

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES

Société Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice

227 rue Jean Jaurès 83000 TOULON

☎ : 04.94.20.94.30 - ☎ : 04.94.27.19.08

Site : www.etude-huissier.com

Email : contact@etude-huissier.com

EXPEDITION



PROCES-VERBAL

DESCRIPTIF

AVEC PROCES-VERBAL

DE MESURAGE

AFFAIRE : CREDIT FONCIER DE FRANCE
CONTRE : BAUER
NOS REF : 150001

PROCES-VERBAL EFFECTUE

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
ET LE : VINGT SEPT JUILLET.**

A LA REQUETE DE :

LE CREDIT FONCIER DE FRANCE – Société anonyme à Directoire de Conseil de surveillance au capital de 1 331 400 718 € - dont le siège social est à PARIS (75001) 19, rue des capucines, identifié sous le numéro RCS – PARIS B 542 029 848 pris en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège.

Ayant pour Avocat constitué Maître Frédéric PEYSSON – au Cabinet duquel il a élu domicile à 83000 – TOULON – 267 Boulevard Charles Barnier – Résidence « Le Kalliste ».

Nous, Nicolas DENJEAN-PIERRET, Membre de la SCP Nicolas DENJEAN-PIERRET – Amaury VERNANGE, Huissiers de Justice Associés, Société Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice, résidant à TOULON, 227 rue Jean Jaurès, soussigné :

PROCEDANT EN EXECUTION DE :

Des articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

A L'EFFET DE :

Recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction du Cahier des Charges, tendant à la vente publique des immeubles ci-après désignés, que la requérante se propose de poursuivre devant le Tribunal Judiciaire (Anciennement Tribunal de Grande Instance) de TOULON (Var).

Nous sommes transportés, ce jour, de 14 heures 45 à 16 h 00, sur le territoire de la commune de : LA VALETTE DU VER (VAR), 185 Boulevard Sainte Cécile, Les Patios de La Sainte Baume.

ASSISTE DE :

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,

- La Copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 19 Décembre 2007 par Maître Pierre CASTEL, Notaire associé à la VALETTE DU VAR (Var) contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE France à Monsieur David BAUER.
- D'une Hypothèque conventionnelle publiée au premier Bureau de la conservation des Hypothèques de TOULON le 22 Janvier 2008 Volume P N° 314.
- D'une Hypothèque conventionnelle publiée au premier Bureau de la conservation des Hypothèques de TOULON le 22 Janvier 2008 Volume P N° 315.
- De la déchéance du terme constatée suivant lettre recommandée avec Accusé de réception adressée le 13 Aout 2019 à Monsieur David BAUER et faisant suite à une mise en demeure lui ayant été adressée par lettre recommandée en date du 17 Juillet 2019.

AFIN DE PROCEDER A :

La désignation exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

Monsieur David Aubin Joel BAUER né à APT le 7 Mai 1984, Célibataire, employé de Marie.

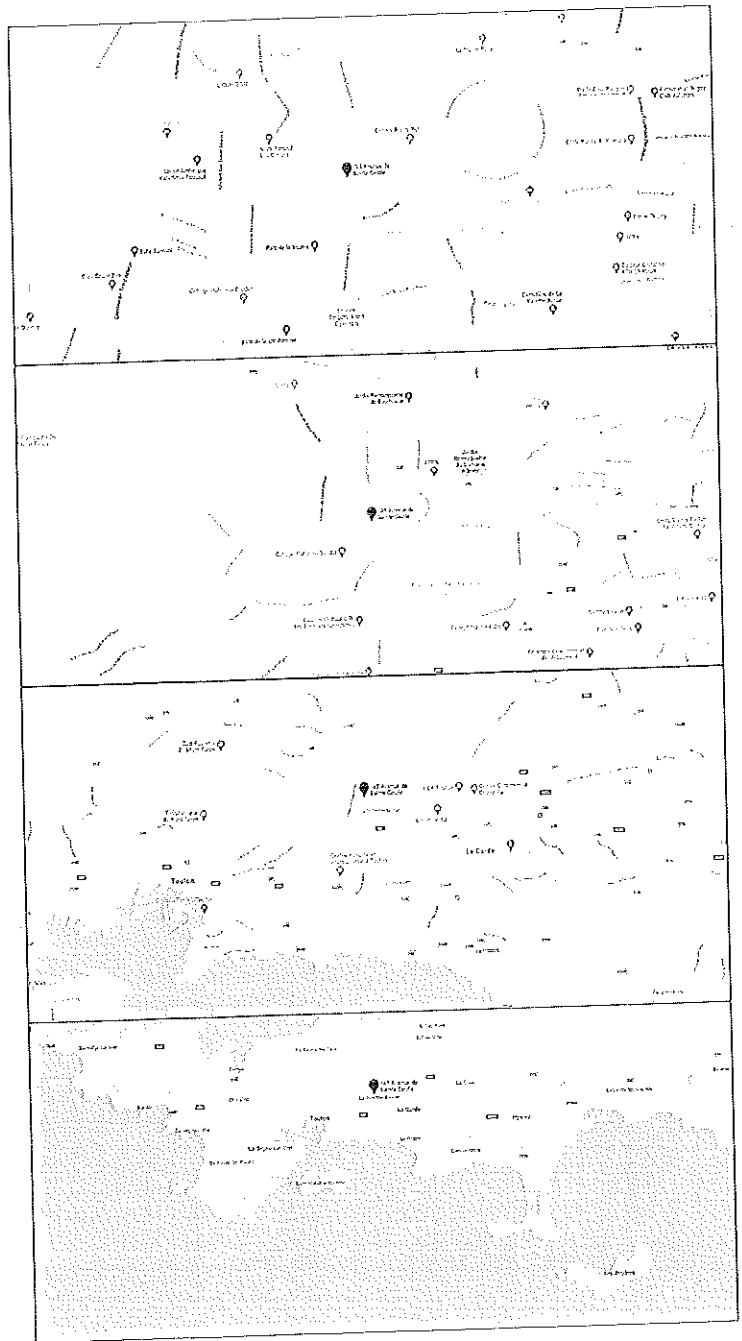
Demeurant et domiciliés :

Les patios de la Baume, Bât le Capella, Avenue Sainte Cécile, 83160 LA VALETTE.

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier en copropriété, situé à LA VALETTE DU VAR, dénommé « LES PATIOS DE LA BAUME » sis avenue sainte Cécile, Quartier de la Baume, cadastré sur ladite Commune Section BI N°379 Pour une contenance de 1 ha 51 a 80 ca les lots de copropriété :

- N° 575 formant UN APPARTEMENT de type F2 situé au 2^{ème} étage du bâtiment F
- N° 289 soit un GARAGE en sous-sol
- N° 290 soit un GARAGE en sous-sol
- N° 340 soit une CAVE en sous-sol



DESCRIPTION

Les biens sont situés dans un ensemble immobilier récent (2009) composé de plusieurs bâtiments au sein d'un parc arboré et sécurisé.

Les bâtiments sont peu élevés et espacés.

L'appartement se situe dans le bâtiment F dénommé Capella.

L'appartement de type T2 se compose de :

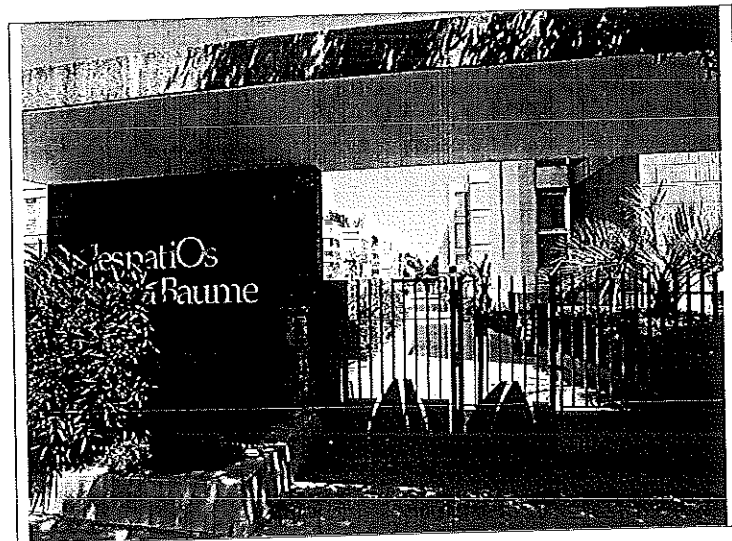
- Un dégagement ;
- Une pièce principale avec coin cuisine ;
- Une chambre ;
- Une salle de bain ;
- Un local WC.

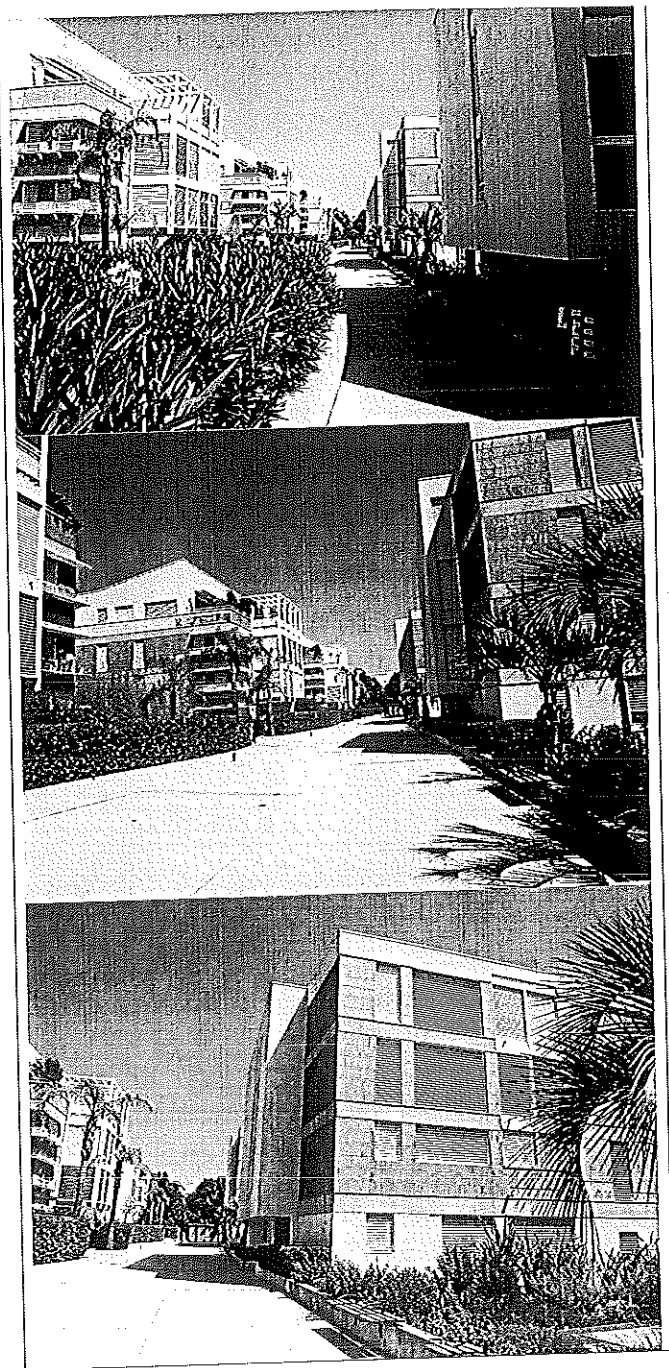
Le chauffage est électrique individuel (convecteurs et climatisation réversible).

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Les menuiseries sont en double vitrage.

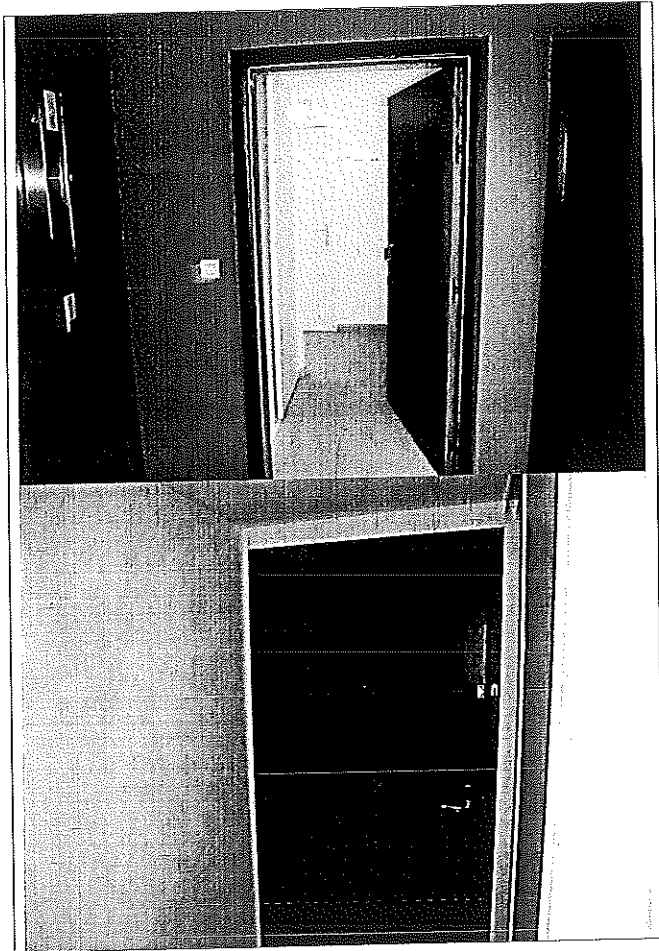
Les garages et la cave se situent en sous-sol de l'immeuble.



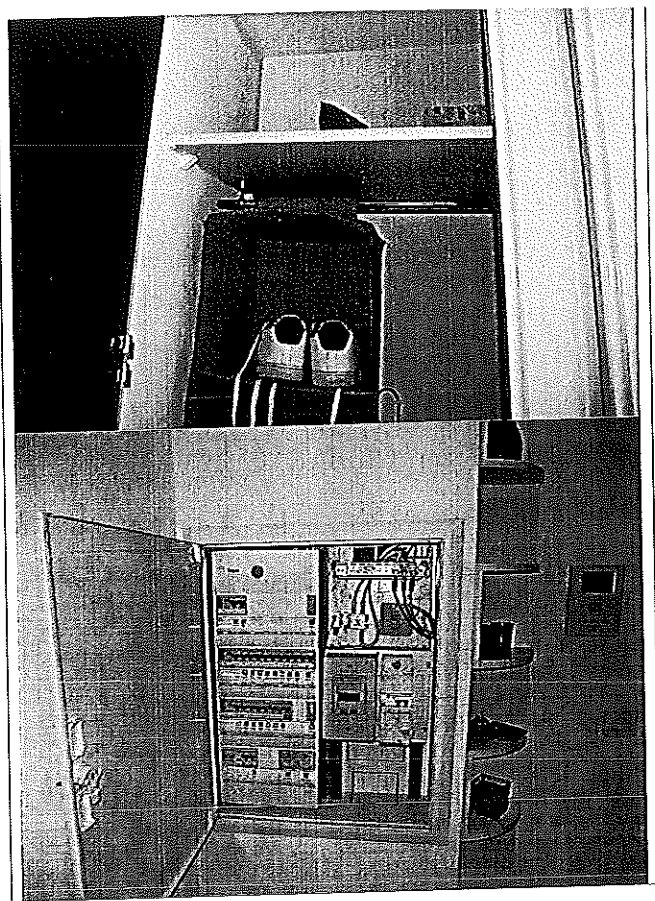




DEGAGEMENT - 3,85 m²







Il s'agit d'une pièce en L et aveugle qui mène à la pièce principale et dessert le local WC.

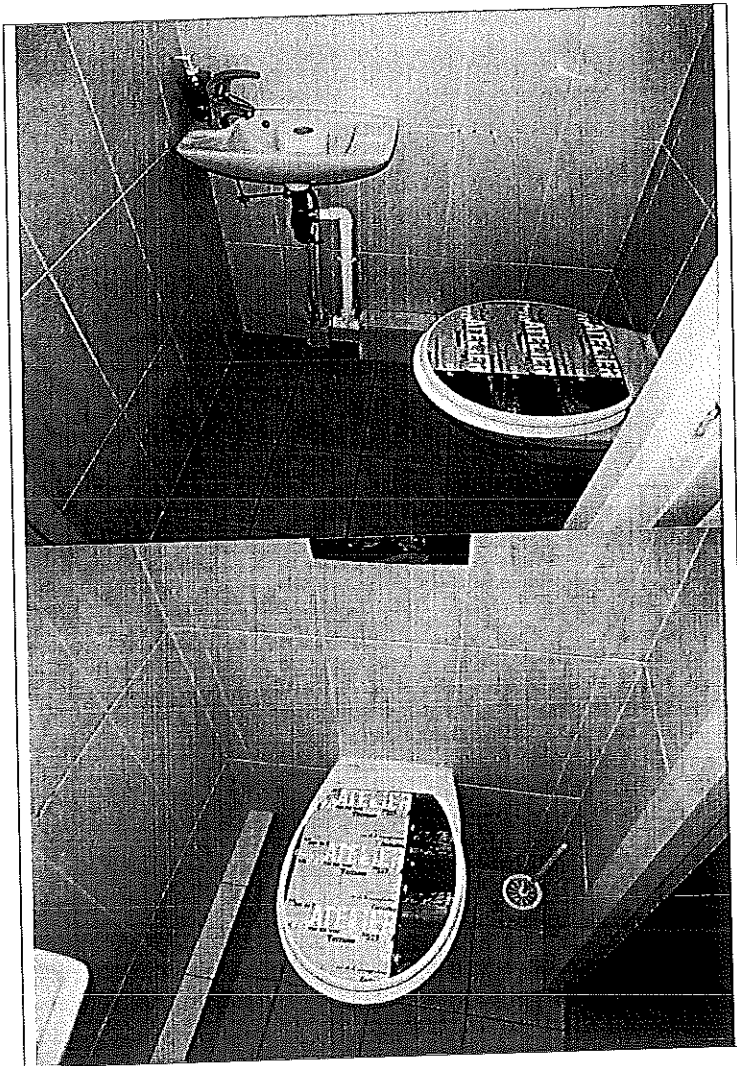
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture blanche comme en plafond.

