la République,

" Nés savoir :

" le mari à SERINGES ET NESLES (Aisne) le 15

" Décembre 1942,

" l'épouse à ROMILLY sur SEINE (Aube) le 2 Novembre 1947.

" Mariés sans contrat préalable à leur union, célébrée à CERESTE le 1er avril 1977.

" 2 - Monsieur GARCIA José, métreur et Madame FINKLER Marie Julienne, sans profession son épouse, demeurant ensemble à BANDOL (Var) Résidence de Clairefond,

" Nés savoir :

" le mari à MORA (Espagne) le 3 Février 1938,

" l'épouse à SAINT-AVOLD (Moselle) le 25 Mai 1937,

" Mariés sans contrat préalable à leur union célébrée en la mairie de LONGEVILLE SAINT-AVOLD (Moselle) le 15 Juin 1960.

" 3 - Madame GLEYZOLLE Elisabeth Solange Laura directrice commerciale, épouse contractuellement séparée de biens de Monsieur TRAMINI, demeurant à SOLLIES TOUCAS (Var) "Les Gréoudelières",

" Née à SAINTE-COLOMBE (Rhône) le 20 Septembre

" 1949.

" 4 - Monsieur LAGARDE Gaston Yvon expéditeur de fleurs, et Madame RAMONDA Liliane Lucie, sans profession son épouse, demeurant ensemble à SANARY-sur-MER (Var) Villa "Coraline", la Crède.

"Nés savoir :

" le mari à OLLIOULES (Var) le 3 Décembre 1927  
" l'épouse à DRONERO (Italie) Province de Cuneo  
" le 31 Juillet 1937,

" Mariés sous le régime de la séparation de biens  
" pure et simple aux termes de leur contrat de mariage  
" reçu par Me BERNARD, Notaire à OLLIOULES (Var) le  
" 20 Octobre 1960, préalablement à leur union célébrée  
" en la mairie de SANARY-sur-MER le 24 Octobre 1960.

" 5 - Monsieur BEZZOLI Claude Jean-Pierre, maître  
" d'oeuvre en bâtiment, et Madame GANBLIN Yolande Rose  
" Eugénie, sans profession son épouse, demeurant ensemble  
" à BANDOL (Var) Quartier Vallonque.

" Nés savoir :

" le mari à GRENOBLE (Isère) le 29 Janvier 1936,  
" l'épouse à LA SEYNE-sur-MER (Var) le 30  
" Décembre 1937.

" Mariés sans contrat préalable à leur union  
" célébrée en la mairie de BANDOL (Var) le 13 Décembre  
" 1956. Ledit régime matrimonial ayant subi une modifi-  
" cation conventionnelle depuis le 1er février 1966,  
" ainsi déclaré, par adoption du régime de la séparation  
" de biens homologuée le 5 Février suivant par le  
" Tribunal de Grande Instance de TOULON.

" 6 - Madame GURNERI Jacqueline, Sapienza Joanine  
" gérante de Société, demeurant à AIX-en-PROENCE Clos  
" des Pins, 7, rue Joseph d'Arbaud.

" Né à ALGER (Algérie) le 7 Janvier 1946.

" Divorcée en premières noces non remariée de  
" Monsieur FOLCIONI Alain Jean-Claude.

" 7 - Monsieur BLANC Lucien Marius, retraité  
" et Madame BILLIA Marie-Madeleine, sans profession son  
" épouse, demeurant ensemble à MARSEILLE Château-Gombert.  
" "La Fumade" (13013)

" Nés savoir :

" le mari à MARSEILLE le 5 Juin 1907,  
" l'épouse à MARSEILLE le 21 Mai 1915,

" Mariés sans contrat préalable à leur union  
" célébrée en la mairie de MARSEILLE le 25 Avril 1936.

" 8 - Monsieur CHANAL Guy Pierre, Marcel Henri  
" directeur de Société, demeurant à BANDOL (Var) Parc  
" Bellevue,

" Né à LA TRONCHE (Isère) le 28 Mai 1950,

" Epoux de Madame GAIDOZ Gisèle avec laquelle il  
" est marié sous le régime de la séparation de biens pure  
" et simple suivant contrat de mariage reçu par Me  
" BOURGEOU, notaire à BOURG SAINT-AURICE le 14 Septembre  
" 1976.

" 9 - Monsieur GRANET Michel Louis Roch, notaire  
"demeurant à SANARY-sur-MER (Var) La Plaine du Roy,

" Né à SANARY-sur-MER (Var) le 4 Août 1935,

" Epoux de Madame GAIGNAIRE Danièle Hélène Suzanne  
"avec laquelle il est marié sous le régime de la  
"séparation de biens pure et simple aux termes de leur  
"contrat de mariage reçu par Maître Etienne MASSIANI  
"notaire à OLLIOULES (Var) le 17 Octobre 1958.

"10 - Monsieur REBEL Guy Christian Marie, gérant  
"de Société, demeurant à CHILLY-MAZARIN et actuellement à  
"OLLIOULES Chemin de la Tourelle,

" Né à OLLIOULES le 18 Septembre 1929,

" Epoux de Madame DANIEL Dominique avec laquelle  
"il est marié sous le régime de la séparation de biens  
"aux termes de contrat de mariage reçu par Me COURTY  
"notaire à CORBEIL (Essones) le 10 Septembre 1974.

" Etant donné sa situation et les conditions de  
"sa desserte, cet ensemble immobilier à usage sportif  
"et le terrain y attaché objet dans le cadre du règlement  
"de copropriété du droit exclusif de jouissance, pourra  
"être retiré de la copropriété ainsi que le permet la  
"loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 dans son article  
"28.

" Ce retrait, s'il intervient, sera décidé en  
"Assemblée Générale Extraordinaire, et ne pourra interve-  
"nir qu'à l'obtention du certificat de conformité de  
"l'ensemble immobilier en cours de construction, à la  
"diligence du vendeur et à ses frais exclusifs."

De même, aux termes de l'état descriptif de di-  
vision modification sus-analysé, il a été créé le lot  
numéro 3000 de la copropriété, consistant, après divi-  
sion de l'ancien lot numéro DEUX, en la jouissance  
privative et exclusive de la parcelle inconstructible  
de 1.213 M2.

La CAPRI réserve expressément à son profit ou  
au profit de l'acquéreur éventuel de ce lot numéro 3000,  
le droit de retrait de la copropriété, tel qu'il résulte  
de l'article 28 de la loi du 10 Juillet 1965.

Ce retrait sera décidé et régularisé comme  
indiqué ci-dessus sous le paragraphe "DISPOSITIONS  
CONCERNANT LE LOT NUMERO UN".

L'acquéreur déclare n'être pas opposé aux re-  
traits envisagés et avoir pris connaissance par la  
communication qui lui en a été faite ainsi qu'il est  
dit ci-dessus, de l'état descriptif de division que  
la nouvelle situation entraînerait, et y adhérer  
complètement.

L'Acquéreur confère également au vendeur, dès maintenant, TOUS POUVOIRS IRREVOCABLES, ou à défaut au Syndic de la copropriété qui sera alors en fonction, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de procéder, le moment venu, à la scission de la copropriété, en vue de signer les actes constatant ces retraits. Etablir tous modificatifs de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente en l'état futur d'achèvement, objet des présentes.

ARTICLE PREMIER

M. Guy SAVIGNAT, es-qualités, vend, en obligeant la Société qu'il représente, à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à l'acquéreur qui accepte,

Les biens et droits immobiliers dont la désignation est établie ci-dessus au paragraphe "IDENTIFICATION DES BIENS".

ARTICLE DEUXIEME - PROPRIETE-JOUISSANCE

L'Acquéreur deviendra propriétaire à compter de ce jour, et du seul fait de la présente vente, des quote-parts qui y sont comprises, tant dans le sol que dans les ouvrages existants.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution.

Il en aura la jouissance dès l'achèvement de l'ensemble immobilier et la remise des clés, tant par la perception des loyers qui seront versés par la SCI CAP NEIGE-VACANCES que par la jouissance personnelle pendant la période qui lui est réservée dans le bail sus-analysé.

ARTICLE TROISIEME : ETAT ACTUEL DES TRAVAUX.

Le vendeur déclare, et l'acquéreur reconnaît, que l'immeuble dont font partie les lots présentement vendus se trouve actuellement au stade :

. HORS D'EAU.

Le vendeur déclare que la partie déjà exécutée des travaux l'a été en conformité des plans, coupes et élévations sus-visés.

ARTICLE QUATRIEME : ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE  
DONT DEPENDENT LES LOTS  
VENDUS.

1° - Engagement d'achever les travaux

Le vendeur s'oblige à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai qui sera ci-après fixé, et conformément aux énonciations du présent acte, du plan et de la notice ci-annexée, et d'une façon générale aux règles de l'Art.

Cette obligation d'achever comporte pour le vendeur, celle d'obtenir le moment venu le certificat de conformité prévu par l'article 23 du décret numéro 61.1036 du 13 Septembre 1961.

2° - Conditions d'achèvement des travaux et tolérances.

