

M/E

Patrice + le main

N° 3265

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

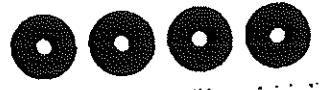
Formule de publication

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

IN-
DOMENGE
25
1.26

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE
	2009 D N° 12348 VHAB	Date : 04/08/2009 Volume : 2009 P N° 6827
<i>1594 D</i> <i>124 088</i>	3603	124.088,00 EUR * 3,60% = 4.467,00 EUR
	Y125	4.467,00 EUR * 2,50% = 112,00 EUR
	3150	124.088,00 EUR * 1,20% = 1.489,00 EUR
	B195	124.088,00 EUR * 0,20% = 248,00 EUR
	Salaires : 124,00 EUR	

FRP/XC/VL/SD
157816 01



L'AN DEUX MILLE NEUF,
Le DIX-HUIT JUIN

A NICE (Alpes-Maritimes), Le Parnasse, 27 Rue Rossini, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Xavier CAFLERS, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Patrick-Joël POSTILLON, Carol DOMENGE, François-Régis PUJOL, Denis THURET, Corinne ALPINI, Franco BUCCERI, Xavier CAFLERS, Vincent SAUVAGE » titulaire d'un Office Notarial sis à Nice (06000), Le Parnasse, 27 rue Rossini, soussigné,

Avec la participation de Maître Olivier DECLERCK, Notaire à MERVILLE (Nord)), 7, Rue Thiers BP 117 - 59660 MERVILLE.

A RECU le présent acte contenant ~~VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE LOCAUX EN COPROPRIETE.~~

A reçu le présent acte contenant VENTE :

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" - :

La société dénommée LALONDE LES MAURES, société en nom collectif au capital de 1500,00 EUR, dont le siège est à MONTPELLIER (34070), 125 rue Gilles Martinet, identifiée au SIREN sous le numéro 483628822 (RCS de MONTPELLIER).

- "ACQUEREUR" - :

Monsieur Sébastien Laurent Joël BOLTZ, Dirigeant d'entreprise, et Madame Sandrine Véronique BOURGEOIS, Dirigeante d'entreprise, son épouse, demeurant ensemble à SOMAIN (59490), 11, Rue du PréTolu,

Nés savoir :
Monsieur BOLTZ à MAUBEUGE (59600) le 9 mars 1972,
Madame BOURGEOIS à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) le 22 mai 1974.

[Handwritten signatures and initials]

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régie par les articles 1400 et suivants du Code Civil, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Olivier DECLERCK, Notaire à MERVILLE (Nord), le 27 septembre 2002, préalable à leur union célébrée à la mairie de ROUBAIX (59100), le 5 octobre 2002.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
Monsieur est de nationalité française.
Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

- "PRETEUR"

Le **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 682.087.900 euros, dont le siège social est situé 19, Rue des Capucines – BP 65 – 75050 PARIS CEDEX 01, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 542 029 848.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu, savoir :

- Pour L'ACQUEREUR en son siège social sus-mentionnée,
- Pour le VENDEUR en son siège social sus-indiqué,
- Et pour le PRETEUR et l'exécution du prêt ci-après relaté, la **BANQUE** élit domicile en son siège social et ce pour la validité de l'éventuelle inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces.

PRESENCE - REPRESENTATION

1°) La société dénommée **LALONDE LES MAURES** est représentée à l'acte par Mademoiselle Virginie LETARD, Clerc de Notaire, demeurant professionnellement à NICE (06000), 27, rue Rossini,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire du 23 décembre 2008 dont le procès verbal certifié conforme par le gérant est demeuré annexé à un acte de dépôt reçu par le Notaire soussigné le 26 décembre 2008.

2°) Monsieur et Madame **BOLTZ** sont non présents mais représentés par Madame Chantal VERMEULEN, Clerc de Notaire, demeurant professionnellement à NICE (06000), 27, rue Rossini,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis aux termes d'une procuration authentique reçue par Maître Olivier DECLERCK, susnommé, le 12 juin 2009, dont la copie authentique est demeurée ci-annexée aux présentes.