Présence dans cette pièce de :

- Un placard de rangement mural
- Le tableau électrique
- L'interphone

LOCAL WC - 1.05 m² :



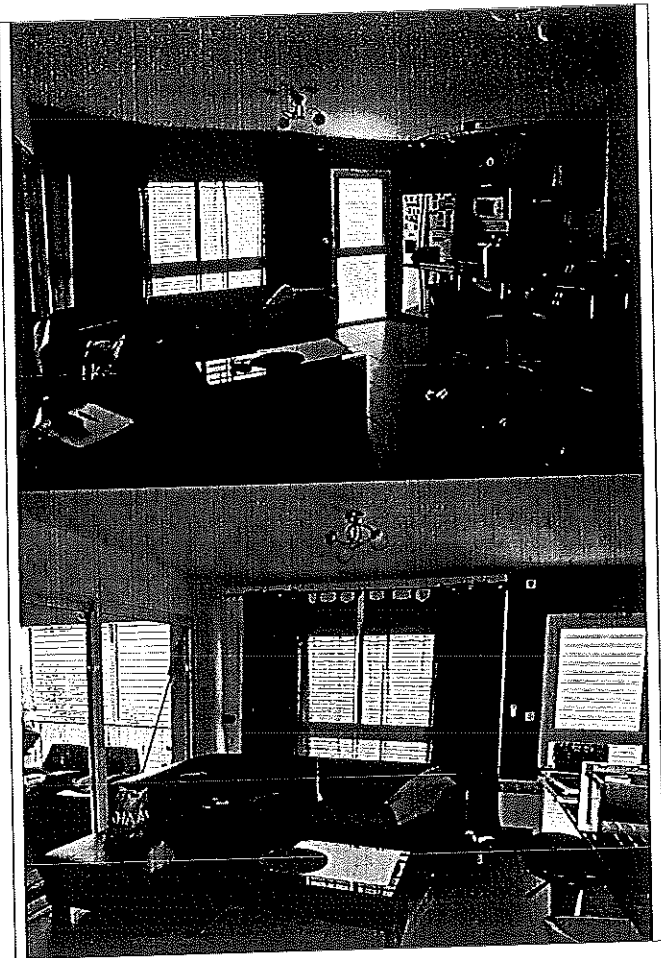
Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle accessible depuis le couloir de dégagement par une porte creuse préformée en bois.

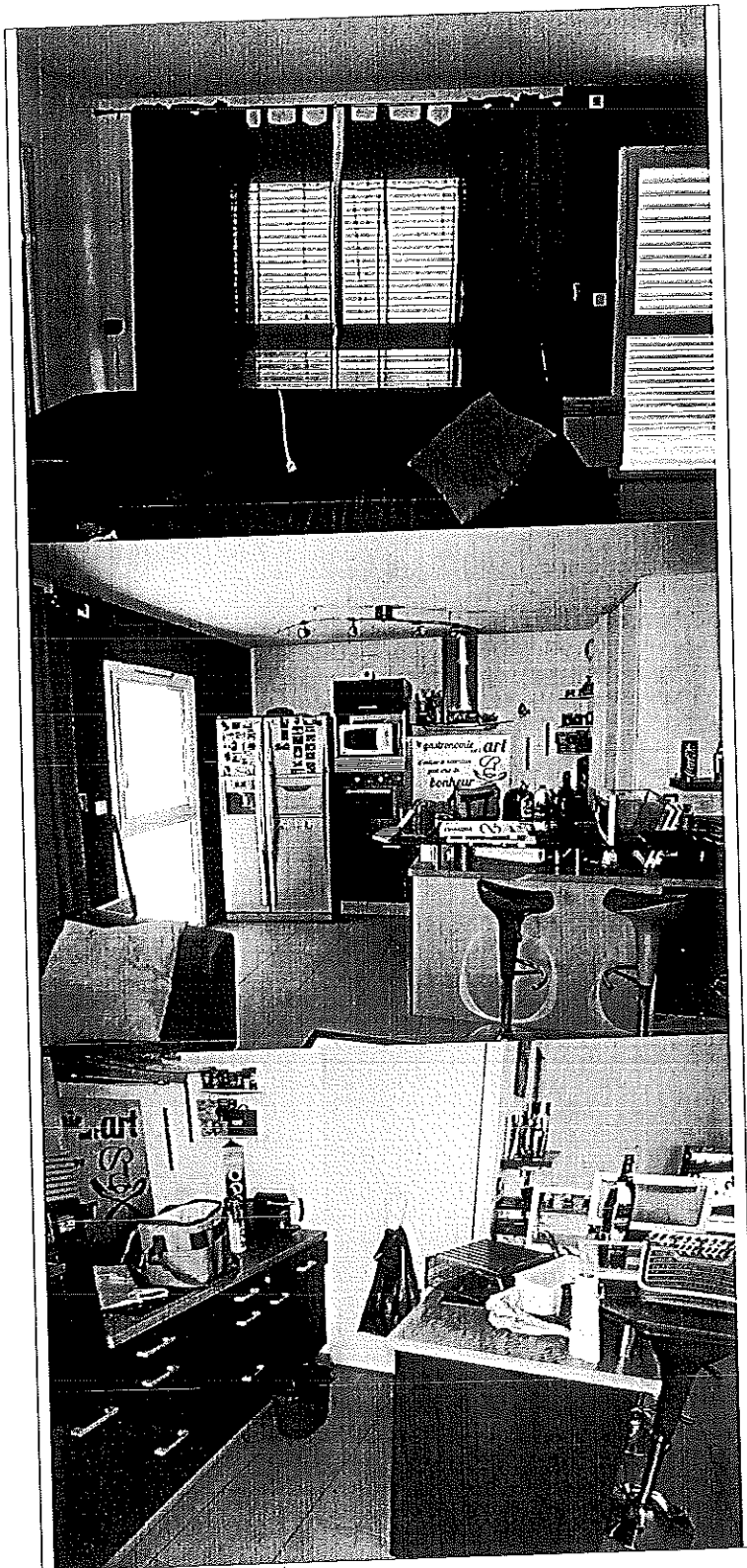
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture blanche.

Cette pièce est équipée de :

- Un WC à l'anglaise en faïence blanche avec réserve d'eau encastrée,
- Un lave main mural.







Il s'agit d'une pièce rectangulaire exposée Ouest au moyen de :

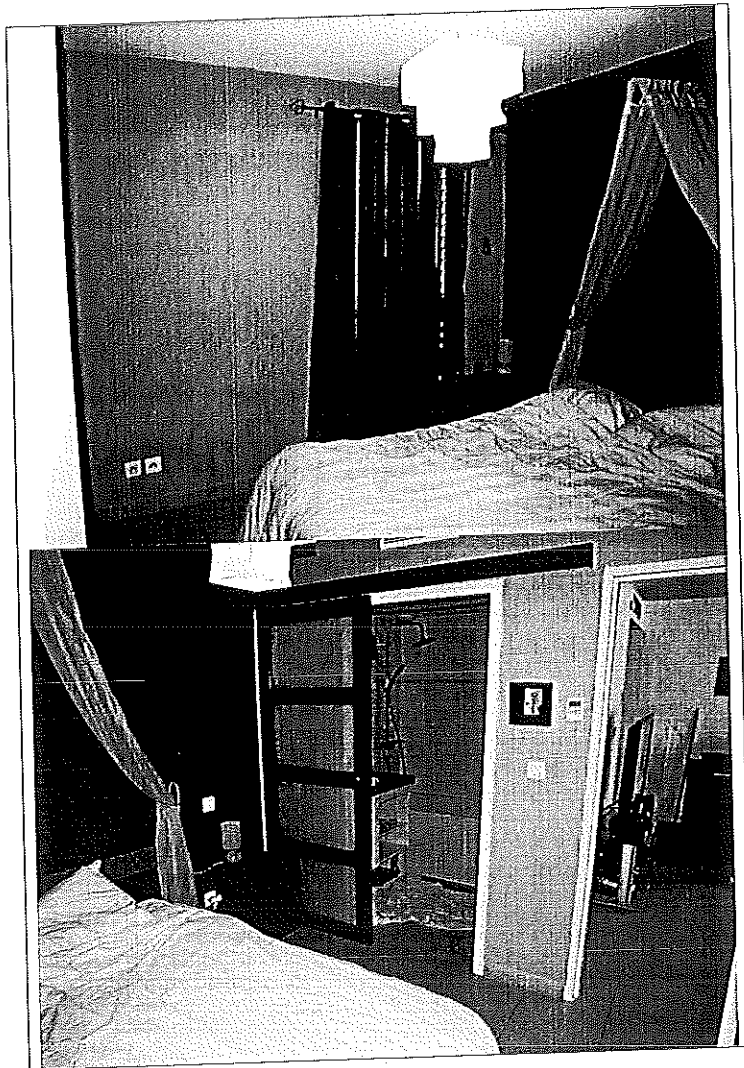
- Une fenêtre à un battant en aluminium ouvrant à la française sur imposte fixe, un carreau de vitre double vitrage et volets à lamelles orientables électriques.
- Une fenêtre à deux vantaux coulissants de même composition, sur imposte fixe. L'obscurité est assurée de la même manière.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture comme le plafond.

Nous trouvons dans cette pièce un convecteur électrique et un système de climatisation réversible gainé.

La cuisine ouverte est intégrée. Elle est séparée du reste de la pièce par un comptoir. Le fond de la cuisine se compose de meubles intégrés et comprend des alimentations et évacuations pour électroménager.



Il s'agit d'une pièce rectangulaire accessible depuis la pièce principale par une porte creuse préformée en bois.

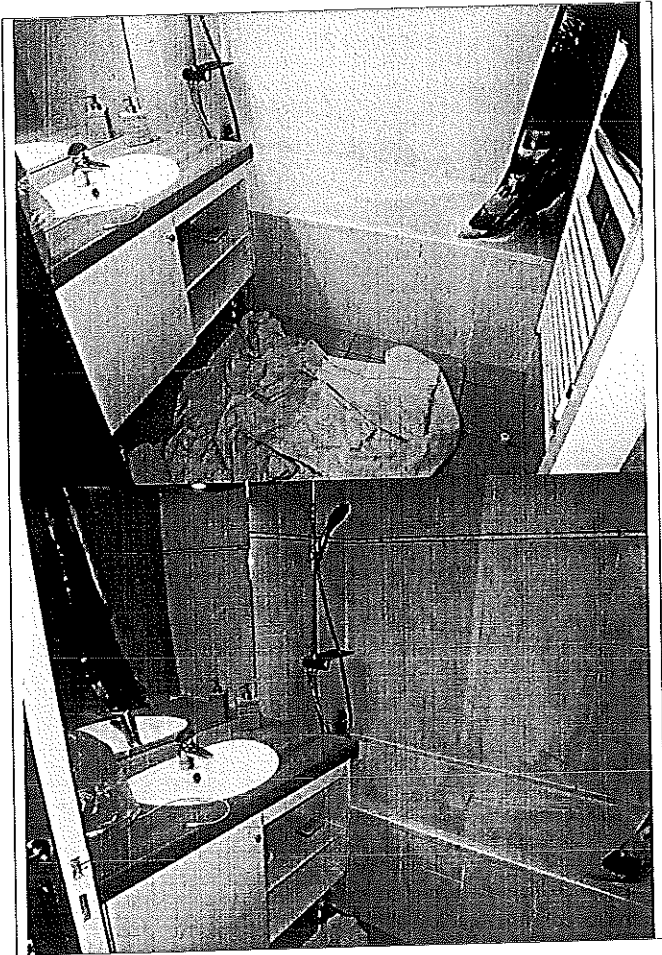
Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen de :

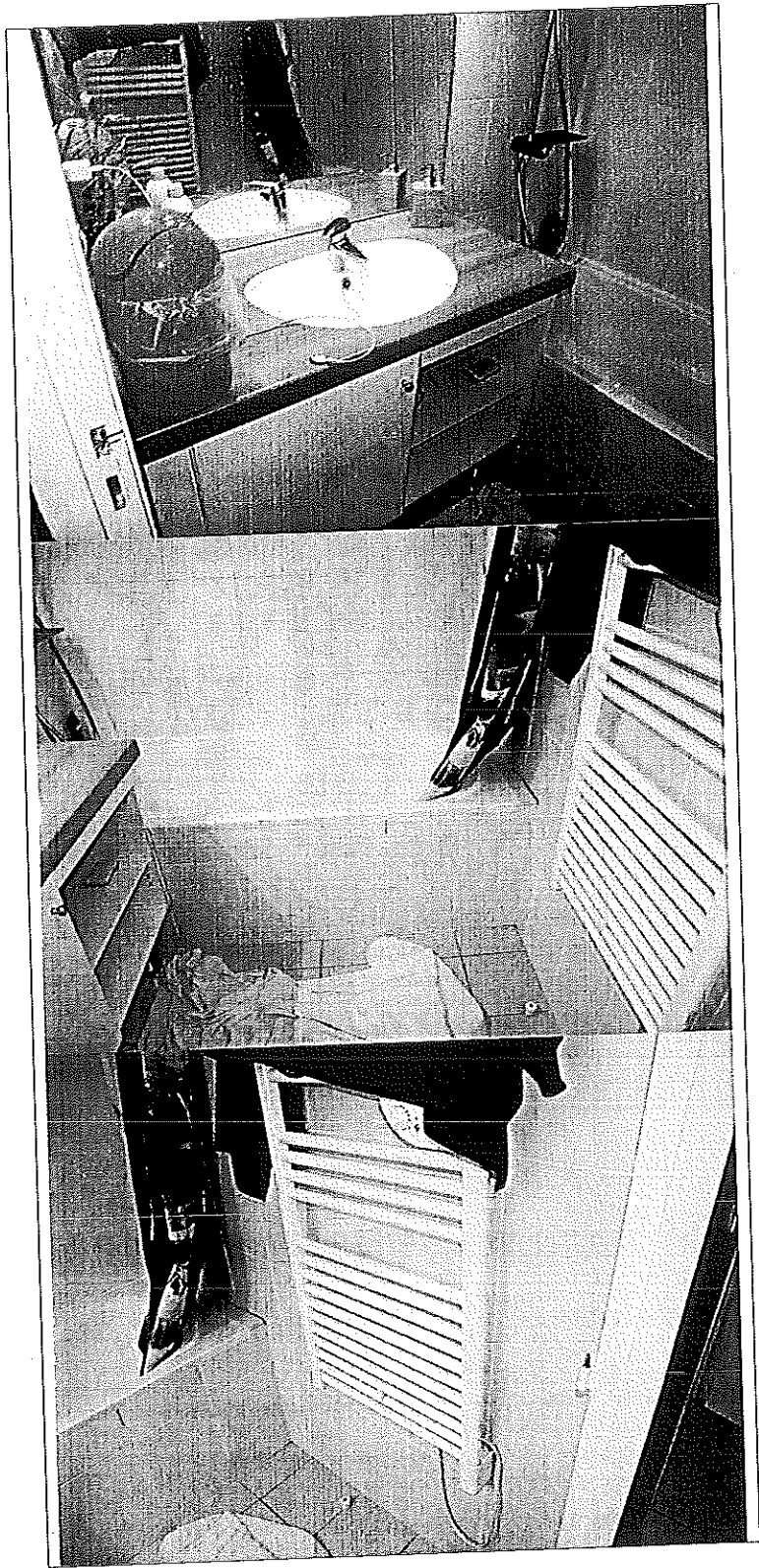
- Une fenêtre à un battant en aluminium ouvrant à la française sur imposte fixe, un carreau de vitre double vitrage et volets à lamelles orientables électriques.