Pour l'exécution des travaux restant à faire et ci-dessus définis, le vendeur s'oblige à se conformer aux plans, coupes élévations visés ci-dessus.

Il est convenu que des différences de moins de TROIS POUR CENT (3 %) des surfaces exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

A ce sujet, la Société venderesse s'oblige, pour le cas où la surface des locaux vendus accuserait une différence inférieure de plus de TROIS/POUR CENT 3 % à celle prévue au contrat de réservation, à indemniser l'acquéreur de cette différence, laquelle sera calculée sur la base du prix de la présente acquisition.

3°/ - Délais d'exécution des travaux.

Le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments définis au paragraphe PREMIER du présent article soient achevés au cours du second trimestre — de l'année 1984 sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seront considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, notamment les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment, ou à ses industries annexes ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier) la faillite ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur) les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Il est convenu que l'achèvement au sens du présent article s'entend tel qu'il est défini par l'article premier du décret 67.1166 du 22 Décembre 1967.

Précision étant ici faite que pour l'appréciation de ces évènements, les parties devront s'en rapporter au certificat établi par l'Architecte avant la Direction des Travaux, sous sa propre responsabilité.

4°/ - Certificat de conformité

Le vendeur s'oblige à faire diligence pour obtenir dans le plus bref délai, le certificat de

conformité prévu par la réglementation relative au permis de construire.

Il s'oblige à en effectuer le dépôt aux minutes de l'Office Notarial de MARIIGNANE.

De son côté, l'acquéreur s'interdit de faire effectuer dans les locaux après sa prise de possession, tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

S'il en était autrement, l'acquéreur s'oblige à remettre à ses frais les lieux en l'état, sans préjudice des dommages-intérêts auxquels il s'exposerait.

ARTICLE CINQUIEME - EQUIPEMENT ET FINITION DES LOCAUX VENDUS.

Le Vendeur s'oblige :

- A installer dans les locaux vendus les éléments d'équipements qui sont prévus à la notice descriptive visée ci-dessus et par celle qui sera annexée à chaque acte de vente, ainsi qu'à l'état descriptif ci-annexe, concernant les meubles meublants.

- A effectuer les finitions intérieures des locaux vendus, conformément aux prévisions desdites notices.

Il est convenu qu'en cas de discordance entre ces documents, les indications de la notice descriptive annexée aux présentes prévaudront sur celles de la notice déposée au rang des présentes minutes.

Toutefois, s'il advenait lors de l'exécution des travaux, que tous matériaux, procédés ou marques cités dans ladite notice soient indisponibles dans le type et la marque convenus, ils seraient remplacés par des matériaux, procédés ou marques offrant une qualité au moins égale à celle prévue.

- A achever ces travaux dans le délai prévu au paragraphe Tertio de l'article qui précède.

ARTICLE SIXIEME - TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Le vendeur s'oblige en outre à effectuer les travaux qui ne sont pas indispensables à l'utilisation des locaux vendus, conformément à leur destination, tel que le revêtement des cours et les aménagements prévus dans la notice descriptive établie conformément au modèle objet de l'Arrêté Ministériel du 10 Mai 1968, et visée ci-dessus.

Il s'oblige à mener ces travaux selon les règles de l'Art, de telle manière qu'ils soient

achever dans les délais compatibles avec leur nature.

ARTICLE SEPTIEME - QUALITES CONFEREES AU  
VENDEUR POUR ASSURER L'E-  
XECUTION DES TRAVAUX.

En contre-partie des obligations contractées par le vendeur et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est convenu ce qui suit :

1° - Conservation par le vendeur de la  
Qualité de Maître de l'Ouvrage.

Le vendeur conserve malgré la présente vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage, vis à vis des Architectes, Entrepreneurs ou autres techniciens ou Hommes de l'Art, vis à vis de toutes Administrations ou services concédés, ainsi que d'une manière générale vis à vis de tous tiers.

En conséquence, le vendeur restera seul qualité, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

2° - Pouvoirs de passer les conventions  
nécessaires à la construction de l'im-  
meuble et de sa mise en état d'habitabi-  
lité.

A/ - l'acquéreur constitue le vendeur pour son mandataire exclusif, à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'immeuble dont dépendent les locaux vendus, et notamment d'établir toutes conventions de voisinage, de passer tous contrats de mitoyenneté, d'hébergement, de prospect, de servitudes ou telle autre, qu'il appartiendra.

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

B/ - En outre, l'acquéreur confère au vendeur d'une manière générale, le pouvoir de signer tous les actes de dispositions portant sur une partie commune et qui se révéleraient nécessaires :

. Pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,

. Pour satisfaire aux obligations imposées par l'arrêté portant permis de construire et l'arrêté complémentaire,

. Pour assurer la desserte de l'immeuble et son raccordement avec le réseau de distribution et les services publics.

C/ - Enfin, l'acquéreur investit le vendeur de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté de vue, de droit de passage, de terrain, et d'une manière générale pour effectuer toutes acquisitions quel qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte.

D/ - Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au vendeur dans l'intérêt commun des différents acquéreurs, et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux, par le vendeur.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables.

Ils expireront un an après l'obtention du certificat de conformité applicable à l'immeuble, sauf dans le cas où le but proposé n'aurait pas été atteint.

E/ - Le vendeur devra rendre compte à ses mandants et notamment à l'acquéreur, conformément à l'article 1993 du Code Civil.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre notamment d'achat de servitudes de mitoyenneté, de vues de droit de passage, d'acquisition de terrains ou de soultes d'échanges en exécution de conventions passées par le vendeur, seront supportées par ce dernier sans augmentation du prix de la présente vente.

#### ARTICLE HUITIEME - GARANTIE D'ACHEMENT

Le vendeur déclare donner à l'acquéreur la garantie d'achèvement prévue par l'article L 261.11 D du Code de la Construction et de l'Habitation, sous la forme de la garantie résultant des conditions propre de l'opération prévue par l'article R 261.18 A du même code.

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé de cette garantie par la lecture que lui a donné le notaire associé soussigné, des dispositions légales et réglementaires sus-visées.

Le vendeur déclare que l'immeuble est mis Hors d'eau. Que ledit immeuble duquel dépend le local vendu n'est grevé d'aucun privilège immobilier spécial, d'aucune hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, ainsi qu'il en est justifié au paragraphe "SITUATION HYPOTHECAIRE" qui précède.

ARTICLE NEUVIEME - P R I X

En application des stipulations du contrat préliminaire, la présente est consentie et acceptée moyennant le prix, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de TROIS CENT NEUF MILLE FRANCS (309.000 frs)

- Ressortant Hors Taxe à la somme de :  
250.539,63 frs) -  
Soit une T.V.A. de : 48.460,37 frs

-----  
-----  
-----  
Ce prix est stipulé ferme et définitif pour l'acquéreur, de sorte qu'il ne pourra faire l'objet d'aucune révision de la part du vendeur.

ARTICLE DIXIEME - PAIEMENT DU PRIX

A/ - Partie payable comptant :

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de 216.300,00 francs DEUX CENT SEIZE MILLE TROIS CENT FRANCS.  
somme non supérieure à 70 % du prix de vente.

La somme ci-dessus déterminée sera payable par un ordre de virement donné par l'acquéreur au présent office notarial, dépositaire du dépôt de garantie effectué lors de la signature du contrat de réservation à concurrence de 15.450,00 frs

Par un versement effectué ce jour même par l'acquéreur, directement et en dehors de la comptabilité du présent office notarial, au compte ouvert au nom du vendeur sous le numéro 022 498 019 01, BCT, soit la somme de DEUX CENT MILLE HUIT CENT CINQUANTE FRs

Après ces versements, il aura été acquitté par l'acquéreur, la somme de 216.300 f

Ainsi que le vendeur le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance d'autant.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

B/ - PARTIE payable à termes :

L'acquéreur s'engage expressément à verser au vendeur ce qui est accepté par son représentant, le surplus du prix soit la somme de : QUATRE VINGT DOUZE MILLE SEPT CENT FRANCS (92.700,00 frs).

Stipulé payable ainsi qu'il est établi ci-après, et ce paiement interviendra à concurrence de 15.450,00 f TTC à la mise à disposition des locaux vendus.

I - Après paiement de cette fraction, il aura été payé sur le prix TTC, la somme de 231.750,00 frs.

Il est ici fait observer que le prix des locaux vendus devra être versé au compte spécial ouvert au nom du vendeur.

Pour l'application de l'échelle des versements ci-dessus prévus, l'avancement des travaux et l'achèvement des locaux vendus seront suffisamment justifiés au moyen des attestations successives de l'Architecte chargé des travaux.

Il est ici rappelé, que conformément au décret 67.1166 du 22 décembre 1967, les locaux vendus seront réputés achevés lorsque seront exécutés les ouvrages et que seront installés les équipements qui sont indispensables à leur utilisation, conformément à leur destination.

II - Le complément du prix toutes taxes comprises, soit la somme de SOIXANTE ET DIX SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE FRs (77.250,00 francs). est stipulé payable de la manière suivant :

a) - A concurrence de VINGT HUIT MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT NEUF FRANCS, soixante trois cts. (représentant 10% environ du prix toutes taxes comprises) en neuf annuités de 6.033,56 Frs concernant les HUIT premières, et de 6.033,52 Frs pour la neuvième et dernière.