3/ Le **CREDIT FONCIER DE FRANCE** est représenté par Madame Sophie DEPOUEZ, Clerc de Notaire, demeurant à NICE (Alpes Maritimes) 27 rue Rossini,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Anne-Marguerite GASCARD, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LILLE du 27 mai 2009, dont l'original est demeuré joint et annexé à la minute de l'acte de prêt reçu par

A 80 L C

Maitre Olivier DECLERCK, Notaire Associé susnommé, le 12 juin 2009, ci-après visé, et dont une copie demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Il est précisé :

a) que si la vente intervient entre plusieurs vendeurs d'une part, ceux-ci agiront solidairement entre eux, si elle intervient entre plusieurs acquéreurs d'autre part, ceux-ci agiront solidairement entre eux.

Par abréviation ils seront appelés "LE VENDEUR" et "L'ACQUEREUR".

Il en sera de même si "LE VENDEUR" et "L'ACQUEREUR" sont des sociétés ou s'ils sont représentés en tout ou partie par des mandataires.

b) que le terme "BIEN VENDU" sera employé en cours du présent acte, s'applique à l'ensemble des biens vendus quelque soit leur nature et leur nombre.

c) que le terme "L'IMMEUBLE" désignera tous les biens de nature immobilière compris dans la présente vente.

VENTE

Par les présentes, le VENDEUR, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, VEND à L'ACQUEREUR, qui accepte,

Les biens et droits immobiliers, ci-après désignés.

DESIGNATION

Sur la commune de LA LONDE-LES-MAURES (VAR) Lieudit "Les Borquettes",
Route du fort de Brégançon,

Dans un immeuble dénommé "l'île d'or", dépendant d'un ensemble immobilier comprenant quatre bâtiments et diverses « parties loisirs » dont une piscine et une aire de jeux pour enfants.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	21	L'argentière	00ha 23a 65ca
AT	23	L'argentière	00ha 58a 66ca
AT	20	L'argentière	01ha 17a 64ca

Total surface du tènement DEUX : 01ha 99a 95ca

DESIGNATION des biens vendus:

Un appartement à aménager formant le lot de copropriété ci-après.

LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (59)

Dans le bâtiment B escalier unique,
UN LOGEMENT situé au premier étage portant le numéro B.108 sur le plan,
Avec les quarante quatre /dix millièmes (44/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Un plan de l'existant dudit lot demeurera joint et annexés aux présentes après mention.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des BIENS, objet des présentes, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de 30,44 m² pour le lot numéro 59.

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

SD. A L C

Telles que lesdites parties d'immeuble existe, avec toutes leurs aisances, attenantes et dépendances et tous droits réels quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve et tels qu'ils figurent sur les plans et notice descriptive ci-annexés et sur les documents figurant à l'acte de dépôt de pièces ci-après visé.

EFFET RELATIF

La société venderesse est propriétaire des biens et droits immobiliers vendus par suite de l'acquisition faite aux termes d'un acte reçu par Maître PUJOL, Notaire à NICE, en date du 23 décembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON le 5 février 2009 volume 2009 P Numéro 1242.

REPO 2009 D 4869

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION- REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble dont dépendent les biens objets de la présente vente a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division suivant acte reçu par le notaire soussigné le 26 décembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON le 20 février 2009 volume 2009 P numéro 1837.

REPO 2009 D 4871

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des BIENS sus-désignés.

Ces BIENS vendus appartiennent au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles définies ci-après à la suite de la partie normalisée, étant précisé qu'aucune d'entre elles ne nécessite une publication au fichier immobilier et n'entraîne la perception distincte de taxe ou de salaire.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'acquéreur devient propriétaire à compter de ce jour et du seul fait des présentes de la quote-part attachée aux biens et droits immobiliers vendus et déterminée par le règlement de copropriété tant du sol que des constructions existantes. Il en aura la jouissance à compter du même jour.