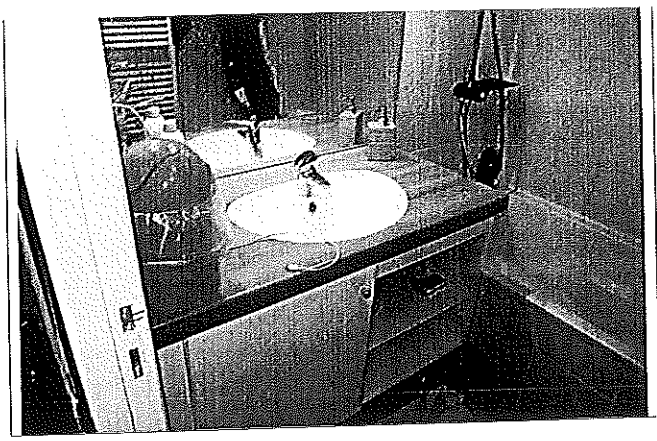
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Une grille de climatisation réversible gainée est présente dans la pièce.







Elle est accessible depuis la chambre.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle accessible par une porte coulissante.

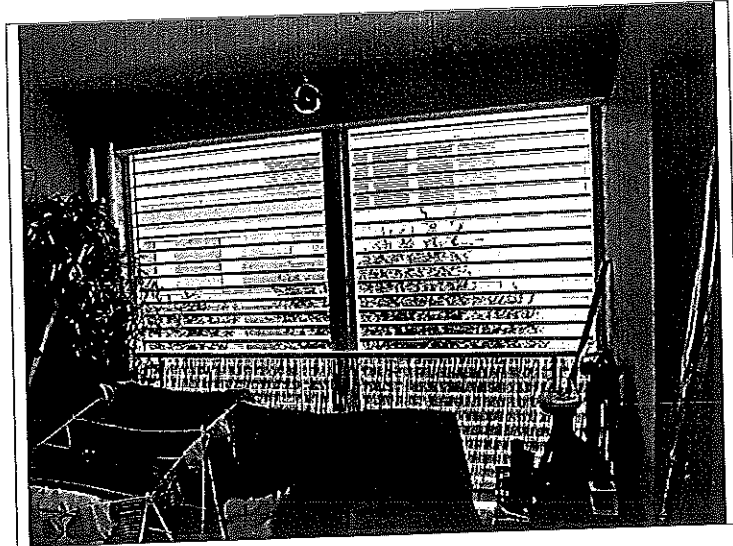
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs.

Le plafond est enduit de peinture.

Cette pièce est équipée de :

- Une baignoire en résine avec tablier carrelé
- Un meuble vasque avec mitigeur eau chaude / eau froide
- Un radiateur chauffe serviette électrique

TERRASSE – 10.30 m²



Cette terrasse est accessible depuis la pièce principale par une grande baie vitrée à deux vantaux coulissants menuiserie en aluminium.

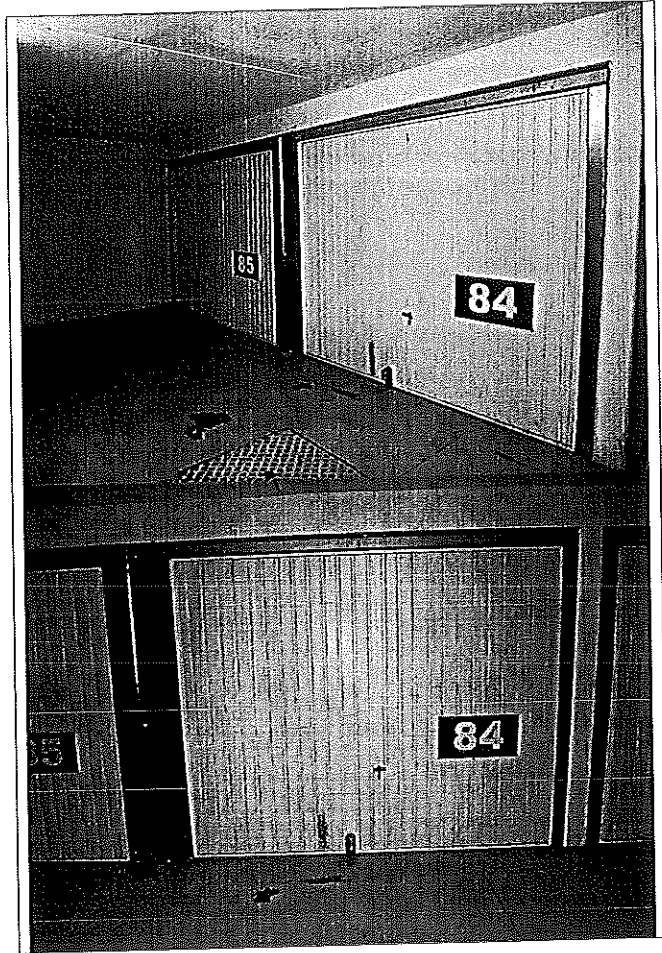
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

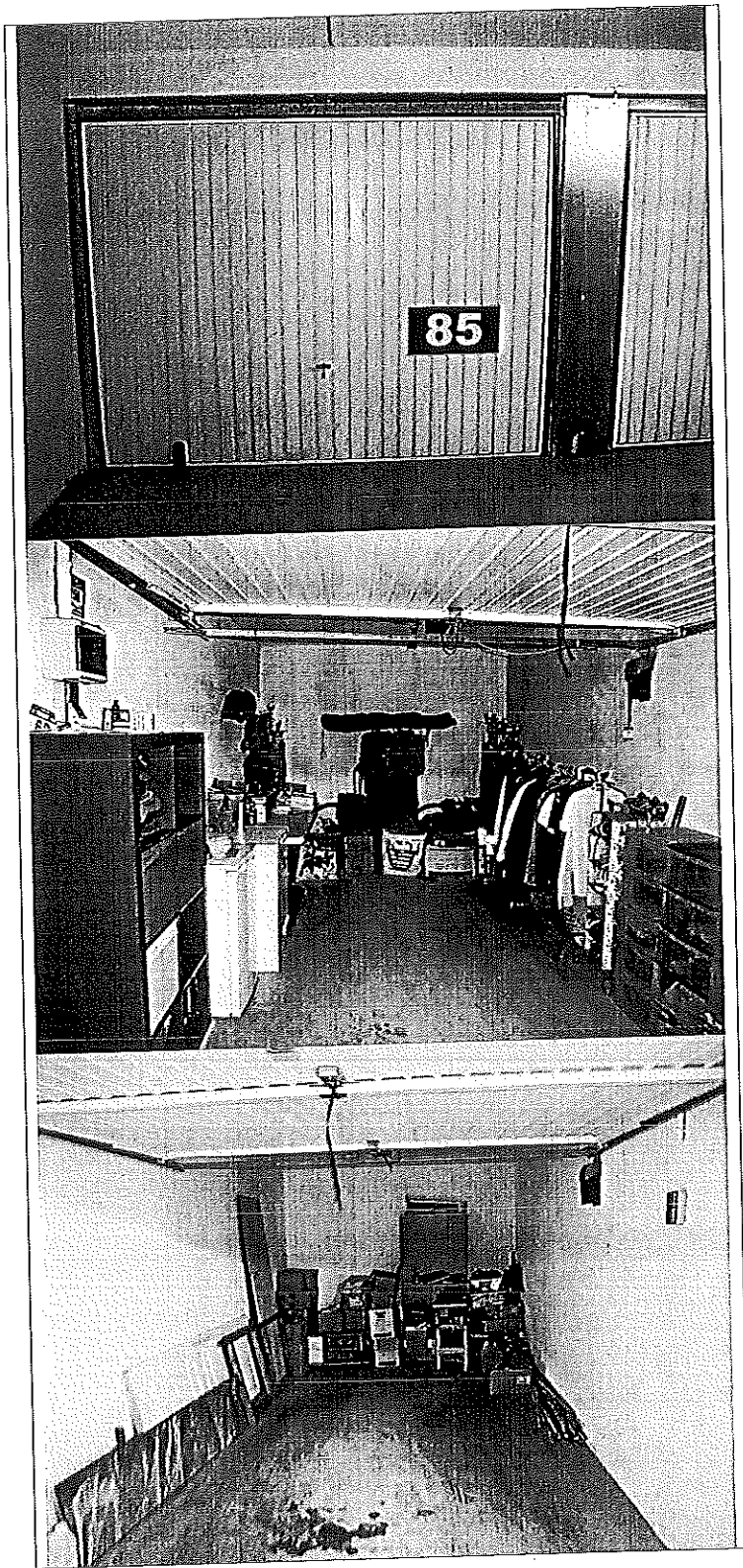
Les murs sont enduits de peinture comme le plafond.

La terrasse est protégée par un garde-corps métallique et par des stores à lamelles orientables.

La pièce n'est pas isolée.

Ils sont au premier sous-sol de l'immeuble.





brut de béton.

Ils mesurent 4.85 m par 3.96 m et 4.87 m par 2.93 m.

MODES D'OCCUPATIONS

Les biens sont occupés par le propriétaire.

CHARGES ET TAXES

Le montant de la taxe foncière déclaré est de 1 260.00 €.

Le montant des charges de copropriétés déclaré est 210.00 € par trimestre.

SYNDIC

AZUR PROVENCE LA GARDE
83 Avenue Sadi Carnot
83130 La Garde
Tél : 04.94.01.73.10

Et, conformément à la Loi dite Carrez, N° 96.1107 du 18 Décembre 1996, modifiant l'article 46 de la Loi N° 65.557 du 10 Juillet 1965 et du Décret N° 97.532 du 23 Mai 1997, modifiant le Décret du 17 Mars 1967, nous avons procédé au :

<u>MESURAGE DES PIÈCES</u>	
Dégagement	3,85 m ²
Salle de bains	3,10 m ²
Chambre	10,50 m ²
Local Water-Closet	1,05 m ²
Pièce-principale	27,31 m ²
TOTAL APPARTEMENT	45,81 m²
Terrasse	10,30 m ²

Le présent mesurage a été effectué selon les règles et mode de calcul édictées par la loi du 18 Décembre 1996, dite "Loi Carrez".

Conformément aux dispositions de cette dernière et à la jurisprudence constante en la matière, ce mesurage n'est pas nécessaire en l'espèce et n'est donné qu'à titre indicatif.

Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

Les biens se situent dans un ensemble immobilier récent arboré et sécurisé.

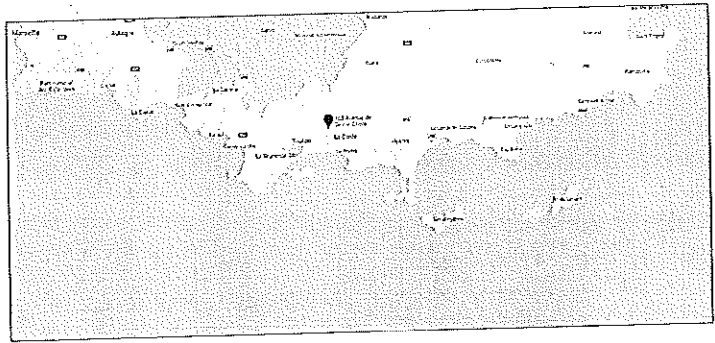
La résidence se compose de plusieurs bâtiments au sein d'un parc arboré et paysagé.

Elle bénéficie d'un double accès, l'un avenue Sainte Cécile et l'autre avenue de la Condamine.

Le bâtiment dans lequel les biens saisis sont présents est équipé d'un ascenseur et d'un sas de sécurité.

Les parties communes sont récentes et entretenues.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



La commune de La Valette du Var se situe à l'Est de Toulon dont elle est limitrophe. Elle dépend du canton de Toulon.

Elle est également limitrophe des communes de La Garde et la Farlède.

Peuplée de près de 24 000 habitants elle dispose d'infrastructures, d'administrations, d'écoles et de plusieurs centres commerciaux parmi les plus attractifs de l'aire Toulonnaise.

Faisant partie de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, elle bénéficie de son réseau de transport.

L'aéroport de Toulon Hyères est à 18 kms. Celui de Marseille est à 94 kms.
La gare TGV de Toulon est à 7 kms.

Plus aucune autre constatation n'étant à effectuer, nous avons clôturé nos opérations préliminaires.

Ayant terminé nos opérations sur place et répondu ainsi à la mission qui nous était confiée, nous nous sommes retirés.

Et, de retour à notre Etude, nous avons dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

Nicolas DENJEAN-PIERRET :



D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'infestation (3) *
1		
Garage n°84	Murs	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plafond	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plancher	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Huisserie portes et fenêtres	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
Garage n°85	Plafond	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plancher	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Huisserie portes et fenêtres	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Murs	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
Cave	Plafond	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plancher	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Huisserie portes et fenêtres	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Murs	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
2ème		
Entrée	Plafond	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plancher	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Huisserie portes et fenêtres	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Murs	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
Séjour/Cuisine	Plafond	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plancher	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Huisserie portes et fenêtres	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Murs	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
Chambre	Plafond	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plancher	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Huisserie portes et fenêtres	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Murs	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
SdB	Plafond	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plancher	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Huisserie portes et fenêtres	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Murs	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
WC	Plafond	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Plancher	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Huisserie portes et fenêtres	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
	Murs	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.
Terrasse	Plancher	Absence d'indice caractéristique de présence de parasites.

LEGENDE	
(1)	Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2)	Identifier notamment : Ossature, murs, planchers, escaliers, boisseries, plinthes, charpentes, ...
(3)	Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

E IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION

Néant

F IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION

L'intervention a été effectuée sans démolition de murs, de faux plafonds, de doubles cloisons, sans dépose de parquet, plinthes, revêtements aux murs, au sol et au plafond, sans déplacement de mobilier lourd et fragile, sans démontage de mobiliers fixes, cuisines aménagées, bibliothèques), sans contrôle des lambris et des faces cachées des plinthes, et sans sondage des abouts de solives car intégrés dans les murs.

G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES

1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.

Examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;

Examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;

Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

3. Matériel utilisé :

Poinçon, échelle, lampe torche...

H CONSTATATIONS DIVERSES

Néant

NOTE Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précises. Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

RESULTATS

Le présent examen fait état d'absence de Terme le jour de la visite dans les parties visibles et accessibles.

NOTE

Conformément à l'article L. 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au 26/01/2021.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

CACHET DE L'ENTREPRISE

Signature de l'opérateur

Julien BORREL
Expert en Polluant
1 Rue Saunier 83000 TOULON
Tél. 04.94.03.51.39
N° SIRET 538 939 315 00031

Référence : BAUER 23177 27.07.20 T

Fait à : TOULON le : 27/07/2020

Visite effectuée le : 27/07/2020

Durée de la visite : 0 h 30 min

Nom du responsable : BORREL Julien

Opérateur : Nom : BORREL

Prénom : Julien

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Nota 1: Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2: Conformément à l'article L. 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

BAUER 23177 27.07.20 T

4/4

Cabinet BORREL - EXPERT EN POLLUANTS DU BATIMENT


1 rue Saunier 83000 TOULON
TEL.04.94.03.51.39 - julienborrel@orange.fr
N° SIRET 538 939 315 00031

DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER

CARREZ-AMIANTE-TERMITES-PLOMB-DPE-GAZ-ELECTRICITE-DTG-CALCUL DES MILLIEMES

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE - Logement (6.1)

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006, Arrêté du 27 janvier 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006, Arrêté du 17 octobre 2012, Arrêté du 24 décembre 2012

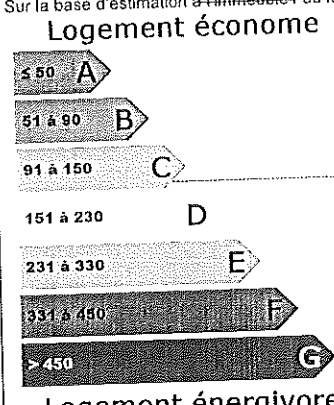
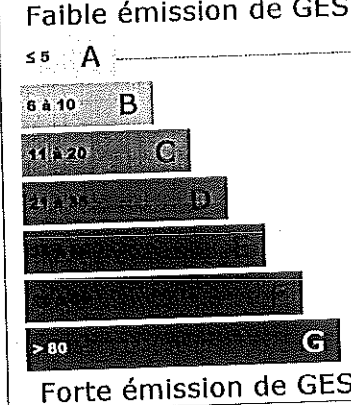
A INFORMATIONS GENERALES	
Date du rapport : 27/07/2020 N° de rapport : BAUER 23177 27.07.20 Valable jusqu'au : 26/07/2030 Type de bâtiment : Immeuble Collectif Nature : Appartement Année de construction : 2009 Surface habitable : 49 m ²	Diagnostiqueur : BORREL Julien Signature : 
Adresse : 185 avenue Sainte Cécile Les Patios de la Baume - Le Capella 83160 LA VALETTE-DU-VAR INSEE : 83144 Etage : 2ème N° de Lot : 575	Référence ADEME : 2083V1008857A
Propriétaire : Nom : Monsieur BAUER David Adresse : Les Patios de la Baume 185 avenue Sainte Cécile 83160 LA VALETTE-DU-VAR	Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :

B CONSOMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE

Obtenues par la méthode 3CL - DPE, version 1.3, estimé à l'immeuble / au logement*, prix moyen des énergies indexés au 15/08/2015

	Consommation en énergie finale (détail par énergie et par usage en kWh _u)	Consommation en énergie primaire (détail par usage en kWh _{ep})	Frais annuels d'énergie (TTC)
Chauffage	Electrique 484	1 197	64,00 €
Eau chaude sanitaire	Electrique 2 030	5 238	223,00 €
Refroidissement	Electrique 196	506	31,00 €
Consommations d'énergie pour les usages recensés	2 690	6 941	410,00 € ⁽¹⁾

(1) coût éventuel des abonnements inclus

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
Consommation conventionnelle : 141 kWh _{ep} /m ² .an Sur la base d'estimation à l'immeuble / au logement*	Estimation des émissions : 3 kg _{eqCO2} /m ² .an
<p>Logement économe</p>  <p>Logement énergivore</p>	<p>Faible émission de GES</p>  <p>Forte émission de GES</p>

* rayez la mention inutile

BAUER 23177 27.07.20 DP

Cabinet BORREL - EXPERT EN POLLUANTS DU BATIMENT

1 rue Saunier 83000 TOULON
TEL. 04.94.03.51.39 - julienborrel@orange.fr
N° SIRET 538 939 315 00031

6 DESCRIPTIF DU LOT À LA VENTE ET DE SES EQUIPEMENTS

Logement		Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs :		Système de chauffage :	Système de production d'ECS :
Béton banché		Pompe à chaleur air/air	Chauffe-eau vertical
Béton banché			
Toiture :		Emetteurs :	Système de ventilation :
Dalle béton		Soufflage d'air chaud (surface chauffée : 49 m ²)	Ventilation mécanique auto réglable après 1982
Menuiseries :		Système de refroidissement :	
Porte 1	Bois Opaque pleine	Individuelle électrique	
Fenêtre 1	Fenêtres coulissantes, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 16 mm)		
Fenêtre 2	Fenêtres battantes, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 16 mm)		
Fenêtre 3	Fenêtres sans ouverture possible, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 16 mm)		
Fenêtre 4	Fenêtres battantes, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 16 mm)		
Fenêtre 5	Fenêtres sans ouverture possible, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 16 mm)		
Plancher bas :		Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :	
Dalle béton		<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/> Non requis	
Energies renouvelables		Quantité d'énergie d'origine renouvelable :	Néant kWh _{EP} / m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Aucun			

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.

Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Variations des conventions de calcul**et des prix de l'énergie**

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres. Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux en vigueur

Projet	Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. conventionnelle en kWhEP/m².an	Effort investissement	Économies	Rapidité du retour sur investissement	Crédit d'impôt
Recommandation1	Maintenir et entretenir les volets existants. Un volet c'est moins de consommations de chauffage en hiver, plus de confort en été et plus de sécurité.	141				
Recommandation1	Il faut fermer les volets en hiver la nuit afin de limiter les déperditions de chaleur et en été la journée afin de limiter les apports solaires.	141				

Légende		
Économies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
☆ : moins de 100 € TTC/an ☆☆ : de 100 à 200 € TTC/an ☆☆☆ : de 200 à 300 € TTC/an ☆☆☆☆ : plus de 300 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC €€ : de 200 à 1000 € TTC €€€ : de 1000 à 5000 € TTC €€€€ : plus de 5000 € TTC	○○○○ : moins de 6ans ○○○○○ : de 5 à 10 ans ○○○○○○ : de 10 à 15 ans ○ : plus de 15 ans

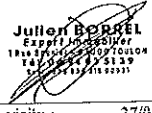
Commentaires :

Néant

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp
Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !
www.impots.gouv.fr
Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.gouv.fr

F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature

Julien BORREL
 Expert en Polluants
 16 rue Eugène Delacroix 67200 STRASBOURG
 TEL 04.94.03.51.39
 SIRET 538 939 315 00031

Etablissement du rapport :
 Fait à TOULON le 27/07/2020
 Cabinet : Cabinet BORREL
 Désignation de la compagnie d'assurance : CABINET CONDORCET
 N° de police : 808108885
 Date de validité : 30/09/2020

Date de visite : 27/07/2020
 Nom du responsable : BORREL Julien
 Le présent rapport est établi par BORREL Julien dont les compétences sont certifiées par : B2C
 16 rue Eugène Delacroix 67200 STRASBOURG
 N° de certificat de qualification : B2C-0623 Date d'obtention : 27/02/2018
 Version du logiciel utilisé : AnalysImmo DPE-3CL2012 version 2.1.1

Explication des écarts possibles entre les consommations issues de la simulation conventionnelle et celles issues des consommations réelles :

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

	Bâtiment à usage principal d'habitation						Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal autre que d'habitation
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel quand un DPE a déjà été réalisé à l'immeuble	DPE non réalisé à l'immeuble		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel	
	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		
Calcul conventionnel		X	A partir du DPE à l'immeuble		X		
Utilisation des factures	X			X		X	X

Pour plus d'informations :
www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique performance énergétique
www.ademe.fr

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

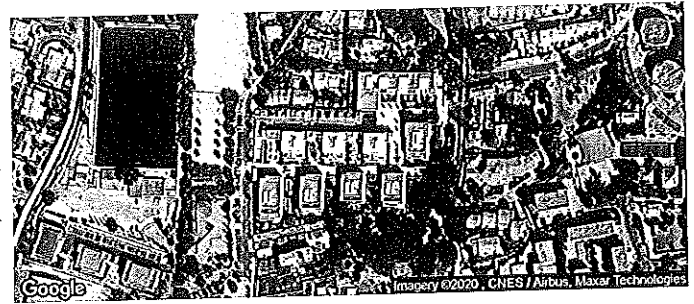
185 AVENUE SAINTE CECILE 83160 LA VALETTE-DU-VAR

Adresse: 185 Avenue Sainte Cecile 83160 LA VALETTE DU VAR
 Coordonnées GPS: 43.1411486, 5.98197889846703
 Cadastre: BI 379

Commune: LA VALETTE DU VAR
 Code Insee: 83144

Reference d'édition: 1042778
 Date d'édition: 28/07/2020

Vendeur-Bailleur:
 Mr BAUER David
 Acquéreur-locataire:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 3

2 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention	
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit	
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2	
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 3	
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)	
PPR Naturels Mouvement de terrain	NON	Mouvement de terrain	Approuvé 11/01/1989
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers	
PPR Technologiques Risque Industriel	NON	Risque Industriel Effet thermique ✓	Approuvé 06/03/2014
		Risque Industriel Effet de surpression ✓	Approuvé 06/03/2014
		Risque Industriel Effet de projection ✓	Approuvé 06/03/2014

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<http://www.info-risques.com/short/RDSWY>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral du 29/06/2016

Mis à jour le

2. Adresse

185 Avenue Sainte Cecile

N° code postal ou Insee 83160

commune

LA VALETTE DU VAR

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N			Oui	Non	X
prescrit	anticipé	approuvé	date		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :					
Inondation	crue torrentielle	remontée de nappe			avalanches
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique			feux de forêt
séisme	volcan	autres			
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte					
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN			Oui	Non	
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés			Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M			Oui	Non	X
prescrit	anticipé	approuvé	date		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :					
	mouvements de terrain				autres
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte					
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM			Oui	Non	
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés			Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé			Oui	Non	X
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :					
effet toxique	effet thermique	effet de surpression			
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé					
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :					
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement			Oui	Non	
L'immeuble est situé en zone de prescription			Oui	Non	
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés			Oui	Non	
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location			Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en					
zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5	
très faible	faible	modérée	moyenne	forte	
	X				

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)	Oui	Non	X

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3	Oui	X	Non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

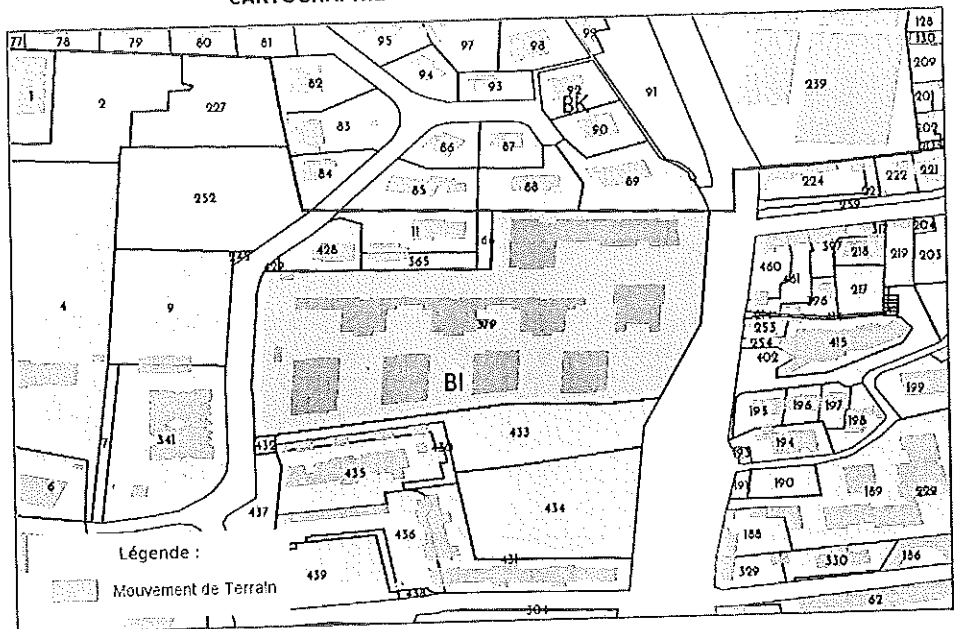
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:				
	zone D	zone C	zone B	zone A
Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux:	faible	modérée	forte	très forte
			Oui	Non
				X

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

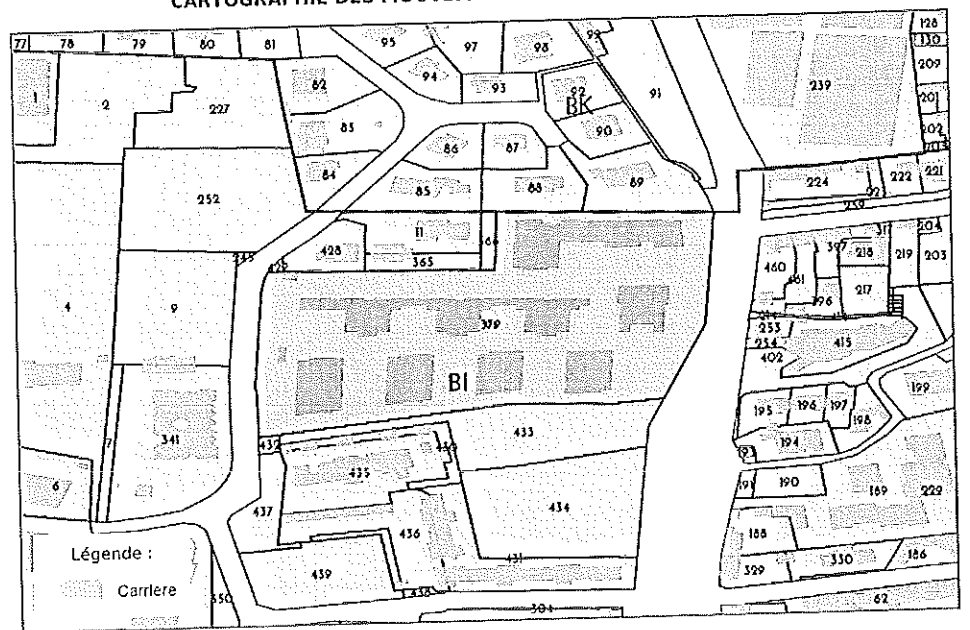
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente		Oui	Non
vendeur / bailleur	date / lieu	acquéreur / locataire	
Mr BAUER David	28/07/2020 / LA VALETTE DU VAR		

Modèle Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018

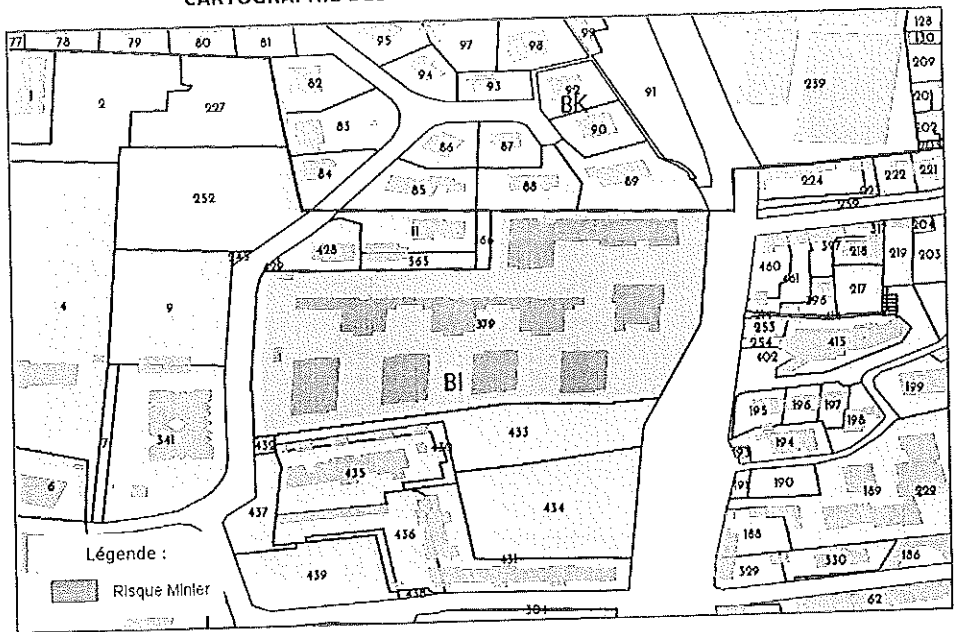
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



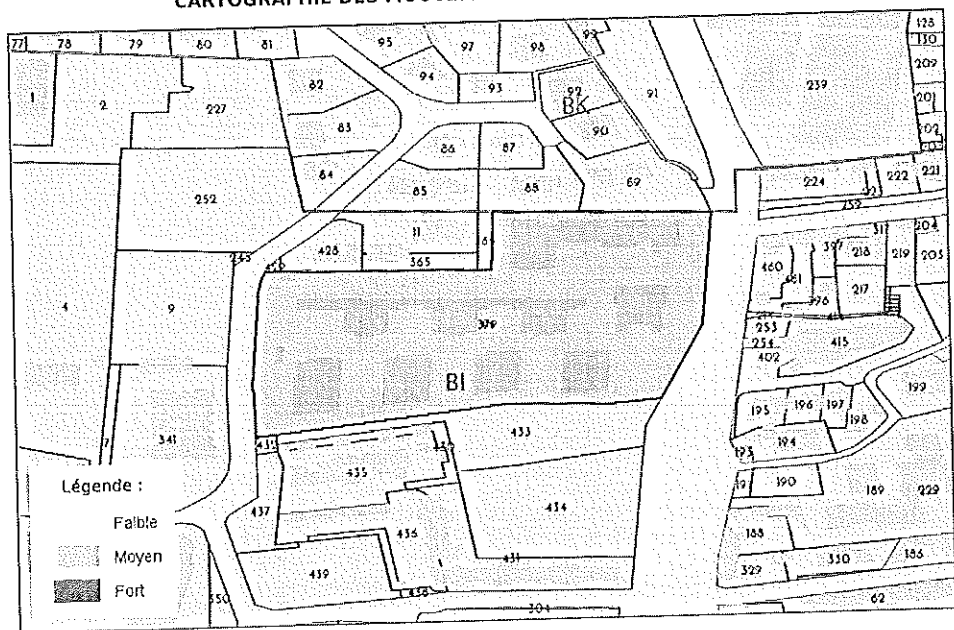
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



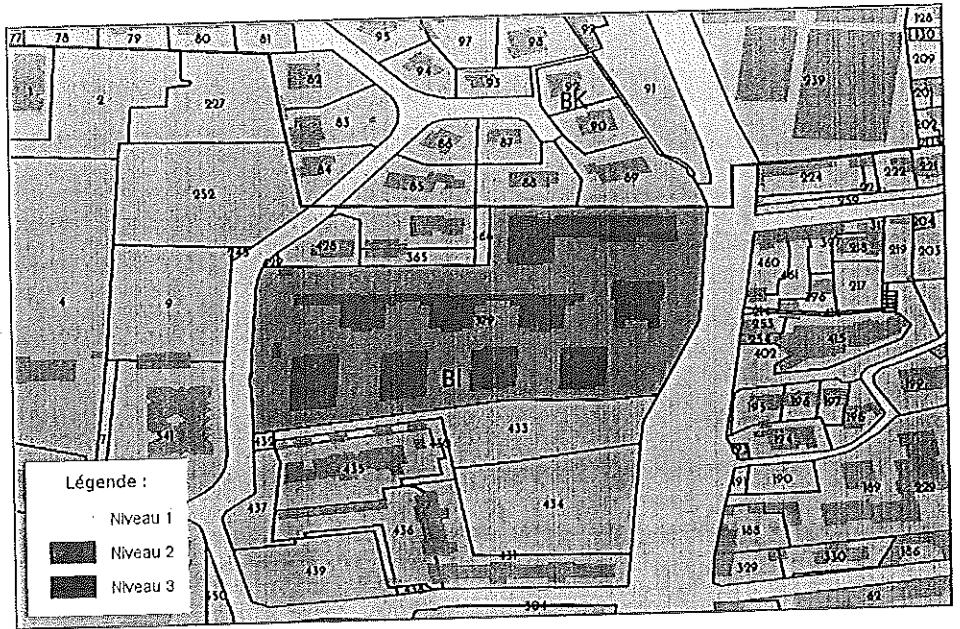
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