La première annuité sera payable le 15 décembre 1984, et chaque année suivante à la même date, le 15 décembre.

Ce différé de paiement le sera moyennant un intérêt annuel fixé à 15 % hors taxes, qui courra à compter de la date de livraison de l'immeuble, fixée au deuxième trimestre 1984.

Ces intérêts seront payables pour la première fois le 15 décembre 1984, pour le temps écoulé entre la date de livraison et cette date. A compter du 15 décembre 1984 chaque annuités comprendra l'amortissement du capital et les intérêts.

L'acquéreur devra en outre verser à la Société vendeuse, la TVA immédiatement exigible sur les intérêts de cette partie du prix, dans les conditions fixées au b) ci-dessus.

Les paiements à effectuer sont résumés dans le tableau ci-dessous.

Echéances	Amortissement capital	Intérêts H.T.	Total de l'échéance	T.V.A. sur intérêts
15/12/1984 Annuité (15/12/1985)	N E A N T 1.715,12 F	4.318,44 F	6.033,56 F	
2ème Annuité (15/12/1986)	1.972,38 F	4.061,18 F	"	
3ème Annuité (15/12/1987)	2.268,24 F	3.765,32 F	"	
4ème Annuité (15/12/1988)	2.600,48 F	3.425,08 F	"	
5ème Annuité (15/12/1989)	2.999,75 F	3.033,81 F	"	
6ème Annuité (15/12/1990)	3.449,71 F	2.583,85 F	"	
7ème Annuité (15/12/1991)	3.967,17 F	2.066,39 F	"	
8ème Annuité (15/12/1992)	4.562,24 F	1.471,32 F	"	
9ème Annuité (15/12/1993)	5.246,54 F	786,98 F	6.033,52	
<b>T O T A L</b>	<b>20.789,63 F</b>	<b>25.532,37 F</b>	<b>54.302,00</b>	<b>4.745,10</b>

b) A concurrence de QUARANTE HUIT MILLE QUATRE CENT NOIXANTE FRS (quatre sept centimes, 148.460,37 frs) formant le solde du prix (soit 16 % environ toutes taxes comprises) ainsi que la T.V.A. due sur les intérêts comme il est dit ci-dessus. L'acquéreur s'en acquittera au moyen des fonds devant lui provenir du remboursement de la Taxe sur la Valeur Ajoutée grevant la présente vente.

Pour arriver à ce résultat, il est rappelé que l'acquéreur est assujéti de plein droit à la

Taxe sur la Valeur Ajoutée au titre des loyers encaissés, il est convenu ce qui suit :

L'Acquéreur confirme par les présentes le mandat donné par acte sous seing privé en date à RUEIL-MALMAISON-----du 10 septembre 1983.

A la SOCIÉTÉ G.E.F.I., située à LA TRONCHE (Isère) 124, Grand Rue,

A l'effet d'effectuer en son nom les démarches en vue d'obtenir le remboursement du crédit de la T.V.A. et faire pendant cette période les déclarations nécessaires.

Recevoir et répondre aux demandes de renseignements de l'Administration.

Il est précisé que le montant des remboursements à recevoir à ce titre devra être versé au présent Office Notarial.

Si la réglementation en vigueur était modifiée, entraînant ainsi une diminution du montant des remboursements de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la différence entre la somme restant due au Vendeur et le montant de la TVA effectivement remboursé pourrait être acquitté par le jeu du régime normal de déduction de T.V.A. exigible sur les loyers.

En conséquence, dans l'hypothèse de ce cas, l'acquéreur donne à la Société locataire tous pouvoirs à l'effet de verser à la Société vendeuse les sommes correspondantes à la T.V.A. grevant les loyers et jusqu'à concurrence du solde du prix défini au premier paragraphe du présent b).

Il demeure expressément convenu :

- Que l'exigibilité dudit solde du prix est lié au remboursement de la T.V.A. grevant la présente vente, et qu'en conséquence, le paiement s'effectuera au fur et à mesure des remboursements effectués par l'Administration, et à hauteur de ceux-ci, ainsi, dans l'éventualité ci-dessus prévue où l'acquéreur serait amené à utiliser le régime normal de déduction, seule une somme égale au montant de la T.V.A. déductible sera exigible.

- Que la Société vendeuse ne pourra en aucun cas, en ce qui concerne cette fraction de prix, réclamer à l'acquéreur d'autre somme que celle qui lui aurait été remboursée ou qu'il aurait, comme indiqué ci-dessus, pu déduire de son crédit de T.V.A.

- Que ce solde de prix ne sera pas productif d'intérêts.

ARTICLE ONZIEME - DISPOSITIONS RELATIVES AU  
PAIEMENT DES FRACTIONS DE  
PRIX.

1° - Exigibilité

Le vendeur devra notifier à l'acquéreur la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix.

Chacune de ces fractions devra être payée dans les huit jours de la notifications correspondante.

2° - Pénalités de retard

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance, sera de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'une pénalité de UN/POUR CENT (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas de la part du vendeur, accord de délai de règlement.

Ces dispositions s'appliqueraient le cas échéant, au cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'acquéreur, comme il sera dit au sixième du présent article.

3° - Lieu de paiement

Les sommes dues, tant en principal qu'en intérêts, seront payables au siège de la société vendresse, à l'ordre

4° - Indivisibilité

Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès de l'acquéreur avant sa complète libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement, tant de ce qui resterait dû, que des frais de la signification proscrire par l'article 877 du Code Civil.

ARTICLE DOUZIEME. - DISPOSITIONS RELATIVES AU  
PAIEMENT DU SURPLUS DE LA  
PARTIE DU PRIX STIPULE PAYABLE A TERME.

1° - Modalités

Les modalités de paiement à terme de cette somme, sont la conséquence de la location commerciale consentie par l'acquéreur comme il a été dit ci-dessus à la Société CAP NEIGE- VACANCES.

Ainsi, les NEUF ANNUITES payables à compter du 15 décembre 1985 \_\_\_\_\_  
rappelées au tableau qui précède, capital et intérêts hors taxe compris, correspondent au NEUF ECHEANCES de la partie du loyer hors taxe que l'acquéreur doit percevoir en numéraire du locataire.

Le surplus du prix soit QUARANTE HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE FRS TRENTE SEPT CTS.....

sera acquitté au moyen des fonds devant provenir du remboursement de T.V.A. grevant la présente vente et qui devront être versés à l'Office Notarial par l'Administration fiscale, en vertu des instructions données par l'Acquéreur comme il a été dit ci-dessus.

La totalité de ces remboursements étant destinée à la Société Venderesse, l'acquéreur confère dès à présent mandat irrévocable au Notaire Associé sus-nommé à l'effet de recevoir le montant du remboursement à provenir de l'Administration Fiscale, et d'en effectuer à son acquit le paiement au compte de la Société Venderesse.

La Société venderesse fera son affaire personnelle de l'obtention et supportera le coût de toute caution que l'Administration Fiscale pourrait exiger de l'acquéreur pour effectuer le remboursement de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

L'Acquéreur s'oblige de son côté à fournir à l'Administration toutes les justifications et pièces nécessaires dans le délai de huit jour de la demande qui pourrait lui être faite.

2°/ - Délégation de loyers

L'Acquéreur délègue et transporte à la Société Venderesse, ce qui est accepté par son représentant es-qualités, la fraction de loyer hors taxe à recevoir en numéraire du locataire, en vertu du bail sus-énoncé et pour la durée de celui-ci.

Cette fraction correspond exactement aux échéances prévues au tableau établi ci-dessus.

En conséquence, la Société venderesse touchera sur sa simple quittance, sans le concours ni la présence de l'acquéreur, du locataire ou de tout autre qu'il appartiendra, les loyers dont s'agit.

A cet effet, l'acquéreur subroge la Société Venderesse dans tous ses droits et actions et privilèges à l'encontre dudit locataire, ses successeurs, cessionnaires ou sous-locataire.

Toutes sommes que la Société venderesse touchera du locataire en vertu de la présente délégation, s'imputera sur les sommes dues par l'acquéreur, comme il a été dit ci-dessus.

L'Acquéreur s'interdit de modifier ou de résilier le bail qu'il vient de consentir à la SCI CAP NEIGE-VACANCES, sans le consentement exprès et par écrit de la Société venderesse. Il autorise la Société venderesse à céder la créance résultant des présentes à toutes

personnes de son choix et la dispense en tant que de besoin à lui en faire signification.

Aux présentes est à l'instant intervenu :

Mr René BEGEL, -----Principal clerc de notaire, demeurant à MARIGNANE, 2, Place du 11 Novembre,

AGISSANT au nom de la Société CAP NEIGE-VACANCES ci-dessus dénommée,

EN VERTU :

Des pouvoirs sous seings privés consentis par Mademoiselle PASQUET Yolande, Chef de Service, demeurant à PARIS 75015, 4, Place Raoul Dautry, en date du 21 septembre----1983, qui est demeuré annexé à un acte contenant dépôt aux présentes minutes en date du 24 Octobre 1983.