Toutefois compte tenu du contrat de location à intervenir, l'acquéreur prendra la jouissance des lieux par la perception des loyers dans les conditions stipulées dans le bail commercial et ce à partir de la date de prise d'effet fixée audit contrat de location.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT SEPT MILLE TROIS CENT SOIXANTE TROIS EUROS (107.363,00 EUR)**

- Auquel prix des biens il y a lieu de rajouter la TVA sur marge que le VENDEUR doit rembourser au TRESOR PUBLIC, qu'il facture à l'acquéreur, soit la somme de **SEIZE MILLE SEPT CENT VINGT QUATRE EUROS (16.724,00 EUR)**

Soit ensemble un prix des biens immobiliers, TVA sur marge incluse, de **CENT VINGT QUATRE MILLE QUATRE-VINGT HUIT EUROS (124.088,00 EUR)**.

Le prix ainsi fixé est ferme, définitif et en conséquence non révisable pour quelque cause que ce soit.

Le paiement du prix a lieu de la manière indiquée ci-après :

PB [Signature] L C

PAIEMENT DU PRIX

Le nouveau propriétaire a payé le prix de la présente vente, soit la somme de **CENT VINGT QUATRE MILLE QUATRE-VINGT HUIT EUROS (124.088,00 EUR)**, comptant à l'ancien propriétaire ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné:

L'ancien propriétaire reconnaît ce paiement et en consent bonne et valable quittance au nouveau propriétaire sous réserve de l'encaissement des chèques.

DONT QUITTANCE**DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS**

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement qui précède en totalité au moyen de deniers provenant d'un prêt qui lui a été consenti par le CREDIT FONCIER DE France susnommé,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier DECLERCK, Notaire Associé à MERVILLE, le 12 juin 2009.

Ledit prêt consistant en :

Nature du prêt : FONCIER LIBRE OPTION

Montant du prêt en principal : CENT SOIXANTE SIX MILLE TROIS CENT TRENTE TROIS EUROS (166.333,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : CENT VINGT QUATRE MILLE QUATRE-VINGT HUIT EUROS (124.088,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : VINGT NEUF MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT QUINZE EUROS (29.695,00 EUR)

Durée : trente (30) ans, dont vingt (20) ans de différé d'amortissement

Remboursement : trois cent soixante (360) mensualités savoir :

- 240 mensualités de sept cent vingt euros et soixante dix huit cents (720,78 EUR) hors assurance,

- 120 mensualités de mille sept cent quatre-vingt euros et cinquante-deux cents (1.780,52 EUR) hors assurance.

Echéance :

- première échéance au plus tard le 6 juillet 2009

- dernière échéance au plus tard le 6 juin 2039

Date d'effet de péremption de l'inscription : SIX JUIN DEUX MIL QUARANTE

Taux hors assurance de 5,20 % l'an

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Par suite de la promesse d'emploi contenue dans l'acte de prêt, de ce paiement et de l'origine de deniers ainsi que de la quittance authentique, le CREDIT FONCIER DE France se trouve investi sur le bien acquis du privilège prévu par l'article 2374 2° du Code Civil, à concurrence :

- de la somme de CENT VINGT QUATRE MILLE QUATRE-VINGT HUIT EUROS (124.088,00 EUR) en capital,

- des intérêts au taux conventionnel,

- de tous frais et accessoires comprenant notamment : les sommes dues pour avances de primes d'assurance, les frais d'inscriptions complémentaires, de renouvellement d'inscriptions, intérêts de retard, de tous dommages et autres intérêts quelconques, amendes conventionnelles, toutes indemnités diverses dont notamment les indemnités de remboursement par anticipation, toutes commissions stipulées audit acte, débours divers, toutes sommes dues en cas de procédures commencées par la faute de l'emprunteur, frais de poursuites, de procédures, d'actions quelconques, de mise à exécution et tous autres loyaux coûts évalués sauf à parfaire ou à diminuer à vingt pour cent (20 %) du capital.