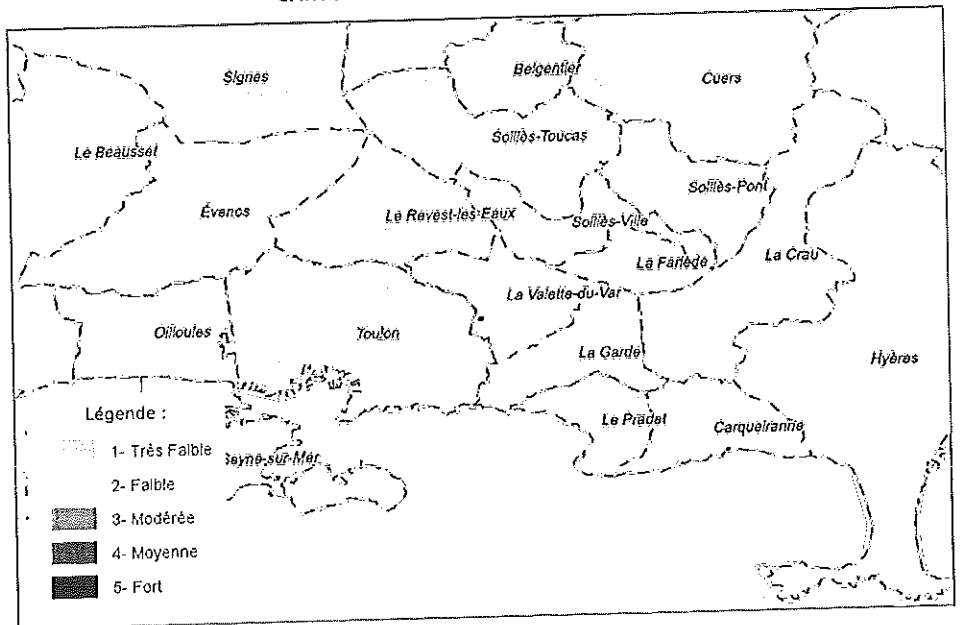
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



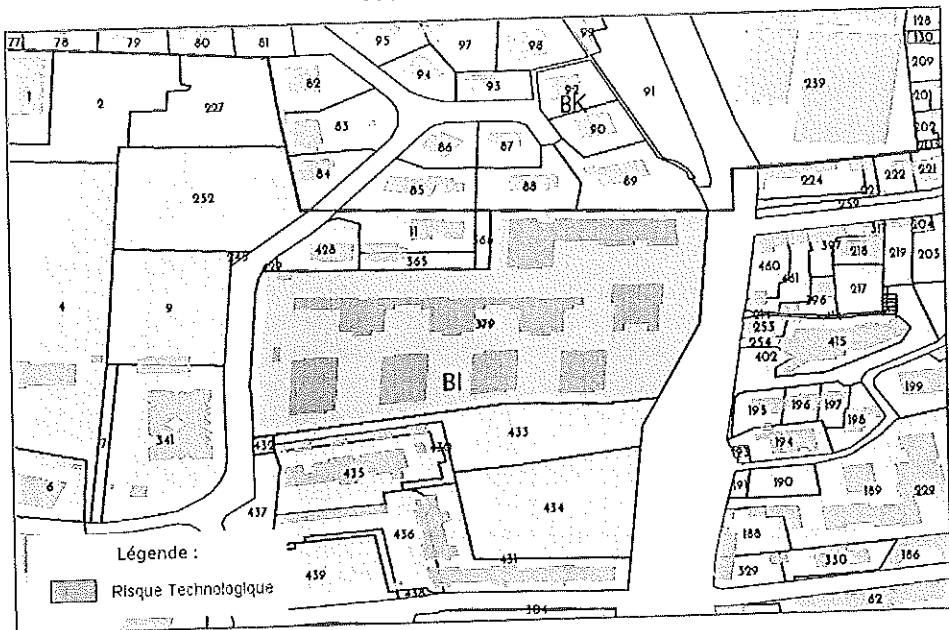
RADON



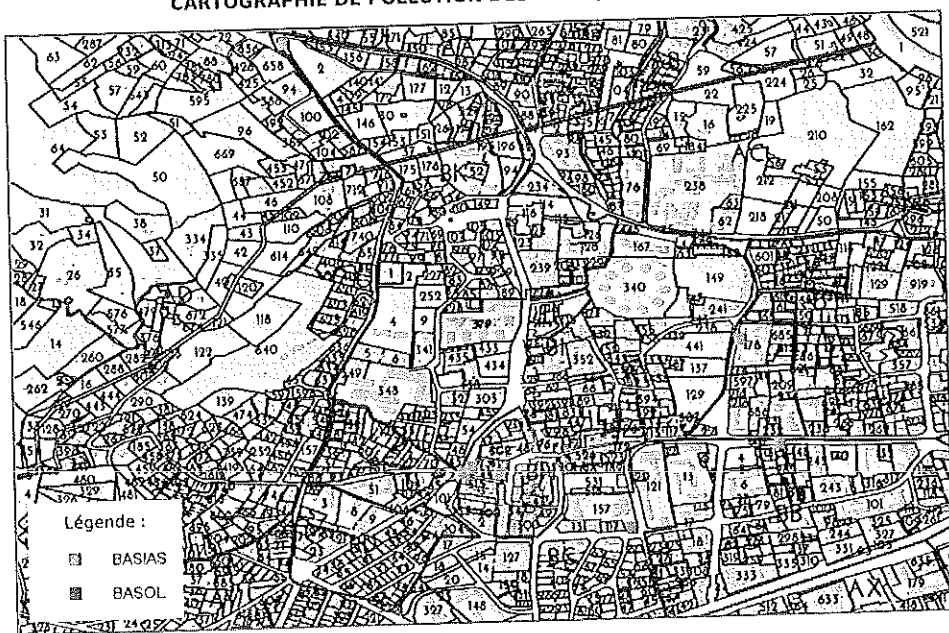
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



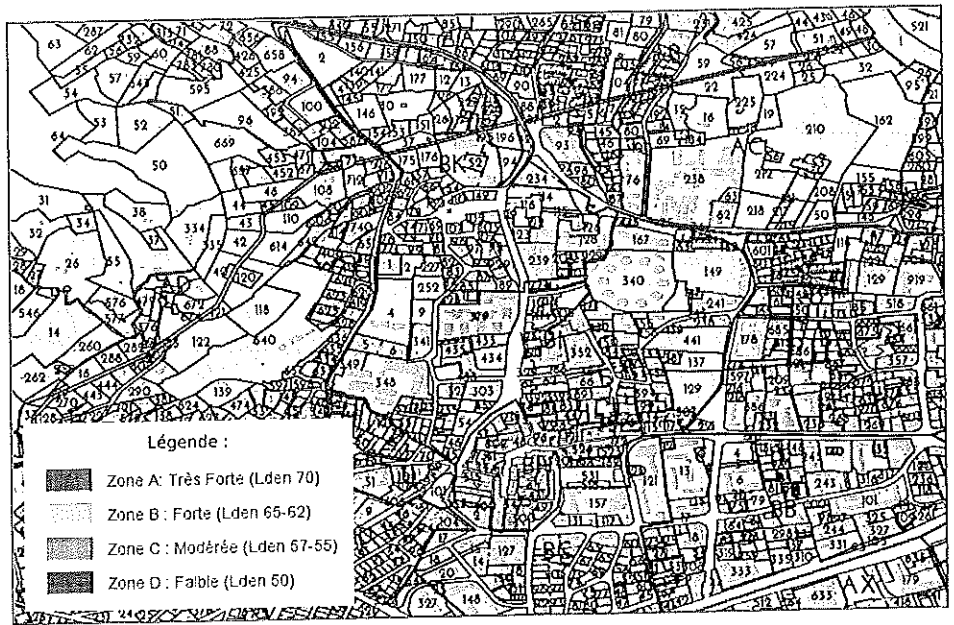
PPR TECHNOLOGIQUE



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
PAC8302673	coopérative oléicole la valettoise, moulin à huile, la valette-du-var (83144)	378 mètres
PAC8302315	centre de formation des adultes (afpa), dépôt d'acétylène, avenue françois duchatel la valette-du-var (83144)	499 mètres

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site BASOL a moins de 500 mètres		

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site ICPE a moins de 500 mètres		

Préfecture : Var
Commune : LA VALETTE DU VAR

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

185 Avenue Sainte Cecile
83160 LA VALETTE DU VAR

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases OUI ou NON

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une Indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2017	30/09/2017	18/09/2018	20/10/2018	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	29/09/1982	30/09/1982	24/12/1982	26/12/1982	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	17/01/1999	18/01/1999	23/02/1999	10/03/1999	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	17/11/2002	17/11/2002	24/02/2003	09/03/2003	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	25/09/2006	25/09/2006	22/02/2007	10/03/2007	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	08/10/2008	08/10/2008	17/04/2009	22/04/2009	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	15/12/2008	16/12/2008	25/06/2009	01/07/2009	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	04/11/2011	10/11/2011	18/11/2011	19/11/2011	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	19/09/2014	19/09/2014	17/02/2015	19/02/2015	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr



1223

Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**Formule de publication**

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

BUREAU DES	DÉPÔT	DATE		
HYPOTHÈQUES	2008 D N° 1223		Date : 22/01/2008	
	VEFA		Volume : 2008 P N° 686	
	3640	168.110,00 EUR *	0,60 %=	1.009,00 EUR
	Y125	1.009,00 EUR *	2,50 %=	25,00 EUR
	B470	168.110,00 EUR *	0,10 %=	168,00 EUR
Salaires : 201,00 EUR			Droits : 1.202,00 EUR	



N° DOSSIER 005398
CLERC CE
REPERTOIRE
COMPTABILITE 37287
N° DOSSIER ETUDE 19564

**VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
PAR LA SEMEXVAL à BAUER**

Lots N° 575, 289, 290 et 340 - Copropriété «LES PATIOS DE LA BAUME »

L'AN DEUX MILLE SEPT
LE DIX NEUF DECEMBRE,
A LA VALETTE DU VAR, en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes,
Maître Pierre CASTEL, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle
dénommée "SCP Pierre CASTEL - Philip AUDIBERT - Philippe MAZOYER, Notaires Associés"
titulaire d'un Office Notarial à la résidence de LA VALETTE DU VAR, 150 Avenue Pasteur.
A reçu le présent acte authentique entre les parties ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes parties au présent acte sont :

a) VENDEUR :

La société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'EXPANSION DE LA
VALETTE (SEMEXVAL), société d'économie mixte locale au capital 1.325.225,00 Euros, dont le
siège social est en Mairie de LA VALETTE DU VAR (Var), immatriculée au Registre du
Commerce et des sociétés de TOULON sous le numéro B 338 562 143 (1986B00530).

Représentée par :

Monsieur Jean-François CANIONI, Responsable de commercialisation, agissant en vertu
des pouvoirs qui lui ont conférés par Madame HUMMEL Christiane, Sénateur - Maire de LA
VALETTE DU VAR, Présidente de la SEMEXVAL, demeurant à LA VALETTE DU VAR (Var),
en l'Hôtel de Ville, suivant procuration sous seing privé en date à LA VALETTE DU VAR du 19
juin 2007 dont l'original est demeuré annexé à l'acte de dépôt reçu aux présentes minutes, le 20 juin
2007; ladite dame HUMMEL agissant elle-même en qualité de Présidente de ladite société, nommée

à cette fonction par décision du Conseil d'Administration de ladite société en date du 3 décembre 2004.

La SEMEXVAL ci-après dénommée le « VENDEUR », cette dénomination s'appliquant dans le corps de l'acte à la SEMEXVAL elle-même ou à sa représentante, sans qu'il soit nécessaire de les distinguer.

b) ACQUEREUR :

Monsieur David Aubin Joël BAUER, Employé de Mairie, demeurant à LA VALETTE DU VAR (83160) FRANCE, 70 avenue du Char Verdun .

Né à APT (Vaucluse), le 07 Mai 1984.

Célibataire.

Déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

De nationalité française et résident en France.

Ci-après dénommé « L'ACQUEREUR ».

c) INTERVENANT :

La société dénommée "CREDIT FONCIER DE FRANCE", Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 527 344 031,50 Euros, dont le siège social est à PARIS CEDEX 01, Ville de Paris, (75050), 19 rue des Capucines, BP 65, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 542 029 848, ayant son principal établissement : 4 quai de Bercy, 94224 CHARENTON CEDEX,

Représentée par :

Mademoiselle Cendrine ELENA, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à LA VALETTE DU VAR (Var), 150 avenue Pasteur, *ICI PRESENTE*,

Agissant comme mandataire de :

Monsieur Henry CABROL, du CREDIT FONCIER DE France, aux termes des pouvoirs qu'il lui a conférés suivant procuration en date à MARSEILLE du 23 novembre 2007 demeurée annexée à l'acte de prêt reçu, ce jour, dès avant les présentes par le notaire soussigné; Monsieur CABROL agissant en vertu de la délégation qui lui a été consentie à cet effet par le CREDIT FONCIER DE France.

Ladite société intervenant à l'acte pour accepter une *AFFECTATION HYPOTHECAIRE* à son profit.

Ci-après dénommée "LA BANQUE", "LE PRETEUR" ou nommément désignée.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le VENDEUR vend par les présentes, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR, qui accepte, la pleine propriété des biens ci-dessous désignés, envisagés dans leur état futur d'achèvement.

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Dans un ensemble immobilier situé à LA VALETTE DU VAR (VAR) soumis au régime de la copropriété dénommé "LES PATIOS DE LA BAUME" situé Avenue Sainte Cécile, quartier de la Baume, composé de :

= Un BATIMENT A comprenant savoir :

. Un BATIMENT A1 dénommé "OLMI" élevé de trois étages sur rez-de-chaussée,

. Un BATIMENT A2 dénommé "SOLANUM" élevé de trois étage sur rez-de-chaussée,

. Un BATIMENT A3 dénommé "SENECIO" élevé de trois étage sur rez-de-chaussée,

= Un BATIMENT B dénommé "AMARYLLIS" élevé de trois étage sur rez-de-chaussée,

= Un BATIMENT C comprenant, savoir :

. Un BATIMENT C1 dénommé "MELLITIS" élevé de trois étage sur rez-de-chaussée,

. Un BATIMENT C2 dénommé "CLEMATIS" élevé de trois étage sur rez-de-chaussée,

. Un BATIMENT C3 dénommé "MELISSE" élevé de trois étage sur rez-de-chaussée,

= Un BATIMENT D dénommé "ALTHAEA" élevé de trois étage sur rez-de-chaussée,

= Un BATIMENT E dénommé "AZURIA" élevé de trois étage sur rez-de-chaussée,

= Un BATIMENT F dénommé "CAPELLA" élevé de trois étage sur rez-de-chaussée,

= Un BATIMENT G dénommé "CAMELIA" élevé de trois étage sur rez-de-chaussée.

Les bâtiments sus-désignés sont posés sur un sous-sol désigné sous le vocable bâtiment "SOUS-SOL" constituant un socle commun à l'ensemble des bâtiments composé de quatre compartiments dénommés compartiment 1 (90 places de stationnement et 25 caves), compartiment 2 (102 places de stationnement et 18 caves), compartiment 3 (53 places de stationnement et 52 caves), et compartiment 4 (63 places de stationnement et 34 caves),

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section BI, numéro 379, lieudit "Avenue Gabriel Amoretti" pour une contenance de 1 ha 51 a 80 ca.

LES LOTS SUIVANTS :

= BATIMENT F - CAPELLA =

DEUXIEME ETAGE :

Lot numéro cinq cent soixante quinze (575) :

UN APPARTEMENT de type 2 portant le numéro 11 sur le plan du deuxième étage du bâtiment, d'une surface de 45,96 mètres carrés environ, avec terrasse,
Les 364/100.000° des parties communes générales et du sol,
Les 48/1.000° des parties communes spéciales au BATIMENT F,
Et les 49/1.000° des charges spéciales ascenseur.