Dans lesquels pouvoirs Mademoiselle PASQUET a elle-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur PASCAL Frédéric Président du Conseil d'Administration de la CAPRI, demeurant à PARIS (XV) 4, Place Raoul Dautry, suivant acte reçu par Me Patrick WALLUT notaire associé à PARIS le 19 août 1983, lequel pouvoir est également demeuré annexé à l'acte de dépôt sus-visé.

Ledit Mr PASCAL agissant au nom et pour le compte de la S.A. "CAPRI" sus-dénommée, ladite Société agissant elle-même en qualité de gérante statutaire de :

La Société CAP NEIGE VACANCES, au capital de 100.000 FR dont le siège social est à PARIS 75015, 4, Place Raoul Dautry, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro RCS PARIS 326.979.945,

Et en vertu de l'article 17 des Statuts de ladite Société.

LEQUEL, es-qualités, a par ces présentes déclaré formellement accepter la délégation qui précède et se la tenir pour bien et dûment signifiée.

3°/ - Remboursement par anticipation de la somme de 28.789.63 francs devant être acquittée au moyen des loyers à recevoir.

L'acquéreur conserve toutefois la faculté de rembourser par anticipation la totalité du montant de cette somme, moyennant un préavis d'un mois donné par écrit à la Société Venderesse. Ce remboursement ne pourra être effectué qu'à la date des échéances annuelles pour un montant correspondant aux échéances exactes en capital.

ARTICLE TREIZIEME - DISPOSITIONS COMMUNES AU PAIEMENT DES FRACTIONS RESTANT A PAYER.

1°/ - Exigibilité anticipée

Le solde du prix sera immédiatement exigible en cas de vente ou mutation en propriété, sous quelque forme que ce soit et également en cas d'expropriation de saisie, de mise en vente forcée de tout ou partie des lots objet des présentes.

2°/ - Privilège de vendeur - Action résolutoire

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix et de tous accessoires, les biens immobiliers vendus demeureront affectés par privilège réservé par la Société venderesse, indépendamment de l'action résolutoire.

Inscription de ce privilège de vendeur sera prise (pour une durée qui expirera deux ans après la dernière échéance du prix, soit le 15 décembre 1995 avec réserve de l'action résolutoire à la diligence de la Société venderesse et à son profit, contre l'acquéreur, dans les deux mois à compter du jour de la signature de l'acte de vente, conformément à l'article 2108 du Code Civil.

3°/ - Résolution de plein droit faute de paiement de toute partie du prix à son échéance.

En outre, il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'une somme quelconque formant le solde du prix de la vente dans les conditions et sous les réserves convenues au présent acte, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble à la Société Venderesse un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, délivré au domicile élu par l'acquéreur et indiquant l'intention de la Société venderesse de se prévaloir de la présente clause.

Par application de l'article 9 de la loi numéro 67.3 du 3 Janvier 1967, l'acquéreur pourra, pendant le délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire, conformément à l'article 1244 du Code Civil.

Pendant le cours des délais qui seraient judiciairement octroyés à l'acquéreur dans les conditions prévues à l'article 1244 du Code Civil, les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus stipulée seraient suspendus.

Cette clause serait réputée n'avoir jamais joué si l'acquéreur se libérait dans les conditions déterminées par le juge.

En cas de mise en vente forcée, la Société Venderesse aurait droit en sus des intérêts, à une indemnité forfaitaire de dix pour cent du prix de vente.

ARTICLE QUATORZIEME - GARANTIES DONNES A L'ACQUEREUR.

1° - Libération des locaux à l'échéance du bail.

Il est rappelé que l'acquéreur a consenti un bail à la Société CAP NEIGE-VACANCES. Ce bail confère au preneur un droit au renouvellement du bail à l'expiration de celui-ci. Ce droit, appelé communément propriété commerciale ne peut être refusé sauf à supporter le coût d'une éventuelle indemnité d'éviction.

L'Acquéreur ayant manifesté son intention de disposer des locaux à l'échéance normale du bail, la société venderesse s'engage ainsi que son représentant l'y oblige, à supporter aux lieu et place de l'acquéreur toutes les conséquences pécuniaires pouvant résulter d'une demande d'indemnité d'éviction de la part du locataire.

En conséquence de cet engagement, la Société venderesse s'oblige à payer pour le compte de l'acquéreur ou à lui rembourser toute indemnité qui pourrait lui être réclamée à ce titre.

L'acquéreur donne tous pouvoirs à la Société venderesse pour transiger avec le locataire, afin d'assurer de manière effective la libération des locaux à l'expiration du bail.

Le représentant de la Société CAP NEIGE-VACANCES intervenant à cet endroit, accepte en tant que de besoin la substitution qui précède. De même, le représentant du vendeur ainsi que le représentant de la Société CAP NEIGE-VACANCES s'engagent solidairement et indivisément entre eux à garantir l'acquéreur de toutes les conséquences pouvant résulter pour lui d'une demande en renouvellement du bail qui pourrait être formulée par tout sous-locataire qui prétendrait bénéficier du droit au renouvellement ci-dessus mentionné, et en particulier à

l'encontre de la Société touristique "PIERRE ET VACANCES" à laquelle les locaux vendus doivent être sous-loués.

2° - Défaillance du locataire - Bail - Résiliation du bail.

Le bail ayant été consenti par l'acquéreur afin de lui faciliter le paiement d'une partie du prix, la Société Venderesse garantit ledit acquéreur contre tous risques de non paiement des loyers quelqu'en soit la cause (défaillance du locataire ou toute autre cause).

En conséquence, si une telle éventualité se produisait, les fractions du prix de vente payables au moyen de la fraction des loyers dûs en espèces, ne seraient pas couvertes par le produit desdits loyers objet de la délégation ci-dessus. Dans ce cas, la Société Venderesse ne pourrait plus exiger de l'acquéreur les fractions de prix restant dûes et l'acquéreur se trouverait alors déchargé d'en effectuer le versement ; le principe étant que l'acquéreur n'ait en aucune façon à faire face de ses deniers personnels aux échéances de cette fraction de prix non couvertes par les loyers.

En contrepartie l'acquéreur s'oblige à accepter tout locataire que la société venderesse présenterait en remplacement du locataire défaillant et aux conditions du bail initial. De même, il s'oblige à consentir une nouvelle délégation de loyers au profit de la société venderesse dans les mêmes termes que ci-dessus.

ARTICLE QUINZIEME - AVERTISSEMENTS A L'ACQUEREUR

L'acquéreur reconnaît que le Notaire Associé soussigné a tout particulièrement attiré son attention sur les points suivants :

1° - Remboursement de la T.V.A.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur les dispositions du premier paragraphe de l'article 2104.1 de l'annexe II du Code Général des Impôts, ci-après reproduites :

- " Lorsque des immeubles sont cédés ou apportés
- " avant le commencement de la neuvième année qui suit
- " celle de leur achèvement et que la cession ou l'apport
- " ne sont pas soumis à la taxe sur le prix total ou la
- " valeur totale de l'immeuble, l'assujetti est redevable
- " d'une fraction de la taxe initialement déduite. Cette
- " fraction est égale au montant de la déduction initiale
- " diminuée d'un/dizième par année civile, ou fraction
- " d'année civile écoulée depuis la date à laquelle l'im-
- " meuble a été acquis ou achevé. Sont assimilés à une
- " cession ou un apport, la cessation de l'activité ou la
- " cessation des opérations ouvrant droit à déduction,
- " ainsi que le transfert entre différents secteurs
- " d'activités d'un assujetti prévus à l'article 213.
- " Lorsque le droit à déduction n'a été ouvert qu'après
- " la date de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeu-
- " ble, la date de l'ouverture du droit à déduction se

" substituée à cette date.

" Lorsqu'un immeuble acquis ou construit en vue de la vente est utilisé directement par l'assujéti la date de la première utilisation se substitue à celle de l'acquisition ou de l'achèvement."

2°/ - Décret du 9 Avril 1979.

Les dispositions du décret numéro 79 310 du 9 Avril 1979, limitent la récupération de la T.V.A. au cas où le montant du loyer annuel serait inférieur au quinzième de la valeur des locaux diminués de la valeur du terrain et des charges financières.

#### J O U I S S A N C E

#### ARTICLE SEIZIEME - DISPOSITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE.

1°/ - Epoque de la prise de possession des lieux

Compte-tenu du bail commercial ci-dessus relaté, l'acquéreur aura la jouissance des lieux par la perception des loyers à son profit dans les conditions ci-avant stipulées au paragraphe "PAIEMENT DU PRIX" et ce, à partir de la prise d'effet du bail commercial, soit le jour du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux de l'immeuble en Mairie de SANARY sur MER.

Il sera alors procédé de la façon suivante :

La Société venderesse notifiera à l'acquéreur ou à son mandataire, que les locaux vendus sont mis à sa disposition.

A cet égard, il est expressément stipulé que :

La Société venderesse convoquera l'acquéreur ou son mandataire dès l'achèvement de la construction de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'effet de procéder à la signature du relevé contradictoire des vices apparents, s'il en existe et à la remise des clés.