SD

J

L

C

Ce privilège s'exercera sur tous les biens objet de la garantie, toutes dépendances naturelles et par destination et tous accroissements et améliorations qui pourront y être apportés, ainsi que les bâtiments et dépendances qui y restent ou qui pourront y être implantés par la suite, sans exception ni réserve, lors même qu'il y aurait erreur ou omission dans la désignation qui précède.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE COMPLEMENTAIRE

Pour concrétiser les garanties convenues entre les parties, l'emprunteur, par son représentant, ès qualités, déclare affecter et hypothéquer, à la sûreté et garantie du remboursement :

- du montant en principal de VINGT NEUF MILLE SIX CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS (29.695,00 EUR) représentant partie du prêt,
- des intérêts au taux conventionnel,
- de tous frais et accessoires comprenant notamment : les sommes dues pour avances de primes d'assurance, les frais d'inscriptions complémentaires, de renouvellement d'inscriptions, intérêts de retard, de tous dommages et autres intérêts quelconques, amendes conventionnelles, toutes indemnités diverses dont notamment les indemnités de remboursement par anticipation, toutes commissions stipulées audit acte, débours divers, toutes sommes dues en cas de procédures commencées par la faute de l'emprunteur, frais de poursuites, de procédures, d'actions quelconques, de mise à exécution, et tous autres loyaux coûts évalués sauf à parfaire ou à diminuer à vingt pour cent (20 %) du capital,

Au profit du prêteur, ce qui est accepté pour ce dernier, par son représentant, ès qualités, les biens ci-dessus définis avec toutes dépendances naturelles et par destination et tous accroissements et améliorations qui pourront y être apportés, ainsi que les bâtiments et dépendances qui existent ou qui pourront y être implantés par la suite, sans exception ni réserve, alors même qu'il y aurait erreur ou omission dans la désignation qui précède.

L'inscription est requise par les parties, et le cas échéant par la caution hypothécaire au Bureau des Hypothèques.

DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure de une année à celle de la dernière échéance, soit jusqu'au 6 juin 2040.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées par les soins du Notaire soussigné au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON.

DECLARATIONS FISCALES

1- Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les BIENS vendus étant achevés depuis plus de cinq ans.

Il est ici rappelé que le VENDEUR avait lui-même acquis les BIENS vendus en qualité de marchand de biens.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts.

SD

A

L

C

2- La TVA sur marge

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

Tous les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

En outre, il résulte de cet acte qu'il n'existe aucune charge augmentative du prix, à l'exception de la TVA SUR MARGE, laquelle a été calculée conformément à l'article 268 du Code Général des Impôts.

A cet effet, et conformément au rescrit fiscal du 24 juillet 2007 est demeurée ci-annexée après mention une facture émanant de la société venderesse établie conformément à l'article 242 nonies A de l'Annexe II du Code Général des Impôts.

En tant que de besoin le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent que conformément aux articles 257 7°-1- C et 245 A de l'annexe II du code général des impôts l'opération de rénovation envisagée par eux n'est pas considérée comme équivalant à la production d'un immeuble neuf.

3- L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit CENT SEPT MILLE TROIS CENT SOIXANTE TROIS EUROS (107363 EUR)

- Augmentée du montant de la TVA sur MARGE T.T.C. d'un montant de SEIZE MILLE SEPT CENT VINGT QUATRE EUROS (16724 EUR)

Soit la somme totale de CENT VINGT QUATRE MILLE QUATRE-VINGT HUIT EUROS (124.088,00 EUR)

4- Calcul des droits

	Mt. à payer
124.088,00 x 3,60% =	4.467,00 EUR
124.088,00 x 1,20% =	1.489,00 EUR
124.088,00 x 0,20% =	248,00 EUR
4.467,00 x 2,50% =	112,00 EUR
TOTAL	6.316,00 EUR

5- Taxation des plus-values

Le VENDEUR déclare :

- Que le Siège Social de la personne morale est à l'adresse indiquée en tête des présentes,

- Qu'il se livre à des opérations de marchand de biens de manière habituelle,

- Qu'il a fait l'achat de l'entier ensemble immobilier dont partie est présentement vendue, en qualité de marchand de biens, dans les conditions des articles 1115 à 1020 du CGI, aux termes de l'acte reçu par Maître PUJOL Notaire à NICE le 23 décembre 2008 ci-dessus visé en l'effet relatif,

- Qu'il s'est engagé à revendre lesdits biens dans le délai maximum de 4 ans à compter dudit acte d'achat.