= BATIMENT SOUS-SOL (RDCH - 1) =

Lot numéro deux cent quatre-vingt neuf (289) :

UN GARAGE portant le n°84 sur le plan du sous-sol,
Et les 43/100.000° des parties communes générales et du sol.

Lot numéro deux cent quatre-vingt dix (290) :

UN GARAGE portant le n° 85 sur le plan du sous-sol,
Et les 43/100.000° des parties communes générales et du sol.

Lot numéro trois cent quarante (340)

UNE CAVE portant le n°F1 sur le plan du sous-sol,
Et les 5/100.000° des parties communes générales et du sol.

Le VENDEUR déclare que la surface habitable du lot numéro 575 compris dans la présente vente est de 45,96 mètres carrés.

ETANT ICI RAPPELE qu'il résulte du "CHAPITRE II - MUTATION DE PROPRIETE" du TITRE III "MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE- CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES" du REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ci-après visé ce qui suit littéralement retranscrit :

"Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, les lots à usage de GARAGES ne pourront être cédés qu'avec l'appartement au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires."

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette clause et de l'interdiction de vendre les garages indépendamment de l'appartement.

NATURE ET QUOTITES DES DROITS CONCERNES

Les biens vendus appartiennent en pleine propriété au VENDEUR par suite des faits et actes relatés au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE" du présent acte.

EFFET RELATIF

ACQUISITION du terrain d'assiette de l'immeuble :

= Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes, le 24 août 2005,

Dont une expédition a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON, le 29 septembre 2005, volume 2005P numéro 9799/(reprise pour ordre déposée le 12 décembre 2005 volume 2005D numéro 21167).

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes, le 24 août 2005,

Dont une expédition a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON, le 29 septembre 2005, volume 2005P numéro 9801/(reprise pour ordre : acte du 24 août 2005, publié le 21 novembre 2005, volume 2005D numéro 19689 / correction acte du 11 janvier 2006, 2006D 526 - reprise pour ordre : acte du 24 août 2005, publié le 26 janvier 2006 volume 2006D numéro 1616).

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier et son état descriptif de division ont été établis suivant acte reçu par le notaire soussigné, le 20 juin 2007.

Dont une expédition a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON, le 24 juillet 2007, volume 2007P numéro 7140.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est, à compter de ce jour, propriétaire des lots ci-dessus désignés et des quotes-parts de parties communes y relatives, tels qu'ils existent, au regard de l'état d'avancement des travaux ("FONDATIONS REALISEES A 100 % pour le BATIMENT F "CAPELLA").

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification.

Il en aura la jouissance et il en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction qui aura lieu et sera constaté dans les conditions qui sont ci-après précisées.

Avant cet événement l'ACQUEREUR s'interdit de consentir à qui que ce soit un droit quelconque ou la promesse d'un droit quelconque de jouissance sans l'accord écrit du VENDEUR.

DETERMINATION DU PRIX - EXIGIBILITE

I. MONTANT DU PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix, taxe sur la valeur ajoutée au taux de 19,60 % comprise, de DEUX CENT UN MILLE SOIXANTE EUROS (201.060 €).

Ce prix comprend :

- le prix hors taxe proprement dit servant au calcul de la T.V.A., soit la somme de.....	168.110,37 €
- et la Taxe à la Valeur Ajoutée calculée au taux de 19,60% sur le prix hors taxe, ci.....	32.949,63 €
TOTAL égal au prix de vente.....	201.060,00 €

Toutefois, il est précisé que le prix ci-dessus a été établi compte tenu de l'incidence de la T.V.A. au taux actuel de 19,60%. En conséquence, toutes variations ultérieures du taux de cette taxe seront appliquées au prix hors taxe ci-dessus pour la partie du prix non payée au moment desdites variations.

II. EXIGIBILITE DU PRIX

Le prix ci-dessus fixé est et sera payable ainsi qu'il suit :

1°) Comptant ce jour, à la signature de l'acte à concurrence de 30% du prix de vente, Ci.....	60.318,00 €
2°) Pour le surplus :	
- 15 % à l'achèvement du plancher bas du rez de chaussée Ci.....	30.159,00 €
- 10 % à l'achèvement du plancher bas du deuxième étage Ci.....	20.106,00 €
- 15 % à la mise hors d'eau Ci.....	30.159,00 €
- 20 % l'achèvement du cloisonnement intérieur	

Ci.....	40.212,00 €
- 5 % à l'achèvement des travaux à la charge de la SEMEXVAL,	
Ci.....	10.053,00 €
- 5 % à la mise à disposition,	
Ci.....	10.053,00 €
TOTAL égal au prix de la vente soit ,	
ci	201.060,00 €

PAIEMENT COMPTANT

La partie du prix exigible ce jour est payée à concurrence de *CINQUANTE CINQ MILLE TROIS CENT DIX HUIT EUROS (55.318 €)* par un versement que l'ACQUEREUR a fait à l'instant même en un chèque à l'ordre du notaire soussigné.

En outre, avec le consentement du VENDEUR, L'ACQUEREUR donne ordre à Maître CASTEL, de virer de son compte réservation au compte ouvert au nom du VENDEUR dans ses livres, la somme de *CINQ MILLE EUROS (5.000 €)*, montant du dépôt de garantie constitué par l'ACQUEREUR conformément au contrat préliminaire ci-après visé.

Sous réserve de l'encaissement du chèque tiré ce jour, le VENDEUR donne quittance à l'ACQUEREUR de la somme de *60.318 €* ainsi payée.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

Le VENDEUR donne ordre irrévocable au notaire associé soussigné de verser à son compte numéro 04.132729759 ouvert à La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, Banque coopérative régie par la Loi numéro 99-532 du 25 juin 1999, au capital de 118 791 900 euros, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance dont le siège social à NICE (Alpes Maritimes), L'Arénas, 455 Promenade des Anglais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro D 384 402 871, le montant constaté par la comptabilité du notaire soussigné.

DECLARATION D'ORIGINE DE FONDS

L'ACQUEREUR déclare que la partie du prix payable comptant ce jour, lui provient pour la totalité de ses deniers personnels.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE COMPLEMENTAIRE

L'ACQUEREUR déclare qu'il a sollicité et obtenu du CREDIT FONCIER DE FRANCE, en vue de financer de la présente acquisition, savoir :

= Un NOUVEAU PRET A 0 % d'un montant de *ONZE MILLE EUROS (11.000 €)*,

= Et un PRET FONCIER PASSEPORT J d'un montant de *CENT SIX MILLE EUROS (106.000 €)*.

Les prêts dont s'agit ont été consentis aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes, ce jour, dès avant les présentes.

Le prêt 0 % ayant pour première date d'échéance le 6 janvier 2008 et pour dernière date d'échéance le 6 juin 2030.

Le prêt Foncier Passeport J ayant pour première date d'échéance le 6 janvier 2008 et pour dernière date d'échéance le 6 décembre 2057.

A la garantie du remboursement des prêts dont s'agit, de tous intérêts, frais et accessoires quelconques,

Et d'une manière générale à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant pour l'ACQUEREUR du présent acte, ce dernier, AFFECTE ET HYPOTHEQUE au profit du PRETEUR, ce qui est accepté par son représentant es-qualités, les biens et droits immobiliers objets des présentes.

Sont compris dans l'affectation hypothécaire :

- toutes parties des immeubles dont s'agit et notamment toutes constructions, même si elles n'ont pas été spécialement indiquées aux présentes,

- toutes dépendances desdits immeubles sans aucune exception ni réserve, et notamment tous immeubles par destination,
- et toutes constructions nouvelles ou améliorations qui pourront y être faites.

DUREE DES INSCRIPTIONS

LE CREDIT FONCIER DE FRANCE requiert le Notaire soussigné de prendre les inscriptions réservées à son profit pour les prêts ci-dessus consentis pour une durée expirant, savoir :

= *En ce qui concerne le NOUVEAU PRET A 0 % : 6 janvier 2031*

= *En ce qui concerne le PRET FONCIER PASSEPORT J : 6 décembre 2058*

DISPOSITIONS RELATIVES A LA FRACTION DU PRIX PAYABLE EN FONCTION DE L'AVANCEMENT DES TRAVAUX

I. DATES ET MODALITES DE PAIEMENT

Le solde du prix de vente sera payable en fonction de l'avancement des travaux selon l'exigibilité prévue au paragraphe "II. EXIGIBILITE" ci-dessus.

Pour l'application de ces dispositions il est convenu que le VENDEUR informera l'ACQUEREUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la survenance des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme. La somme stipulée payable lors de chacun de ces événements devra être versée par l'ACQUEREUR dans un délai de huit jours, à compter de l'émission de cette lettre. Passé ce délai, l'ACQUEREUR devra payer en sus une pénalité calculée prorata temporis sur la base de un pour cent par mois, et ce, sans formalité de mise en demeure préalable.

Il est expressément convenu :

a) Que tous paiements en principal et intérêts de retard éventuels auront lieu et devront, pour être libératoires, être effectués en moyens légaux de paiement au crédit du compte ouvert au nom du VENDEUR pour la présente opération auprès de l'établissement sus-désigné ou de Maître CASTEL, tous chèques et virements devant obligatoirement être libellés au nom de La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, pour le compte de la SEMEXVAL, ou de Maître CASTEL.

b) Qu'en cas de décès de l'ACQUEREUR avant sa complète libération, il y aurait solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil, l'ACQUEREUR étant informé qu'aucune assurance décès-invalidité ne garantit le paiement du solde du prix.

II. CLAUSE RESOLUTOIRE

Pour le cas où l'ACQUEREUR serait défaillant dans son obligation de payer les fractions du prix ci-dessus stipulées payables à terme, le VENDEUR aura la faculté, un mois après une sommation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou après un commandement de payer demeuré infructueux, de se prévaloir d'office et sans formalité, de la résolution des présentes, sans préjudice toutefois des délais qui pourraient être impartis à l'ACQUEREUR par le Juge, en application de l'article 1244 du Code Civil, si ces délais sont demandés avant l'expiration du délai d'un mois ci-dessus visé.

S'il advient que la résolution soit prononcée pour une cause imputable à l'une ou l'autre des parties, celle à laquelle elle sera imputable devra verser à l'autre une indemnité forfaitaire, insusceptible de modération ou de révision, de dix pour cent du prix de vente.

III. PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE - CESSION D'ANTERIORITE

A la garantie du paiement du prix, en principal, frais et accessoires, ainsi que de l'exécution des conditions de la vente, l'immeuble vendu demeurera affecté par privilège spécial réservé par le VENDEUR, indépendamment de l'action résolutoire.

Pour assurer le rang de ce privilège et le droit à l'action résolutoire, une inscription sera prise à la diligence du VENDEUR et à son profit contre l'ACQUEREUR, dans le délai de deux mois de ce jour, en application de l'article 2108 du Code Civil.

L'inscription de privilège de vendeur sera prise pour avoir effet jusqu'au 31 décembre 2009.

CESSION D'ANTERIORITE :

Le représentant de la SEMEXVAL, es-qualités, **CONSENT** expressément que l'inscription de **PRIVILEGE DE VENDEUR** prise à son profit contre **L'ACQUEREUR** aux présentes soit primée par l'inscription d'hypothèque conventionnelle à prendre au profit du **PRETEUR**, voulant que la **PRETEUR** soit colloqué par préférence à la **SEMEXVAL** dans tous ordres et distributions qui auraient pour objet le prix des ou de l'un des biens immobiliers présentement hypothéqués.

En conséquence de la présente convention, le **PRETEUR** sera dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix des biens présentement vendus ou l'indemnité d'assurance en cas de sinistre, colloqué par préférence au **VENDEUR**.

Il en sera de même de tous tiers qui pour une cause quelconque seraient aux droits des parties ou de l'une d'elles.

Le représentant es-qualités de la **SEMEXVAL** déclare aussi consentir à ce que l'indemnité à payer, en cas de sinistre, pour les compagnies d'assurances, qui assurent ou assureront le gage, soit versée par préférence et antériorité à sa mandante dans les caisses du **PRETEUR**.

Chacune des parties ou ses ayants-droit disposera seule, en toute hypothèse, de l'inscription qui sera prise à son profit sans le concours et hors la présence de l'autre partie ou de ses ayants-cause. En aucun cas ne pourra être recherchée la responsabilité du Conservateur des hypothèques qui aura publié un acte de disposition effectué dans ces conditions ou qui, en exécution d'un tel acte aura procédé à une radiation.

Le **VENDEUR** s'interdit d'exercer l'action résolutoire dont il bénéficie sans l'accord du **PRETEUR** tant que dureront les causes du prêt sus-énoncé.

Conformément aux dispositions de l'article 2158 alinéa 2 du Code Civil, le notaire soussigné certifie exact l'état, la capacité, la qualité et les pouvoirs des comparants et de leurs représentants.

Il atteste que les délégations ou procurations susénoncées, contiennent les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes, savoir :

- Décider de donner mainlevée définitive ou partielle avec désistement de tous droits d'hypothèques, privilèges et action résolutoire et consentir la radiation de toutes les inscriptions, mention d'antériorité, de stipulation de concurrence, subrogation et autres
- Donner mainlevée de toutes publications et dénonciations de saisie, opposition, signification et autres empêchements.

Le tout avec ou sans paiement et avec faculté de donner toutes procurations nécessaires.

Il atteste que dans les actes de dépôt de procès verbaux, délégation de pouvoirs sus-énoncés, les notaires rédacteurs ont certifié exactes, conformément à l'article 2158 du code civil, les énonciations établissant la qualité et la capacité des parties et que lors des délibérations du conseil d'administration, celui-ci était régulièrement constitué et avait valablement délibéré.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET DE CAPACITE

CAPACITE D'ALIENER DU VENDEUR :

Le représentant du **VENDEUR** déclare ce qui suit :

- les éléments d'identification de la société qu'il représente sont ceux indiqués en tête des présentes;
- elle est régulièrement constituée et de nationalité française;
- elle n'est pas en état de dissolution anticipée ni de liquidation et ne fait l'objet d'aucune action en nullité;
- il n'existe aucun obstacle à sa capacité de disposer de ses biens par suite de redressement ou liquidation judiciaires.

CAPACITE DE S'OBLIGER DE L'ACQUEREUR :

L'ACQUEREUR fait les déclarations suivantes :

- son état civil est celui indiqué en tête des présentes;
- il a la qualité de résident au sens de la réglementation actuelle sur le contrôle des relations financières avec l'étranger;
- il n'a jamais changé de nom ni de prénoms;
- il n'existe aucun obstacle à sa capacité de s'obliger par suite, notamment, de mise sous la sauvegarde de Justice, tutelle, curatelle, faillite, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement ou liquidation judiciaires.

ELECTION DE DOMICILE

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

- le VENDEUR en son siège social;
- l'ACQUEREUR en sa demeure sus-indiquée.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

DECLARATIONS FISCALES

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE :

Les parties déclarent :

- que les biens vendus en état futur d'achèvement sont à usage d'habitation;
- et que la présente vente entre dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le VENDEUR précise :

- qu'il a souscrit la déclaration prévue par l'article 286-2 du Code Général des Impôts;
- qu'il est identifié sous le numéro 338 562 143;
- et qu'il est pris en charge pour le paiement de la T.V.A. par la Recette des Impôts de

TOULON Nord Est.

PLUS VALUE :

Le VENDEUR déclare qu'il est une société commerciale et qu'en conséquence la présente vente n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de la Loi N° 76-660 du 19 Juillet 1976 relatives à l'imposition des plus-values réalisées par les particuliers.

Fin de la PREMIERE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

CONDITIONS TECHNIQUES - RESPONSABILITES - ASSURANCES

A. DONNEES DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

I.- PERMIS DE CONSTRUIRE :

La construction de l'immeuble **LES PATIOS DE LA BAUME** a été autorisée par un permis de construire délivré par arrêté de Madame le Sénateur-Maire de LA VALETTE DU VAR en date du 16 novembre 2006 (Dossier N° PC 83 144 06TC055).

Une ampliation de ce permis et les plans qui y sont annexés ont été déposés aux présentes minutes le 20 juin 2007.

Le **VENDEUR** déclare que cet arrêté a fait l'objet des mesures de publicité légales et réglementaires et qu'il n'a fait l'objet d'aucun recours.

II. - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'état descriptif de division de l'ensemble immobilier à édifier, a été établi suivant acte reçu aux présentes minutes le 20 juin 2007.

Cet acte a été publié au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON ainsi qu'il a été indiqué au paragraphe "EFFET RELATIF" de la première partie du présent acte.

Cet acte contient en outre le règlement de copropriété dudit ensemble, établi conformément à la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 et au Décret N° 67-223 du 17 Mars 1967 pris pour son application et aux textes qui les ont modifiés.

Il y a été annexé, après mention par le notaire, les plans suivants établis par l'architecte du **VENDEUR** :

- un plan de chacun des niveaux ;
- un tableau résumant l'état descriptif de division ;
- et le tableau de répartition des charges.