Au cas où l'acquéreur ou son mandataire ne répondrait pas à cette première convocation, il serait convoqué à nouveau par acte extra-judiciaire. Et, dans le cas où il ne serait pas présent ou valablement représenté à la date fixée par cette seconde convocation, il serait réputé avoir pris possession des lieux. Le relevé serait alors valablement établi par la Société venderesse seule, et signifié à l'acquéreur ou à son mandataire auquel il serait opposable.

2°/ - L'ACQUEREUR ne pourra prendre possession des lieux qu'autant qu'il aura préalablement payé à la société venderesse :

a) la totalité des fractions du prix payable en fonction de l'avancement des travaux,

b) et en outre, s'il y a lieu, le montant de l'actualisation éventuelle et les intérêts de retard qui pourraient être dûs par application des dispositions ci-après stipulées.

3° - Vérification de la conformité

A/ - L'acquéreur disposera d'un délai d'un mois pour vérifier la conformité des ouvrages constituant le bâtiment dont dépendent les locaux vendus les éléments d'équipements communs qui présenteront de l'utilité pour ces locaux, et des éléments tant d'équipement que de finition propres à ces locaux, avec les prévisions du contrat telles qu'elles résultent des énonciations portées aux documents visés au chiffre IV de l'exposé qui précède, ou annexés aux présentes.

B/ - Ce délai courra du jour où l'acquéreur aura pris possession des lieux.

Toutefois, si la prise de possession des lieux se trouve différée faute par l'acquéreur de satisfaire aux conditions mises à l'entrée dans les lieux par le deuxième de l'article 12, ou encore si l'acquéreur ne prenait pas possession des lieux aussitôt qu'il en aura le droit, la Société venderesse pourra faire courir le délai d'un mois ci-dessus prévu en sommant l'acquéreur d'avoir à se rendre dans les lieux, afin de vérifier la conformité.

Dans le premier cas, la sommation aura lieu par acte extra-judiciaire et ne permettra à l'acquéreur que d'effectuer une visite des lieux. Dans le second cas, la sommation sera effectuée par lettre recommandée avec avis de réception. Le délai d'un mois prendra cours à la date à laquelle l'acquéreur aura reçu la notification.

C/ - L'acquéreur pourra, au cours du délai prévu au présent article, notifier à la Société Venderesse, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera au profit de l'acquéreur tous recours et actions contre la Société Venderesse. En revanche, une fois ce délai expiré, l'acquéreur ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

ARTICLE DIX-SEPTIEME - GARANTIE DES VICES  
CACHES ET APPARENTS

I. - Garantie des vices apparents

La Société venderesse sera tenue de la garantie des vices apparents dans les conditions prévues par l'article 1642.1 du Code Civil.

Seraient apparents, au sens de l'article 1642-1 du Code Civil, les vices qui auraient été décelés par un observateur autre qu'un Homme de l'Art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires.

La Société Venderesse sera déchargée de son obligation de garantie à l'égard des vices alors apparents dont l'existence ne lui aura pas été notifiée par l'acquéreur, soit avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de ce dernier, soit au jour de la réception des travaux (avec ou sans réserves) si celle-ci intervient après l'expiration du délai ci-dessus.

La Société venderesse ne peut être déchargée de l'obligation de garantie avant la fin de la période au cours de laquelle les vices qui se révéleraient seraient considérés comme apparents au sens de l'article 1642.1 du Code Civil.

Si un vice venait à se révéler, l'acquéreur ne pourrait agir en justice contre le vendeur, que dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648 deuxième alinéa du Code Civil.

En ce qui concerne les appareils mécaniques ou électriques qui, aux termes de l'article 13 du décret numéro 67-1166 du 22 Décembre 1967, ne sont pas considérés comme des ouvrages, le vendeur sera déchargé de toute garantie, à l'expiration du délai ci-dessus pour les vices apparents. Toutefois, l'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans la garantie due par les fabricants et installateurs desdits appareils.

## II. - Garantie des Vices cachés.

a) - "Le vendeur est tenu dans les conditions prévues par l'article 1646-1 du Code Civil, des obligations dont les Architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au Maître de l'Ouvrage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 - 1792-1 - 1792-2 - et 1792-3 du Code Civil."

" Il en est ainsi pendant dix ans pour les dommages qui affecteraient les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert des immeubles ou la solidité des éléments d'équipement faisant corps avec eux, et pendant deux ans pour les autres éléments d'équipement."

" Le point de départ de ces garanties décennales et de bon fonctionnement, est constitué par la réception des travaux.

" Le vendeur se porte également garant dans les conditions de l'article 7 de la loi du 4 Janvier

1978, de la conformité du bien vendu aux exigences  
" minimales réglementaires d'isolation phonique".

b) - Assurance obligatoire des travaux de  
bâtiment.

Le vendeur informe l'acquéreur que pour  
couvrir les obligations dont il est tenu, en vertu  
de l'article 1646-1 du Code Civil, il a contracté  
auprès de la Compagnie ALBINGIA, dont le siège social  
pour la France, est à STRASBOURG (67000) 41 rue SCH-  
WEIGHEUSER, les assurances obligatoires de responsabi-  
lité et de dommages prévues par la loi du 4 janvier  
1978, numéro 78-12, et par les articles L 241-1, L 241  
2, et L 242-1 et L 243-2 du Code des Assurances ;

Ces polices d'assurances ont été souscrites  
le 9 août 1983, savoir :  
. En ce qui concerne celle de responsabilité  
sous le numéro 317 915 003  
. En ce qui concerne celle des dommages sous le  
numéro 317 915 067.

Un exemplaire de chacun de ces contrats a  
été déposé au rang des présentes minutes  
le 24 Octobre 1983.

Il est ici rappelé :

a/ Que le vendeur restera tenu des conditions  
de l'assurance de responsabilité pendant le délai  
de couverture des garanties prévues à l'article 2270  
du Code Civil,

B/ Que l'acquéreur sera à compter de ce jour,  
considéré comme personnellement assuré au titre de  
l'Assurance Dommages, prévue par l'article L 242-1 du  
Code des Assurances, et ce, à titre responsable vis-  
à-vis de la Compagnie couvrant le risque, de toutes  
les obligations pouvant résulter à son égard de  
cette substitution d'assuré prévue par la Loi.

A cet effet, le notaire associé soussigné  
a donné lecture aux parties qui le reconnaissent, des  
dispositions des articles L 241-1 et L 241-2, L 242-1  
et L 243-2 DU Code des Assurances, dont la reproduc-  
tion littérale demeurera ci-annexée aux présentes  
après visa des parties et mention par le notaire  
associé soussigné.

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance  
des clauses types, applicables aux contrats d'assu-  
rances de Responsabilité et de Dommages, telles que  
prévues aux annexes I et II de l'article A 241-1 du  
Code des Assurances, dont le texte reproduit

littéralement, demeurera ci-annexé aux présentes après mention et visé par les parties.

En outre, l'acquéreur s'engage à laisser le libre accès des locaux au Vendeur, à l'Architecte, aux Entrepreneurs et ouvriers, toutes les fois que cela sera nécessaire, pour effectuer les travaux de réparation, sauf à en être prévenu 48 heures à l'avance, verbalement ou par écrit.

III. - Substitution de ce régime de garantie à celui du droit Commun de la Vente.

La garantie, tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue, se substitue ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle qui constitue le droit commun de la vente, en vertu des articles figurant au Code Civil (Titre VI, Chapitre IV, section III, paragraphe deux) autres que ceux ci-dessus visés. En tant que de besoin, il est expressément stipulé que le vendeur ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices cachés au sens et pour l'application de l'article 1643 du Code Civil.

ARTICLE DIX-HUITIEME - CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente aura lieu sous les charges et conditions ci-après indiquées :

1°/ - Absence de garantie de contenance de terrain.

La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence entre cette contenance en plus ou en moins, et celle réelle, s'il en existe, excédât-elle un/Vingtième serait la perte ou le profit de l'acquéreur.

2°/ - Règlement de copropriété

L'acquéreur s'oblige à respecter les dispositions du règlement de copropriété et ses modificatifs visés dans l'exposé qui précède.

Il déclare avoir parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et de ses modificatifs, et reconnaît être en possession d'une copie desdites pièces certifiée conforme par le vendeur, que celui-ci lui a remis en communication dès avant ce jour. Cette copie est définitivement remise à l'acquéreur et restera désormais lui appartenir.

3°/ - Paiement des charges de copropriété

L'acquéreur devra supporter sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le vendeur lui aura notifié que le local vendu est mis à sa disposition.

Pour l'application de cette clause, il est précisé que seule sera prise en considération la première des convocations adressée à l'acquéreur.

Ces charges étant payables par provision, trimestriuellement et d'avance, l'acquéreur devra verser lors de la prise de possession des locaux vendus, une somme correspondant à l'évaluation d'un trimestre des charges s'appliquant à ces locaux.