La présente vente n'entre pas dans le champ d'application des articles 150A-150T du Code Général des Impôts, le VENDEUR agissant en qualité de marchand de biens et se conformant aux obligations faites par l'article 290 du Code Général des Impôts et particulièrement aux prescriptions de l'article 852 du Code Général des Impôts, tenant les répertoires prescrits par cet article et ayant effectué sa déclaration d'existence au Service des Impôts des Entreprises MONTPELLIER SUD Centre Administratif Chaptal (34957), où son numéro d'identification est : FR 544 836 28822.

SD

J

L

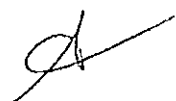
C

Renvoi de la première partie : néant

FIN DE LA PARTIE NORMALISEE

Le Notaire soussigné atteste que la première partie de cet acte établi sur huit (08) pages, contient toutes les énonciations nécessaires à la publication des droits réels et toutes celles nécessaires à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

SD







PARTIE DEVELOPPEE

TERMINOLOGIE

Il est précisé dans un but de simplification pour la rédaction des présentes que :

a) si la vente intervient entre plusieurs acquéreurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux ;

Et par abréviation, seront dénommés "L'ACQUEREUR",

Il en sera de même si l'acquéreur est une Société, ou s'il est représenté par des mandataires.

b) la Société Venderesse sera dénommée "LE VENDEUR"

c) les termes "BIENS VENDUS" employés au cours des présentes, s'applique à l'ensemble des biens vendus compris dans la désignation qui précède.

Préalablement au développement de la seconde partie de l'acte, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

1-/ Changement de destination ~ réhabilitation

L'immeuble ci-dessus a fait l'objet d'un permis de construire pour changement de destination en date du 18 avril 2006 sous le numéro PC 83 071 05OC106 visé ci-après. La nouvelle destination étant celle de résidence de tourisme.

2-/ Résidence de tourisme

Ainsi, l'immeuble objet des présentes sera exploité en résidence de tourisme classée deux étoiles par la société ODALYS gestionnaire unique.

3-/ Dispositions fiscales

Conformément aux dispositions de l'article 199 decies EA du code général des impôts (ci-après visé au 9- du paragraphe intitulé « conditions spécifiques aux résidences de tourisme et à la remise des locaux en location), il est ici précisé que :

a) la commune de LALONDE-DES-MAURES est une commune dite « Station Classée » (annexe 13 de l'instruction du 5B-14-06),

b) l'immeuble objet des présentes a été achevé antérieurement au 1^{er} janvier 1989,

c) chaque acquéreur réalisera le minimum de travaux requis par l'article 199 decies EA sus-visé afin d'opter, le cas échéant, au bénéfice des dispositions fiscales résultant de cet article.

CECI EXPOSE, il est stipulé ci-après les conditions de la vente objet du présent acte.

URBANISME

Permis de construire

Monsieur le Maire de la commune de LA LONDE LES MAURES a délivré un arrêté de permis de construire en date du 18 avril 2006 sous le numéro PC 83 071 05OC106 pour la réhabilitation du site existant. La destination visée au permis de construire est celle de résidence de tourisme.

Ledit permis de construire a fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier en date du 28 mars 2008.

Affichage

Suivant procès verbaux de constat émanant de la société civile professionnelle Jean-Luc DESPINOY, Guy BOUCHET, Yves SULTANT, Sébastien JOLY, huissiers de justice associés, à HYERES (Var), Le Palatin Centre Europe Rue Georges Simenon en dates des 10 mai, 9 juin et 10 juillet 2006, il a été constaté l'affichage dudit permis tant en Mairie que sur le terrain.

Non-recours – attestation de la commune

Le vendeur déclare que lesdits permis ont fait l'objet des mesures de publicité prévue par l'article R421-39 du Code de l'urbanisme.

Le VENDEUR déclare qu'à ce jour, aucun retrait ou recours administratif gracieux ou contentieux ou déféré préfectoral à l'encontre de ces arrêtés ne lui a été notifié dans les délais et formes prévus par les articles L600-3 et R600-2 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il en est justifié.