III. - DESCRIPTION, CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS OBJET DE LA PRESENTE VENTE

1°) DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE :

L'ensemble immobilier objet des présentes est ainsi désigné et décrit dans l'état descriptif de division et règlement de copropriété susvisé :

"Article 1.- Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier à édifier, ayant pour assiette foncière une parcelle de terre située à LA VALETTE DU VAR (Var), ci-dessus plus amplement désignée, et cadastrée dans son ensemble :

SUR LA COMMUNE DE LA VALETTE DU VAR (Var)

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé Avenue de la Condamine,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section BI, numéro 379, lieudit "Les Minimes" pour une contenance de 1 ha 51 a 80 ca.

2°) CONSISTANCE DES BIENS VENDUS

La consistance et les caractéristiques techniques des biens vendus résultent :

- des prescriptions du permis de construire susvisé;
- des plans annexés au permis de construire;
- des plans annexés à l'état descriptif de division-règlement de copropriété et au présent acte;
- et de la notice descriptive des travaux de construction de l'ensemble immobilier demeurée annexée au présent acte après mention.

IV.- FINANCEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

Le **VENDEUR** déclare que l'opération de construction de l'ensemble immobilier **LES PATIOS DE LA BAUME** est financée par lui au moyen de ses deniers personnels, sans recours à un crédit garanti hypothécairement.

B. CONTRAT PRELIMINAIRE - INFORMATION DE L'ACQUEREUR

1°) Le VENDEUR s'est obligé envers l'ACQUEREUR à lui vendre par préférence, les biens objet de la présente vente, aux termes d'un contrat préliminaire en date du 27 septembre 2007 qui lui a été notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Etant ici précisé qu'aux termes dudit contrat préliminaire, il a été constitué un dépôt de garantie d'un montant de 5.000 euros versé dans la comptabilité du notaire soussigné.

2°) Conformément à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet du présent acte a été notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu cette notification qui contenait, outre le projet de la vente, les pièces suivantes :

- l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'ensemble immobilier,
- la notice descriptive des travaux de construction;
- les plans des biens vendus,
- l'état des risques naturels et technologiques;

L'ACQUEREUR déclare, en outre, avoir été dès avant ce jour en mesure de consulter les pièces déposées aux présentes minutes.

C. ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le VENDEUR déclare que les travaux de construction de l'immeuble sont à l'heure actuelle au stade "FONDATIONS REALISEES A 100 % pour le BATIMENT F "CAPELLA" ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur SIAME, Architecte de l'opération, en date du 9 novembre 2007.

"DEMARRAGE DES TRAVAUX".

D. POURSUITE ET ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

I.- OBLIGATION D'ACHEVER

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, de la notice descriptive ci-dessus visée et du plan ci-annexé et, d'une façon générale, aux articles L 111-1 et suivants et R 111-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette obligation d'achever comporte, pour le VENDEUR, celle d'obtenir, le moment venu, le certificat de conformité institué par les articles L 460-2 et R 460-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. - TOLERANCES

Il est convenu que les différences de moins de cinq pour cent des côtes exprimées sur les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

III.- DELAI D'ACHEVEMENT

Le VENDEUR exécutera son obligation d'achever au cours du QUATRIEME TRIMESTRE DEUX MILLE HUIT.

Toutefois, ce délai sera, le cas échéant, majoré :

- des jours d'intempéries, au sens de la réglementation du travail sur les chantiers de bâtiment et dûment constatés par une attestation de l'architecte, auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard;
- des jours de retard consécutifs à une grève ou au dépôt de bilan d'une entreprise, constatés comme il a été dit ci-dessus;
- en cas de force majeure.

IV. DEFINITION DE L'ACHEVEMENT

Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble, au sens de la présente convention, s'entend tel qu'il est défini par l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ici littéralement reproduit :

"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent Code et de l'article L 261-11 du présent Code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les équipements qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou les éléments ci-dessus visés "impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissances de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'ACQUEREUR tient de l'article 1642-1 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-5 du présent Code."

V.- QUALITE ET POUVOIRS DU MAITRE DE L'OUVRAGE

Pour lui permettre d'exécuter son obligation ci-dessus contractée d'achever les ouvrages, le VENDEUR conserve et conservera jusqu'à la réception desdits ouvrages la qualité de maître de l'ouvrage.

Le VENDEUR s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs qui n'auraient pas reçu préalablement l'accord écrit de l'ACQUEREUR.

VI. - TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

L'ACQUEREUR s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du VENDEUR et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où l'ACQUEREUR, postérieurement au jour des présentes, désirerait que des modifications soient apportées aux biens vendus ou que des travaux supplémentaires y soient exécutés, il devra s'adresser au VENDEUR, lequel appréciera si les travaux demandés sont réalisables et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux complémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

Le VENDEUR donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente qui est fixé ci-après, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

VII. - OBLIGATION DE PARACHEVEMENT

Le VENDEUR s'oblige :

- à installer dans les locaux vendus les équipements qui sont prévus à la notice descriptive annexée au présent acte;
- à effectuer la finition intérieure des biens vendus conformément aux prévisions de ladite notice;
- à achever ces travaux dans le délai prévu pour la livraison des locaux objet des présentes.

En outre, le VENDEUR s'oblige à effectuer les travaux de parachèvement tels que les finitions des parties communes et à mener ces travaux selon les règles de l'art, de manière qu'ils soient achevés dans des délais raisonnables.

Ces délais tiendront compte du caractère fractionné de la réalisation de l'ensemble immobilier.

La non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée par l'ACQUEREUR comme une cause d'empêchement de la livraison, dès lors que les parties qui lui sont vendues sont habitables ou utilisables en conformité de leur destination.

VIII. - CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES CONSTRUCTIONS

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions qui vont être ci-dessous précisées.

Le VENDEUR notifiera à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'architecte attestant l'achèvement au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par la même lettre, le VENDEUR invitera l'ACQUEREUR à constater la réalité de cet achèvement à jour et heure fixes.

Le même jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès verbal.

L'ACQUEREUR aura la faculté d'insérer audit procès verbal les réserves qu'il croira devoir formuler sur les malfaçons et les défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Il est rappelé à cet égard qu'aux termes de l'article R 261-1 précité, ci-dessus reproduit, la constatation de l'achèvement n'emporte pas, par elle-même, ni reconnaissance de la conformité avec les prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'ACQUEREUR tient de l'article 1642-1 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-5 du présent Code.

Les réserves de l'ACQUEREUR seront acceptées ou contredites par le VENDEUR.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clefs à l'ACQUEREUR pour valoir livraison et prise de possession et l'ACQUEREUR procédera au versement du solde du prix payable lors de la remise des locaux à sa disposition.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise de clefs et paiement du solde du prix.

Au cas où l'ACQUEREUR ne répondrait pas à la convocation du VENDEUR et à son invitation à constater l'achèvement, il serait convoqué à nouveau par acte extra-judiciaire. En cas de nouvelle défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR ferait établir un état des lieux par huissier et ferait signifier cet exploit à l'ACQUEREUR, le tout aux frais de ce dernier.

IX. - CONSTATATION DU PARACHEVEMENT DES OUVRAGES

L'ACQUEREUR donne mandat au syndic assisté, s'il a été constitué, du Conseil Syndical, aux fins de procéder en son nom à la constatation du parachèvement des ouvrages des parties communes.

Cette constatation sera faite ainsi qu'il est prévu ci-dessus pour les locaux de l'ACQUEREUR.

E. GARANTIES

I. - GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

1°) Le VENDEUR ne demeure tenu que des seules garanties des défauts de la chose vendue que les dispositions du Code Civil mettent à la charge du vendeur d'immeuble à construire.

Ces dispositions sont ici littéralement reproduites :

Article 1642-1 - *"Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.*

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice."

Article 1646-1 - *"Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.*

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assurer la garantie prévue à l'article 1792-3."

Article 1648, al. 2 - *"Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents."*

Article 1792. - *"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropres à sa destination.*

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

Article 1792-1 - "Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage".

Article 1792-2 - "La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des équipements d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage".

Article 1792-3 - " Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans, à compter de la réception de l'ouvrage".

2°) Il est convenu ce qui suit pour l'application de l'article 1642-1, susvisé :

- Le VENDEUR fera connaître à l'acquéreur la date à laquelle interviendra la réception visée audit article, soit lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement des travaux ci-dessus évoqué, soit, si la réception n'est pas intervenue lors de son établissement, par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- L'ACQUEREUR devra informer le VENDEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des vices qui apparaîtraient avant l'expiration des délais fixés par l'article 1642-1, à moins qu'ils n'aient déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement ci-dessus visé. A défaut par l'ACQUEREUR d'avoir informé le VENDEUR dans les formes ci-dessus, ce dernier sera déchargé des vices apparents lors de l'expiration de ces délais, par le seul fait de cette expiration.

II. - GARANTIE DES DEFAUTS DE CONFORMITE ET DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Il est convenu que les défauts de conformité avec les énonciations de la notice descriptive ci-annexée et qui seraient sans incidence sur l'usage et la solidité des biens vendus, devront être dénoncés au VENDEUR dans le délai d'un an à compter de la réception dans les conditions de forme prévues par l'article 1792-6 du Code Civil, relatif à la garantie de parfait achèvement et ci-dessous reproduit, à peine de déchéance de l'ACQUEREUR de tous droits et actions à raison de ces défauts de conformité.

Article 1792-6 du Code Civil :

"La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constaté d'un commun accord ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage."

III. - GARANTIE DE L'ISOLATION PHONIQUE

Il est ici littéralement reproduit l'article L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation instituant la garantie de l'isolation phonique :

"Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code Civil.

Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité de ces exigences pendant six mois à compter de sa prise de possession".

IV. - GARANTIE DE L'ACHEVEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R 261-19 b) du Code de la Construction et de l'Habitation la garantie de l'achèvement des biens et droits immobiliers vendus résulte du fait que le VENDEUR est une Société Anonyme d'Economie Mixte Locale dont le capital est détenu à plus de 35% par une collectivité publique.

F. ASSURANCES

I. - Assurance-Incendie :

Les biens et droits immobiliers vendus sont et demeureront aux risques du VENDEUR jusqu'à ce qu'il soit mis à la disposition de l'ACQUEREUR.

En conséquence :

1. En cas d'incendie total ou partiel des biens vendus avant qu'ils soient mis à la disposition de l'ACQUEREUR, le VENDEUR encaissera seul l'indemnité allouée par la Compagnie d'Assurances au titre des polices qu'il a souscrites, nonobstant la circonstance que l'ACQUEREUR soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la présente vente, au fur et mesure de leur édification.

2. Lors de la mise à la disposition de l'ACQUEREUR des biens vendus, l'ensemble immobilier sera couvert contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite pour le compte du syndicat des copropriétaires par le VENDEUR.

Toutefois en cas d'incendie total ou partiel des biens vendus avant la complète libération de l'ACQUEREUR, le VENDEUR exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 Juillet 1930.

En tant que de besoin, l'ACQUEREUR cède et transporte au VENDEUR, qui accepte, une somme égale au solde alors dû du prix de la présente vente, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à lui même et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, pour le VENDEUR toucher et recevoir cette somme directement et sur sa simple quittance sans le concours et hors la présence du cédant.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la Compagnie d'assurances intéressée à la diligence du VENDEUR et aux frais de l'ACQUEREUR.

II. - Assurances Construction :

1°) En application des dispositions de la Loi N° 78-12 du 4 Janvier 1978, le VENDEUR déclare avoir souscrit une assurance "DOMMAGES OUVRAGE" et une assurance "RESPONSABILITE DECENNALE" auprès de la SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS (SMABTP), dont le siège est à PARIS, 114 Avenue Emile Zola, (75739 PARIS CEDEX 15), ainsi qu'il résultent d'une note de couverture dont l'original est demeuré annexé à l'acte de dépôt aux présentes minutes du permis de construire de l'immeuble.

Aussi longtemps qu'il aura la qualité de maître d'ouvrage, au sens de l'article 1601-3 du Code Civil, le VENDEUR s'oblige envers la compagnie d'assurances :

- à la tenir informée de tout événement nouveau pouvant avoir une incidence sur les conditions en considération desquelles le contrat a été souscrit;
- à l'aviser de tout arrêt de travaux;
- à lui signifier la réception des travaux.

2°) Au regard de la Loi du 4 Janvier 1978, l'ACQUEREUR a la qualité d'assuré, ce qui signifie qu'il demeure tenu des conséquences en résultant, notamment, celle de devoir déclarer tout sinistre dans les cinq jours de sa survenance.

Par ailleurs, sa qualité d'assuré subroge l'ACQUEREUR dans tous les droits découlant du contrat et, notamment, celui d'exiger de l'assureur la remise de tous les documents, techniques ou autres, afférents à l'opération de construction.

Le VENDEUR s'oblige à acquitter en totalité la ou les primes relatives aux assurances obligatoires susvisées à première demande de l'assureur, et à communiquer à l'ACQUEREUR, à première demande une copie de la police d'assurance et de la quittance de prime.

TERMITES

L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi n°99.471 du 8 juin 1999 c'est à dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites. Un arrêté préfectoral délimitant les zones contaminées par les termites en date du 26 octobre 2001 ne s'applique qu'aux immeubles bâtis (article 2).

La présente vente n'entre pas dans le champ d'application de cet arrêté.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Plan de prévention des risques :

L'IMMEUBLE vendu étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement sont applicables aux présentes.

En conséquence, afin de remplir son obligation d'information envers l'ACQUEREUR, le VENDEUR déclare :

- qu'un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé dont il résulte que les risques naturels pris en compte sont les suivants :
Mouvement de terrain.

- qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE vendu n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visée à l'article L. 125-2 du Code des assurances.

- Et qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE vendu n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes technologiques visée à l'article L. 128-2 du Code des assurances.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente en l'état futur d'achèvement a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, notamment, sous celles suivantes que les parties s'obligent réciproquement à exécuter et à accomplir :

1° - Etat descriptif de division - Règlement de copropriété :

L'ACQUEREUR reconnaît avoir une parfaite connaissance des diverses obligations et servitudes instituées dans l'état descriptif de division - règlement de copropriété et s'oblige à exécuter et à respecter toutes les charges et conditions qui en découlent, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit.

2° - Etat des Lieux - Garantie :

L'ACQUEREUR prendra les biens et droits immobiliers vendus tels qu'ils existeront lors de leur achèvement sans garantie de la contenance, excédât-elle même le vingtième, pour ce qui concerne le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

3° - Superficie des Locaux - Tolérances :

La superficie des lots vendus figure dans la désignation en première partie du présent acte ou sur les plans qui y sont annexés.

Si la superficie réelle de ces lots devait être inférieure de plus d'un vingtième à celle ainsi exprimée, le VENDEUR devrait supporter, à la demande de l'ACQUEREUR, une diminution de leur prix proportionnelle à la moindre mesure.

A cet égard, les parties conviennent que l'ACQUEREUR disposera d'un délai de un an qui commencera à courir à compter de la constatation de l'achèvement tel qu'elle est définie au présent acte, pour agir en diminution du prix. En outre, elles conviennent expressément qu'au delà de ce délai d'un an l'ACQUEREUR ne pourra plus formuler aucune réclamation pour non conformité, quelle que soit la différence de superficie existant entre celle réelle et celle indiquée au présent acte, le silence de l'ACQUEREUR pendant ce délai valant agrément de sa part.

Enfin il est convenu que les différences inférieures à un vingtième seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

4° - Servitudes :

L'ACQUEREUR 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 des tiers plus de droit 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 autre servitude que :

- a) - celles éventuellement relatées dans le règlement de copropriété;
- b) - et celles pouvant résulter de la Loi, des règlements, de la situation naturelle des lieux, des anciens titres de propriété et du règlement de copropriété.

5° - Contributions - Abonnements - Charges :

L'ACQUEREUR acquittera à compter de son entrée en jouissance, ou éventuellement à compter du jour de l'exploit d'huissier, ainsi qu'il est expliqué au paragraphe "CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES CONSTRUCTIONS" ci-dessus, les contributions, taxes et charges de toute nature afférentes aux lots vendus : charges de copropriété, abonnement aux réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, téléphones, taxes fiscales et parafiscales, et autres.

6° - Frais :

Enfin, l'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, et de leurs suites, s'il y a lieu.

7° - Conditions particulières pendant la durée du chantier de construction :

a) Pendant toute la durée de la commercialisation du programme immobilier un libre accès aux visiteurs sera reconnu de plein droit dans l'immeuble à l'exception des parties affectées à la jouissance privative et exclusive des différents acquéreurs, et l'ACQUEREUR s'interdit d'invoquer contre le VENDEUR aucun trouble de jouissance de ce fait.

En outre l'ACQUEREUR autorise le VENDEUR à installer sur les parties communes de l'ensemble immobilier tous bureaux de vente, panneaux de chantier et aménagements publicitaires de toute nature jugés nécessaires pour la commercialisation du programme.

b) L'ACQUEREUR s'engage à supporter les inconvénients ou servitudes inhérents à la construction et à la commercialisation de l'immeuble, et renonce expressément à tout recours de ce fait contre le VENDEUR pour troubles de jouissance.

8° - Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage :

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du Travail, le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes sont et seront édifiés dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la Loi N° 93-1418 du 31 Décembre 1993.

En conséquence, le VENDEUR s'engage à déposer aux présentes minutes un exemplaire du dossier d'intervention, à en remettre une copie à l'ACQUEREUR lors de la livraison des biens vendus, et une au syndic de l'immeuble dès que l'assemblée générale des copropriétaires en aura nommé un.

9° - Canalisations, gaines, câbles, conduits :

Il est expressément convenu que le VENDEUR et les services publics (eau, électricité, gaz, téléphone, télévision...) sont autorisés à installer ou poser dans les locaux du sous-sol et du rez de chaussée tous câbles, gaines, canalisations ou conduits nécessaires à l'alimentation ou la desserte de l'immeuble, tant en ce qui concerne les parties privatives que les parties communes.

Ces câbles, gaines, canalisations ou conduits devront cependant être installés ou posés de la manière la moins apparente et la moins gênante possible.

DECLARATIONS ET STIPULATIONS DIVERSES

APPLICATION DE LA LOI DU 13 JUILLET 1979

L'ACQUEREUR déclare que la présente acquisition est financée au moyen de deniers personnels et au moyen, savoir :

- a) D'un PRET NOUVEAU 0 % d'un montant de 11.000 euros,
 - b) D'un PRET FONCIER PASSEPORT J d'un montant de 106.000 euros,
- soit ensemble 117.000 euros, qui lui ont été consentis par la société dénommée "CREDIT FONCIER DE FRANCE", Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 527 344 031,50 Euros, dont le siège social est à PARIS CEDEX 01, Ville de Paris, (75050), 19 rue des Capucines, BP 65, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et

identifiée au répertoire SIREN sous le n° 542 029 848, ayant son principal établissement : 4 quai de Bercy, 94224 CHARENTON CEDEX, ainsi qu'indiqué en première partie des présentes.

Pour satisfaire aux prescriptions de la Loi du 13 Juillet 1979 et notamment de son article 18, le représentant de la société ACQUEREUR appose ci-après de sa main la mention suivante.

"JE DÉCLARE NE PAS VOULOIR CONTRACTER D'AUTRE PRET QUE CEUX-CI-DESSUS VISES POUR FINANCER MON ACQUISITION ET NE POURRAI DONC PAS ME PRÉVALOIR A L'AVENIR DES DISPOSITIONS PROTECTRICES DE LA LOI DU 13 JUILLET 1979"

"JE DÉCLARE NE PAS VOULOIR CONTRACTER D'AUTRE PRET QUE CEUX-CI-DESSUS VISES POUR FINANCER MON ACQUISITION ET NE POURRAI DONC PAS ME PRÉVALOIR A L'AVENIR DES DISPOSITIONS PROTECTRICES DE LA LOI DU 13 JUILLET 1979"

Signé : BAUER

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR déclare que les biens vendus sont de son chef libres de toute inscription de privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale à l'exception de deux inscriptions d'hypothèque conventionnelle prises au profit de La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, contre la SEMEXVAL, en vertu d'un acte reçu aux présentes minutes, le 10 août 2007, au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON, savoir :

a) Le 2 octobre 2007, volume 2007 V numéro 4563, à la sûreté de la somme en principal de 6.900.000 euros et accessoires 345.000 euros; ladite inscription ayant effet jusqu'au 9 août 2010.

b) Le 2 octobre 2007, volume 2007 V numéro 4564, à la sûreté de la somme en principal de 6.000.000 euros et accessoires 300.000 euros; ladite inscription ayant effet jusqu'au 25 mai 2012.

Le VENDEUR s'engage à obtenir mainlevée desdites inscriptions, à ses frais, dans les meilleurs délais.

Etant ici précisé que la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR a d'ores et déjà donné son consentement à ladite mainlevée contre versement du prix de vente entre ses mains.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis à la formalité unique et publié au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON.

Pour le cas de rejet ou de refus de publier les parties donnent pouvoir à tous clercs du notaire soussigné à l'effet de mettre en concordance les énonciations du présent contrat avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ORIGINE DE PROPRIETE

Pour une meilleure compréhension des présentes, il est ici précisé que l'assiette foncière de l'immeuble appartient à la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'EXPANSION DE LA VALETTE (SEMEXVAL) et provient de la division d'une parcelle sise même lieudit et commune, cadastrée section BI numéro 378 en quatre parcelles cadastrées :

Section BI numéro 379, lieudit "Les Minimes" pour une contenance de 1 ha 51 a 80 ca.

Section BI numéro 380, lieudit "Les Minimes" pour une contenance de 84 a 87 ca,

Section BI numéro 381, lieudit "Les Minimes" pour une contenance de 42 a 36 ca,

Section BI numéro 382, lieudit "Les Minimes" pour une contenance de 19 a 81 ca.

Ainsi que cette division résulte en outre du document d'arpentage dressé par L'EURL Philippe CRUZ, Géomètre-Expert à LA VALETTE DU VAR, le 31 mai 2007 sous les références 3524 P et telle qu'elle figure sur un plan de division dressé par l'EURL Philippe CRUZ, sous les références 2005-05-08, sous la lettre A et sous liseré jaune; la parcelle cadastrée section BI numéro 378 dont est issue la parcelle cadastrée section BI numéro 379, provient de la réunion des parcelles

sises mêmes lieudit et Commune, cadastrées : Section BI, numéro 363, lieudit "Les Minimés" pour une contenance de 2 ha 44 a 08 ca, Section BI, numéro 359, lieudit "Les Minimés" pour une contenance de 13 a 87 ca, Section BI, numéro 360, lieudit "Les Minimés" pour une contenance de 8 a 42 ca, Section BI, numéro 361, lieudit "Les Minimés" pour une contenance de 17 a 81 ca, Section BI, numéro 362, lieudit "Les Minimés" pour une contenance de 14 a 63 ca..

La SEMEXVAL était propriétaire des parcelles cadastrées section BI Numéros 363, 359, 360, 361 et 362, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de, savoir :

1ent) En ce qui concerne la parcelle cadastrée section BI numéro 363 :

Monsieur Jacques René Robert GOUAS, Employé de Banque, né en AVIGNON (Vaucluse), le 11 Janvier 1948, époux de Madame Jacqueline GENEVET avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, régi par les nouveaux articles 1400 et suivants du code civil à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de CHATEAURENARD (Bouches du Rhône), le 22 novembre 1969, demeurant à ROBION, Vaucluse (84440), quartier Grès,

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes, le 24 août 2005.

Etant ici précisé qu'aux termes dudit acte, la parcelle acquise était alors cadastrée pour une plus grande contenance section BI numéro 358 (2 ha 56 a 39 ca) et que la parcelle cadastrée section BI numéro 363 sus-désignée provient de la division de la parcelle cadastrée section BI numéro 358 suivant document d'arpentage établi par Monsieur Philippe CRUZ, géomètre-expert à LA VALETTE DU VAR, Les Espaluns, rue Berthelot, en date du 7 mars 2006, ainsi qu'il sera expliqué plus amplement ci-après.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations habituelles en pareille matière desquelles il résulte notamment que l'immeuble vendu était grevé de l'inscription suivante dont il s'est engagé à rapporter mainlevée et à justifier de la radiation au plus tôt : assignation à comparaître inscrite au premier bureau des hypothèques de TOULON le 14 avril 2000 volume 2000P numéro 3798.

Une expédition dudit acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON, le 29 septembre 2005, volume 2005P numéro 9799 (reprise pour ordre déposée le 12 décembre 2005 volume 2005D numéro 21167).

2ent) En ce qui concerne les parcelles cadastrées section BI numéros 359, 360, 361 et 362:

Monsieur Pierre Louis CORSIA, Horticulteur, né à TOULON (Var), le 28 Janvier 1941, époux de Madame Michèle Marie FREDIANI avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, régi par les nouveaux articles 1400 et suivants du code civil à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LA VALETTE DU VAR (Var), le 20 janvier 1968, demeurant à LA VALETTE DU VAR, Var (83160), 10 avenue de la Condamine,

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes, le 24 août 2005.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Aux termes dudit acte, la SEMEXVAL a promis de vendre à Monsieur Pierre CORSIA moyennant un prix payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, une parcelle de terre d'une superficie de 751 m² correspondant à trois bandes de terrain délimitées par des liserés de teinte vert pâle, jaune et vert sur le plan de division d'échelle 1/200° dressé par Monsieur Philippe CRUZ géomètre expert à LA VALETTE DU VAR demeuré joint et annexé après mention à l'acte de vente, avec toutes ces constructions et immeubles par destination. Monsieur Pierre CORSIA a accepté expressément sans prendre l'engagement d'acquiescer est consentie pour une durée de huit mois à compter du 24 août 2005.

La SEMEXVAL s'est obligée à réaliser à ses frais dans le mois de l'acte authentique constatant la réalisation de la promesse une clôture (comprenant un muret d'un mètre et un grillage d'un mètre) tout le long du tracé de la parcelle cédée à Monsieur Pierre CORSIA. Il a été indiqué audit acte qu'en conséquence de la cession de la bande de terrain ci-dessus visée, le bassin situé dans l'angle Nord Ouest sur le plan 1/200° serait la propriété de Monsieur Pierre CORSIA.

Audit acte, Monsieur Pierre CORSIA a promis de consentir à la SEMEXVAL et à la Commune de LA VALETTE DU VAR une servitude de puisage des eaux dans le bassin situé sur la

parcelle de terre faisant l'objet de la promesse de vente ci-dessus à la date de la cession afin d'alimenter l'ensemble immobilier à édifier sauf à ce qu'à cette date un procédé technique déterminé par les services des eaux permette une alimentation en eau au profit de la propriété restant appartenir à la SEMEXVAL sans recours à cette servitude et qui fera l'objet d'une convention intervenant directement entre les parties. Monsieur Pierre CORSIA s'est obligé à utiliser les eaux de ce bassin uniquement à titre personnel.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations habituelles en pareille matière desquelles il résulte notamment que vendu était grevé de l'inscription suivante dont il s'est engagé à rapporter mainlevée et à justifier de la radiation au plus tôt : assignation à comparaître inscrite au premier bureau des hypothèques de TOULON le 14 avril 2000 volume 2000P numéro 3798.

Une expédition dudit acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON, le 29 septembre 2005, volume 2005P numéro 9801. (reprise pour ordre : acte du 24 août 2005, publié le 21 novembre 2005, volume 2005D numéro 19689 – correction acte du 11 janvier 2006, 2006D 526 – reprise pour ordre : acte du 24 août 2005, publié le 26 janvier 2006 volume 2006D numéro 1616).

= Monsieur Pierre CORSIA a souhaité bénéficier de la promesse unilatérale de vente effectuée à son profit, contenue aux termes de l'acte du 24 août 2005 sus-visé, et a fait connaître sa décision aux termes d'un courrier adressé par recommandé avec accusé de réception à la société SEMEXVAL domiciliée chez Maître Pierre CASTEL, en date du 5 octobre 2005.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Huguette FIGAROL, notaire à SOLLIES PONT, avec la participation du notaire soussigné, le 30 mai 2006, la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'EXPANSION DE LA VALETTE (SEMEXVAL) a vendu à Monsieur et Madame CORSIA, trois parcelles de terres sises sur le territoire de la Commune de LA VALETTE DU VAR (Var), avenue Gabriel Amoretti, cadastrées section BI numéros 364 (6 a 61 ca), 356 (4 a) et 366 (1 a 70 ca); lesdites parcelles provenant de la division d'une parcelle de plus grande contenance cadastrée section BI numéro 358 (2 ha 56 a 39 ca) en quatre parcelles cadastrées section BI numéros 363 (2 ha 44 a 08 ca), 364 (6 a 61 ca), 365 (4 a) et 366 (1 a 70 ca).

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations habituelles en pareille matière desquelles il résulte notamment que l'immeuble vendu était libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur.

ETANT ICI PRECISE qu'aux termes dudit acte, les parties ont convenu, en ce qui concerne la possibilité de puisage des eaux du bassin sus-visée devant s'exercer sur la propriété vendue à Monsieur et Madame CORSIA, que la SEMEXVAL a renoncé expressément à la création de cette servitude.

Une expédition dudit acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON, le 29 juin 2006 volume 2006P numéro 6588.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties déclarent vouloir dispenser expressément le notaire soussigné d'établir plus longuement l'origine de propriété antérieure des biens objet des présentes, déclarant vouloir se référer à celle établie dans les actes sus-visés.

MANDATS AU VENDEUR

Par les présentes, l'ACQUEREUR donne mandat au VENDEUR, qui accepte, de conclure, pour son compte, tous les actes de disposition portant sur les biens communs déterminés par les énonciations du permis de construire et du règlement de copropriété qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme;
- pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier ou son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Le présent mandat, consenti et accepté dans l'intérêt commun des parties et de l'ensemble des copropriétaires de l'ensemble immobilier ne pourra être révoqué et aura effet jusqu'au jour de la délivrance du certificat de conformité.

Il sera transmis de plein droit aux ayants droit de l'ACQUEREUR, qu'il s'agisse d'une mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

L'ACQUEREUR donne également toutes autorisations, pouvoirs et mandats au VENDEUR pour :

- modifier l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier par subdivision, réunion ou création de lots, jusqu'à la vente du dernier lot, sans avoir à réunir l'assemblée générale, sous la seule réserve de ne pas accroître à cette occasion la quote-part des lots déjà vendus dans les charges de copropriété;

- demander et obtenir, à ses frais et sous sa seule responsabilité, tous permis de construire modificatifs de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus, sans avoir à requérir préalablement l'accord de l'assemblée générale, le tout sous la seule réserve que ce ou ces permis de construire modificatifs ne conduisent pas à modifier les locaux vendus ni l'architecture générale du bâtiment dont ils dépendent.

Fin de la DEUXIEME PARTIE **AFFIRMATIONS DE SINCERITE**

Le notaire soussigné a informé les parties qui le reconnaissent des sanctions légales applicables aux dissimulations de prix.

Elles affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

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

ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que la première partie du présent document contient toutes les énonciations dudit acte nécessaires à la publication des droits réels et l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

DONT ACTE établi sur **VINGT (20)** pages.

Comprenant :

- mots rayés nuls : ZERO
- chiffres rayés nuls : ZERO
- lignes rayées nulles : ZERO
- barres tirées dans les blancs : ZERO
- renvois : ZERO

FAIT ET PASSE A LA VALETTE DU VAR (Var), en l'Office notarial et reçu aux minutes de la Société Civile Professionnelle "Pierre CASTEL, Philip AUDIBERT et Philippe MAZOYER - Notaires associés",

Les jour, mois et an susdits,

La lecture du présent acte a été donnée aux parties, et leurs signatures sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné qui a également signé.

Suivent les signatures : **CANIONI-BAUER**

Maître Pierre CASTEL, notaire associé

CERTIFICAT DE CONFORMITE

LE SOUSSIGNE,

Maître Pierre CASTEL, Notaire à LA VALETTE DU VAR, 150 Avenue Pasteur ,

CERTIFIE :

1°) Que le présent document hypothécaire :

- est établi par procédé reprographique agréé par arrêté du Ministère de la Justice sur 20 pages numérotées en continu,

- qu'il ne contient ni renvoi ni mot nul et ni barre tirée dans les blancs,

- qu'il est conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité,

- qu'il comprend en tête une "PARTIE NORMALISEE" sur 8 pages.

2°) Et que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée, notamment pour la société ci-dessus dénommée à la vue de son KBIS

Fait à LA VALETTE DU VAR, le 17 Janvier 2008



SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} — CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2— MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

ARTICLE 3— ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4—BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5—PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6—ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7—SERVITUDES

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

CHAPITRE II: ENCHERES

ARTICLE 8—RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9—GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

ARTICLE 10—SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11— REITERATION DES ENCHERES

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L 322.12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

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

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

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

CHAPITRE III: VENTE

ARTICLE 12 — TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de l'adjudication sauf exercice d'un droit de préemption.

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

ARTICLE 13 — DESIGNATION DU SEQUESTRE ET VERSEMENT DU PRIX

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

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

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

EN CAS DE VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN CAS DE VENTE AMIABLE

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

ARTICLE 14—VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15—PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

ARTICLE 16—DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 17—OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 18— DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

- le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 19— ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 20—CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 21— TITRE DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 22— PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 23— PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{er} RANG

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 24— DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

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

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

0 à 6.500 € = 8%

6.500 à 17.000 € = 3,30%

17.000 à 60.000 € = 2,20 %

Au-dessus de 60.000 € = 1,65 %

ARTICLE 25— ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 26— IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 27— IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 28— MISE A PRIX

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

Mise à Prix : SOIXANTE DIX MILLE EUROS 70.000 €

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 *Frédéric PEYSSON*

A TOULON, le *jeudi 17 Septembre 2020*