4°/ - Servitudes

L'acquéreur supportera les servitudes passives de toute nature pouvant grever les biens vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls personnels, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens vendus ne sont grevés d'aucune servitude autres que celles relatées ci-dessus, ainsi que de la situation naturelle des lieux, et de tous titres anciens de propriété.

5°/ - Contrats d'abonnements

Les contrats d'abonnements tels que ceux relatifs à l'eau, le gaz et l'électricité qui auront été souscrits par le vendeur, seront continués par le Syndicat des copropriétaires et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de copropriété.

L'acquéreur devra faire son affaire personnelle de souscrire les contrats propres à la desserte des locaux présentement vendus.

6°/ - Impôts

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens vendus, seront à la charge de l'acquéreur à compter de la date à laquelle le vendeur lui aura notifié que le local est mis à sa disposition.

7°/ - Frais et honoraires

L'acquéreur acquittera les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au vendeur, mais non la taxe sur la valeur ajoutée qui est à la charge dudit vendeur.

ARTICLE DIX-NEUVIEME - INCENDIE - RISQUES DIVERS

L'ensemble immobilier duquel dépendent les locaux présentement vendus sont assurés contre les risques d'incendie auprès de la Compagnie : PRUDENTIAL PARIS 75007 - 105, Boulevard Hausmann  
Sous le contrat multirisques numéro 7181  
Avec Effet au 01 janvier 1981.

L'acquéreur s'engage à régler sa quote-part de primes à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Il est ici rappelé qu'aux termes du règlement de copropriété les syndicats des copropriétaires devra continuer les police d'assurance contractées par le Syndic.

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE VINGTIEME - DECLARATIONS

1° - Sur le vendeur

Le mandataire du vendeur réitère les déclarations faites en tête des présentes, tant sur la Société que sur les Biens et droits immobiliers vendus.

2° - Sur l'acquéreur

L'Acquéreur déclare :

- Qu'il est de nationalité française et a la qualité de résident en FRANCE au sens de la réglementation sur les changes actuellement en vigueur,
- Qu'il jouit de sa pleine capacité civile,
- Qu'il n'est pas en état de faillite, règlement judiciaire ou cessation de paiement.

S Y N D I C

Le vendeur déclare qu'actuellement aucun Syndic provisoire n'a été nommé.

ARTICLE VINGT-et-UNIEME - PUBLICITE FONCIERE

En application des articles 28 et 32 du décret numéro 55-22 du 4 Janvier 1955, la présente vente sera publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON par les soins du notaire associé soussigné et aux frais de l'acquéreur, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du décret précité.

Et si lors de l'accomplissement des formalités il existe ou survient des inscriptions grevant les biens immobiliers présentement vendus du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, autres que celles ci-dessus relatées, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans les quarante jours de la radiation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu, et en outre d'indemniser l'acquéreur de tous frais extraordinaires de publicité et de purge.

ARTICLE VINGT-DEUXIEME - REMISE DE TITRE

L'acquéreur reconnaît être en possession d'une copie du règlement de copropriété.

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'acquéreur qui pourra se faire délivrer à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, concernant les biens et droits immobiliers présentement vendus et sera subrogé dans tous les droits du vendeur à cet effet.

ARTICLE VINGT-TROISIEME - DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties dans les qualités où elles agissent, élisent domicile, savoir :

- La Société Venderesso en son siège social ;
- Et l'acquéreur en son domicile sus-indiqué, et à compter du jour de la remise des clefs, dans les locaux faisant l'objet de la présente vente.

Spécialement pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, élection de domicile est faite à TOULON, rue Dottori, en l'Etude de Maître BERNARD, notaire associé.

ARTICLE VINGT QUATRE : DECLARATION RELATIVE A LA  
LOI DU 28 DECEMBRE 1966 (Usure)

Pour satisfaire aux dispositons de l'article 4 de la loi numéro 66-1010 du 28 décembre 1966, il est précisé aux présentes en ce qui concerne la fraction du prix dont la paiement soit être assuré par la délégation de loyer, c'est à dire en neuf années, que :

- le taux d'intérêt s'élève à 15,00 % l'an,
  - les frais d'acte et de constitution de garantie ressortent à 0,06 % l'an,
- Soit un taux effectif global de 15,06 % l'an.

ARTICLE VINGT CINQ - POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à :

Monsieur René BEGEL, Principal Clerc,  
Et Monsieur Francis JACQUETY, clerc de notaire,  
demeurant tous deux à MARIIGNANE, 2, place du 11 Novembre

A l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux, et ceux concernant la comparution de la Société Vandernsae et l'état civil de l'acquéreur.

ARTICLE VINGT-SIXIEME - ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la Société "C.A.P.R.I.", savoir :

- Les Constructions

Pour les faire édifier en vertu d'un permis de construire énoncé en tête des présentes,

- Le Terrain

Pour en avoir acquis les 2.400/3.157 èmes indivis, avec le droit à la jouissance exclusive et particulière de la partie NORD - NORD-EST et SUD du terrain, ainsi que le droit de construire sur les parcelles acquises en sol et en sous-sol,

Suivant acte reçu aux minutes de l'Office Notarial de MARIGNANE le 29 Mars 1982, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 27 Mai 1982, volume 4879 numéro 9.

DE :

1 - Monsieur GONTARD Michel Pierre chirurgien-dentiste, et Madame VIGNES Marie Annick Claudine, sans profession son épouse, demeurant ensemble à CERESTE (04110) 3, Place de la République,

Nés savoir :

le mari à SERINGES ET NESLES (Aisne) le 15 Décembre 1942.

l'épouse à ROMILLY sur SEINE (Aube) le 2 Novembre 1947.

Mariés sans contrat préalable à leur union célébrée à CERESTE le 1er avril 1977.

2 - Monsieur GARCIA José, métreur et Madame FINKLER Marie Julienne, sans profession son épouse, demeurant ensemble à BANDOL (Var) Résidence de Clairefond,

Nés savoir :

le mari à MORA (Espagne) le 3 Février 1938.

l'épouse à SAINT-AVOLD (Moselle) le 25 Mai 1937.

Mariés sans contrat préalable à leur union célébrée en la mairie de LONGEVILLE SAINT-AVOLD (Moselle) le 15 Juin 1960.

3 - Madame GLEYZOLLE Elisabeth Solange Laure directrice commerciale, épouse contractuellement séparée de biens de Monsieur TRAMINI, demeurant à SOLLIES TOUCAS (Var) "Les Gréoudelières",

Née à SAINTE-COLONBE (Rhône) le 20 Septembre 1949.

4 - Monsieur LAGARDE Gaston Yvon expéditeur de fleurs, et Madame RAMONDA Liliane Lucie, sans profession son épouse, demeurant ensemble à SANARY-sur-MER (Var) Villa "Coraline", la Crête.

Nés savoir :

le mari à OLLIOULES (Var) le 3 Décembre 1927

l'épouse à DRONERO (Italie) Province de Cunéo le 31 Juillet 1937.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me BERNARD, Notaire à OLLIOULES (Var) le 20 Octobre 1960, préalablement à leur union célébrée en la mairie de SANARY-sur-MER le 24 Octobre 1960.

5 - Monsieur BEZZOLI Claude Jean-Pierre, maître d'oeuvre en bâtiment, et Madame GAMBLIN Yolande Rose Eugénie, sans profession son épouse, demeurant ensemble à BANDOL (Var) Quartier Vallonque.

Nés savoir :  
le mari à GRENOBLE (Isère) le 29 Janvier 1936,  
l'épouse à LA SEYNE-sur-MER (Var) le 30  
Décembre 1937.

Mariés sans contrat préalable à leur union  
célébrée en la mairie de BANDOL (Var) le 13 Décembre  
1956. Ledit régime matrimonial ayant subi une modifi-  
cation conventionnelle depuis le 1er février 1966,  
ainsi déclaré, par adoption du régime de la séparation  
de biens homologuée le 5 Février suivant par le  
Tribunal de Grande Instance de TOULON.

6 - Madame GURNERI Jacqueline, Sapienza Jeanine  
gérante de Société, demeurant à AIX-en-PROENCE Clos  
des Pins, 7, rue Joseph d'Arbaud.

Née à ALGER (Algérie) le 7 Janvier 1946.  
Divorcée en premières noces non remariée de  
Monsieur FOLCIONI Alain Jean-Claude.

7 - Monsieur BLANC Lucien Marius, retraité  
et Madame BILLIA Marie-Madeleine, sans profession son  
épouse, demeurant ensemble à MARSEILLE Château-Gombert,  
"La Fumade" (13013)

Nés savoir :  
le mari à MARSEILLE le 5 Juin 1907,  
l'épouse à MARSEILLE le 21 Mai 1915,

Mariés sans contrat préalable à leur union  
célébrée en la mairie de MARSEILLE le 25 Avril 1936.

8 - Monsieur CHANAL Guy Pierre, Marcel Henri  
directeur de Société, demeurant à BANDOL (Var) Parc  
Bellevue,

Né à LA TRONCHE (Isère) le 28 Mai 1950,  
Epoux de Madame GAIDOZ Gisèle avec laquelle il  
est marié sous le régime de la séparation de biens pure  
et simple suivant contrat de mariage reçu par Me  
BOURGEAU, notaire à BOURG SAINT-MAURICE le 14 Septembre  
1976.

9 - Monsieur GRANET Michel Louis Roch, notaire  
demeurant à SANARY-sur-MER (Var) La Plaine du Roy,

Né à SANARY-sur-MER (Var) le 4 Août 1935,  
Epoux de Madame GAIGNAIRE Danièle Hélène Suzanne  
avec laquelle il est marié sous le régime de la  
séparation de biens pure et simple aux termes de leur  
contrat de mariage reçu par Maître Etienne MASSIANI  
notaire à OLLIOULES (Var) le 17 Octobre 1958.

10 - Monsieur REBEL Guy Christian Marie, gérant  
de Société, demeurant à CHILLY-MAZARIN et actuellement à  
OLLIOULES Chemin de la Tourelle,

Né à OLLIOULES le 18 Septembre 1929,  
Epoux de Madame DANIEL Dominique avec laquelle  
il est marié sous le régime de la séparation de biens  
aux termes de contrat de mariage reçu par Me COURTU  
notaire à CORBEIL (Essones) le 10 Septembre 1974.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de DEUX MILLIONS HUIT CENT HUIT MILLE FRANCS (2.808.000 F), Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse, ressortant hors taxe à la somme de 2.500.000 Francs,

Lequel prix a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

- ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE -

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartenaient à : Monsieur et Madame GONTARD Michel, Monsieur et Madame GARCIA José, Madame GLEYZOLLE épouse TRAMINI, Monsieur et Madame LAGARDE Léon, Monsieur et Madame BEZZOLI Claua, Madame GURNARI Jacqueline, Monsieur et Madame BLANC Lucien, Monsieur CHANAL Guy, Monsieur GRANET Michel et Monsieur REBEL Guy, sus-nommés, savoir :

Partie : Soit les parcelles n°s 126 et 679  
(cette dernière issue de la n° 130)

Pour l'avoir acquise de :

Monsieur BOFFA Benoît, César, ancien maître d'hôtel, demeurant à NICE, 2ème, Avenue Georges Clémenceau,

Né à ACQUI (Italie) le 12 Septembre 1900,  
Divorcé en premières noces et non remarié de  
Madame GARNIER Marie-Louise,

Suivant acte reçu par Me Robert MANCY, notaire associé à TOULON, le 10 Juillet 1980, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 13 Août 1980, volume 3824 numéro 8.

Moyennant le prix de TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE FRANCS (370.000 F), lequel prix a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, Monsieur BOFFA a déclaré :

- Qu'il était né aux lieu et date sus-indiqués,
- Qu'il n'était pas et n'avait jamais été en état de de tutelle, curatelle ou sous sauvegarde de justice,
- Qu'il n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire ou cessation de paiement,
- Qu'il n'était pas visé, ni susceptible de l'être par les diverses dispositions légales concernant les bénéfices illicites ou l'indignité nationale.

Audit acte, le vendeur avait déclaré que lesdits biens et droits immobiliers étaient libres de toute inscription de privilège ou d'hypothèque, ainsi que de toute publication de commandement de saisie.

Surplus : soit les parcelles 671 - 672 et 673

Pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par Me Robert MANCY, notaire associé à TOULON les 26 et 30 Septembre 1980, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 10 Décembre suivant, volume 3978 numéro 10, de :

La Société Civile Immobilière dénommée "SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DE LA PLAINE DU ROI" au capital de TRENTE DEUX MILLE FRANCS, dont le siège est à SANARY sur-MER (Var) Quartier du Pont d'Aran.

Constituée suivant acte reçu par Me MASSIANI notaire à OLLIOULES les 4 Mai et 17 Juin 1957, non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON,

Moyennant un prix Hors Taxe de DEUX CENT HUIT MILLE FRANCS (208.000 F) qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, le vendeur a déclaré :

Monsieur Frédéric GRANET en sa qualité de mandataire de la SCI LA PLAINE DU ROI,

- Que cette Société avait son siège en France,
- Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite ou cessation de paiement,
- Que l'immeuble présentement vendu était libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque ainsi que de tout commandement de saisie.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DU CHEF DE M. BOFFA Benoît  
Partis : soit les parcelles numéro 126 et 130

Aux termes de l'acte du 10 Juillet 1980 sus-analysé, il a été établi sous le chapitre "ORIGINE DE PROPRIÉTÉ, ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit :

" L'immeuble faisant l'objet de la présente  
" vente est la propriété personnelle de Monsieur  
" BOFFA, par suite de l'acquisition qu'il en a faite,  
" avec d'autres biens plus considérables et alors  
" qu'il était divorcé de Madame GARNIER sus-nommée,

" De Monsieur CRUGUT François Ellis, ingénieur  
" Arts et Manufactures et Madame MARRAULD Kate, Andrée  
" son épouse, demeurant ensemble à MARSEILLE, 102,  
" rue Grignan.

" Suivant acte reçu aux minutes de Maître  
" GRANET, Notaire à SANARY-sur-MER, le 7 Mai 1947.

" Cette acquisition a eu lieu moyennant le  
" prix SOIXANTE DIX MILLE FRANCS, payé comptant et  
" quittancé audit acte.

" Audit acte, les vendeurs ont déclaré :  
" - Qu'ils étaient nés, savoir : le mari à  
" CASTRES (Tarn) le 10 Novembre 1908, et l'épouse à  
" PARIS (Quinzième arrondissement) le 9 Mai 1908.  
" - Qu'ils étaient mariés sous le régime de la  
" communauté légale de biens à défaut de contrat de  
" mariage préalable à leur union célébrée en la mairie  
" du cinquième arrondissement de la ville de PARIS, le  
" 26 Décembre 1933.

" - Qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais  
" été tuteurs de mineurs ou d'interdits, ni chargés de  
" fonctions emportant hypothèque légale sur leurs biens  
" - Qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais  
" été en état de faillite, déconfiture, liquidation ju-  
" diciaire règlement transactionnel ou amiable, qu'ils  
" n'étaient pas pourvus d'un conseil judiciaire.  
" - Qu'ils n'étaient pas touchés ni susceptibles  
" de l'être par les dispositions des ordonnances en  
" vigueur sur les profits illicites et l'indignité  
" nationale.  
" - Qu'ils étaient de nationalité française  
" Et que l'immeuble vendu était libre de toute  
" inscription de privilège ou d'hypothèque judiciaire,  
" conventionnelle et légale.  
" En outre, Madame CRUGUT, a déclaré se désister  
" expressément en faveur de l'acquéreur qui a accepté  
" de l'effet de tous ses droits et actions que son  
" hypothèque légale lui conférait sur l'immeuble vendu,  
" tant au point de vue du droit de suite que du droit  
" de préférence sur le prix.  
" Une expédition dudit acte a été transcrite au  
" bureau des Hypothèques de TOULON le 7 Juillet 1947,  
" volumel183 numéro 28.  
" L'état hypothécaire d'usage, levé sur cette  
" transcription et le même jour, et délivré par Monsieur  
" le Conservateur audit bureau des Hypothèques, du chef  
" des vendeurs, a été entièrement négatif d'inscription  
" transcription et mention."

Surplus, soit les parcelles n° 670-671  
672 et 673

Du Chef de la S.C.I. DE LA PLAINE DU ROI

Aux termes de l'acte des 26 et 30 Septembre  
1980, sus-analysé, il a été établi sous le chapitre  
" ORIGINE DE PROPRIETE ", ce qui suit, ci-après littéra-  
lement retranscrit :

" La propriété dont fait partie la parcelle de  
" terrain présentement vendue et ci-dessus désignée,  
" appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA PLAINE  
" DU ROI, pour l'avoir formée des deux acquisitions ci-  
" après analysées :

" A - Première acquisition

" La première acquisition a été faite de Monsieur  
" CHEVAUCHET René Francisque, contremaitre aux usines  
" Pechinez, domicilié et demeurant à SALIN DE GIRAUD, Com-  
" mune d'ARLES, (Bouches du Rhône) suivant acte reçu par  
" Maître MASSIANI notaire à OLLIOULES (Var), le 20 Juillet  
" 1957, et comprenait tous les droits, tant en pleine  
" propriété qu'en usufruit, appartenant à Monsieur  
" CHEVAUCHET vendeur, dans la propriété dont s'agit.  
" Cette vente a eu lieu moyennant le prix de  
" QUATRE CENT MILLE FRANCS, payé comptant et quittancé  
" audit acte.

" Audit acte le vendeur a déclaré :

" Qu'il était né à BOZ (Ain) le 12 Janvier 1897.

" Qu'il était veuf en premières noces de Madame  
" COVA Adèle et époux en deuxièmes noces de Madame MASSON  
" Gabrielle Marie, avec laquelle il était marié sous le  
" régime de la communauté légale de biens, à défaut de  
" contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à  
" la mairie de RAON l'Etape (Vosges) le 11 Août 1951.

" Qu'il était tuteur de son fils mineur Jean  
" CHEVAUCHET, né à LA TRONCHE (Isère) le 16 Mai 1938  
" et que ledit mineur n'avait aucune hypothèque légale  
" contre lui.

" Qu'il n'était pas et n'avait jamais été en  
" état de faillite, déconfiture, liquidation judiciaire  
" règlement transactionnel ou amiable, qu'il n'était pas  
" pourvu d'un conseil judiciaire.

" Qu'il n'était pas touché et n'était pas suscep-  
" tible de l'être par les dispositions des ordonnances en  
" vigueur sur les profits illicites et l'indignité natio-  
" nale.

" Qu'il n'était pas commerçant et ne l'avait  
" jamais été du 4 Octobre 1945 inclus, au jour dudit acte.

" Et que l'immeuble dont dépendaient les droits  
" indivis vendus, était libre de toute inscription de  
" privilège ou d'hypothèque judiciaire conventionnelle  
" et légale.

" Une expédition dudit acte a été transcrite au  
" bureau des hypothèques de TOULON, le 16 Septembre 1957  
" volume 2044 numéro 11.

" L'état hypothécaire d'usage levé sur cette  
" transcription et le même jour et délivré par Monsieur  
" le Conservateur audit bureau des Hypothèques du Chef  
" de Monsieur CHEVAUCHET, vendeur, a été entièrement né-  
" gatif d'inscription, transcription et mention.

" B - Deuxième acquisition

" La deuxième acquisition, pour en avoir rapporté  
" l'adjudication à l'audience des criées du Tribunal  
" Civil de TOULON, suivant jugement rendu par ledit  
" Tribunal le 13 Mai 1958, moyennant le prix de DEUX CENT  
" CINQUANTE ET UN MILLE FRANCS.

" La grosse dudit jugement d'adjudication avec  
" le Cahier des Charges ci-après énoncé, a été transcrite  
" au bureau des hypothèques de TOULON, le 12 Juin 1958,  
" volume 2213 numéro 33.

" Les états hypothécaires d'usage requis sur cette  
" transcription et le même jour et délivrés par Monsieur  
" le Conservateur audit bureau d'hypothèque du chef des  
" vendeurs ci-après nommés, ont été négatifs d'inscrip-  
" tion et de transcription.

" Cette adjudication avait eu lieu à la requête  
" de :

" 1°/ - Monsieur CHEVAUCHET René Francisque, su-  
" nommé.

" 2°/ - Et de Monsieur CHARLES Jean, employé à la  
" Salicam, demeurant à SALIN' DE GIRAUD, agissant en sa  
" qualité de subrogé tuteur du mineur Jean CHEVAUCHET,  
" fonction à laquelle il avait été nommé, par délibéra-  
" tion du Conseil de Famille dudit mineur, réuni sous la  
" Présidence de Monsieur le Juge de Paix d'ARLES-OUEST,  
" la 7 Mars 1950, et par jugement du 8 Janvier 1958, le  
" Tribunal Civil de TARASCON avait ordonné la vente aux  
" enchères publiques par licitation, des parts et portion  
" indivises, soit la pleine propriété des trois huitièmes  
" et la nue-propriété des un huitièmes de la propriété  
" dont s'agit, DONT LE SURPLUS DES DROITS ALORS INDIVIS  
" AVAIT ETE ACQUIS PAR LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE  
" LA PLAINE DU ROI, aux termes de l'acte sus-analysé,  
" du 20 Juillet 1957.

" Ce jugement a été signifié à Monsieur le  
" Procureur de la République, près le Tribunal Civil de  
" Première Instance de TARASCON SUR RHONE, suivant exploi  
" du Ministère de Maître POGGIONOVO Huissier à TARASCON,  
" du 22 Janvier 1958.

" Maître Jean GRANET, Avoué poursuivant la vente,  
" a à la date du 21 Mars 1958, dressé le cahier des  
" charges, clauses et conditions sous lesquelles aurait  
" lieu l'adjudication de l'immeuble dont s'agit.

" LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA PLAINE  
" DU ROI, s'est libérée entre les mains de Maître Jean  
" GRANET Avoué, sus-nommé, de la somme de DIX NEUF MILLE  
" TROIS CENT QUATRE VINGT QUINZE FRANCS, montant des  
" frais taxés de vente, payable en sus de son prix, et  
" de celle de TREIZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE NEUF FRANC  
" montant des frais de partage, payables par l'adjudica-  
" taire en déduction de son prix, suivant quittance du  
" 2 Juin 1958.

" Enfin la Société acquéreuse s'est libérée entre  
" les mains de Messieurs CHEVAUCHET, et CHARLES sus-nommé  
" de la somme de DEUX CENT CINQUANTE ET UN MILLE FRANCS,  
" montant du prix de l'adjudication sus-relatée, ainsi  
" qu'il résulte d'un acte de quittance, reçu par Maître  
" GRANET Notaire à SANARY sur MER, le 21 Février 1959.

" ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

" Les acquéreurs dispensent expressément le No-  
" taire associé soussigné d'établir ici plus longuement  
" l'origine plus antérieure de l'immeuble objet des  
" présentes, voulant s'en référer aux anciens titres  
" de propriété où elle est régulièrement établie."

ARTICLE VINGT-SIXIEME - AFFIRMATION DE SINCERITE

Avant de clore, et conformément à la Loi, connaissance a été donnée aux parties qui le reconnaissent des sanctions légales applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité.

Les parties ont affirmé expressément, sous les peines édictées par l'article 1657 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

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

D O N T   A C T E  
( sur 51 Pages./.)

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire associé soussigné qui a également signé ce jour.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TROIS  
ET LE VINGT ET UN NOVEMBRE

SIGNE : JACQUETY. BEGEL. SAVIGNAT. TRONQUIT. Ce dernier notaire associé.

ENREGISTRE à R.P. MARIGNANE, le 2 DECEMBRE 1983  
D° 365/7  
Reçj : mille cinq cent soixante trois francs 18.  
SIGNE : Illisible.

52

Des pièces ci-dessus énoncées et annexées à l'acte, il apparaît que ledit acte a été fait en fonction desdites pièces.

JE SOUSSIGNE, Maître Jacques-Patrice TRONQUIT Notaire associé à MARIGNANE, certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité et approuve : huit blancs bâtonnés./.

EN OUTRE, je certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leurs noms et dénomination m'a été régulièrement justifiée.

Notamment en ce qui concerne :

La Société "COMPAGNIE D'AMENAGEMENT ET DE PROMOTION IMMOBILIERE, par la production de son extrait modèle K bis, de son immatriculation au registre du commerce de PARIS.

MARIGNANE, le 29 DECEMBRE 1983



## SAISIE IMMOBILIERE

### CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

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

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

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

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

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

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

##### ARTICLE 3— ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

#### **ARTICLE 4—BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

#### **ARTICLE 5—PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **ARTICLE 6—ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

## ARTICLE 7—SERVITUDES

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

## CHAPITRE II: ENCHERES

### ARTICLE 8—RECEPTION DES ENCHERES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

### ARTICLE 9—GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

La caution ou/et le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur ou, en cas d'adjudication reportée 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 FORCEEE

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

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

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

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

Si l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre, à l'occasion de la distribution du prix, à une collocation totale ou partielle, il sera autorisé à conserver le prix, à hauteur de sa créance mais devra les intérêts sur le solde du prix, au taux prévu ci-dessus, à compter du jour de l'adjudication jusqu'au paiement.

La somme versée entre les mains du séquestre produira intérêts au taux servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du saisi et des créanciers, à compter de son parfait encaissement et ce jusqu'au jour de sa répartition, lequel s'entend de la date de l'ordre donné par le séquestre à la caisse dépositaire. En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'adjudicataire, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

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

En cas de préemption, l'avocat qui aura exercé ce droit percevra la moitié de l'émolument prévu à l'article 35 du tarif, l'autre moitié revenant à l'avocat du préempté.

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

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

#### EN CAS DE VENTE AMIABLE

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

#### ARTICLE 14—VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

Les frais taxés comprenant les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

#### **ARTICLE 15—PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

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

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

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

#### **ARTICLE 16—DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 17—OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

## CHAPITRE IV DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

### ARTICLE 18— DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

- le tout à ses frais.

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

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

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

### ARTICLE 19— ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 20—CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance.

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

## **ARTICLE 21—TITRE DE PROPRIETE**

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

## **ARTICLE 22—PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de produire sa créance et de se faire régler pour l'intégralité des sommes qui lui sont dues.

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

#### **ARTICLE 24— DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant d'ores et déjà désigné séquestre répartiteur, conformément aux articles R 331-1 à R 334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

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

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

0 à 6.500 € = 8%

6.500 à 17.000 € = 3,30%

17.000 à 60.000 € = 2,20 %

Au-dessus de 60.000 € = 1,65 %

#### **ARTICLE 25— ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

### ARTICLE 26— IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n°94-624 du 21/07/94).

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

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

### ARTICLE 27— IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

### ARTICLE 28— MISE A PRIX

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

**Mise à Prix : QUARANTE MILLE EUROS - 40.000 € .**

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 **Faustin PEYSSON**

A TOULON, le **Vendredi 20 septembre 2019**