Un courrier en date du **22 septembre 2008** émanant de la mairie de LA LONDE LES MAURES atteste de l'absence de retrait et de recours sur le permis de construire susvisé.

Un second courrier en date du **4 décembre 2008** émanant de ladite mairie atteste de la transmission de l'arrêté de permis de construire en préfecture à la date du **19 avril 2006**

Une lettre émanant du tribunal Administratif de TOULON en date du 8 décembre 2008 précise que le Permis de Construire du 18 avril 2006 sus relaté n a fait à ce jour l'objet d' aucun recours auprès du greffe devant le Tribunal I

Dispense de renseignements d'urbanisme

En raison d'une part de la situation des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés et présentement vendus et de l'obligation qui est faite par les articles L421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme de solliciter un Permis de Construire pour la construction de l'immeuble dont dépendent les biens immobiliers présentement vendus, l'ACQUEREUR, reconnaît avoir dispensé le Notaire soussigné de requérir le certificat d'urbanisme ou la note d'urbanisme prévus par l'article L 410.1 dudit Code.

Toutefois deux certificats d'urbanisme délivrés par la mairie de LALONDE LES MAURES au cabinet CHAPSEUIL, sise à NICE (Alpes-Maritimes) 1, boulevard Lech Walesa ont été délivrée sous les numéros CU 83 071 0800220 et CU 83 071 08 00223 le 18 novembre 2008.

ACTE DE DEPOT

Sont demeurés annexés à l'acte de dépôt reçu par le Notaire soussigné en date du 26 décembre 2008, les pièces suivantes :

- la copie du formulaire de demande de permis de construire en date du **20 décembre 2005** et les pièces afférentes,
- l'arrêté de permis de construire,
- les procès-verbaux de constat d'affichage,
- l'attestation de non recours de la mairie,
- le courrier relatif aux recours du tribunal administratif,
- le courrier relatif aux recours de la préfecture,
- diagnostic technique préalable,
- les certificats d'urbanisme,
- la garantie financière concernant les travaux.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Cette aliénation donne ouverture au droit de préemption urbain, prévu par le code de l'urbanisme. En effet, les fractions d'immeubles, objet des présentes sont situées sur une portion de territoire soumise au droit de préemption urbain de la Commune de LA LONDE LES MAURES n'entrant pas dans les prévisions d'exclusion de ce droit figurant à l'article L.213-1 dernier alinéa b) du Code de l'Urbanisme.

Par mention en date du 18 mai 2009, la mairie a renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

La déclaration d'intention d'aliéner comportant la mention de renonciation demeure ci-annexée après mention.

SD

Handwritten signatures and initials, including a large 'L' and a 'C'.

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Par acte sous seing privé en date du 25 décembre 2008, le VENDEUR s'est obligé à vendre par préférence à l'ACQUEREUR les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés.

Le présent acte authentique ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un bien immobilier à usage d'habitation entre dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code sus visé, cet acte a été notifié à l'Acquéreur par pli recommandé avec accusé de réception en date du 12 janvier 2009

L'Acquéreur reconnaît :

- Avoir pris connaissance du contrat préliminaire de réservation qui lui a été notifié ainsi qu'il est indiqué ci-dessus ;
- Avoir bénéficié du délai de rétractation de 7 jours prévu par les textes susvisés, et n'avoir pas entendu user de son droit de rétractation.

ETAT SANITAIRE ET TECHNIQUE DU BIEN

1-1 Diagnostic technique Immobilier préalable

Aux termes des dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation : « Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs de sécurité. »

L'immeuble dans lequel se trouvent les BIENS dont il s'agit ayant été construit depuis plus de quinze ans, le diagnostic technique a été établi par le cabinet HABITAT EXPERTISE s/s à BALARUC-LES-BAINS (34540) Rond Point de la Gare, le 30 octobre 2008 et un exemplaire de ce diagnostic a été porté à la connaissance de l'ACQUEREUR lequel demeure également ci-annexé après mention.

2-1 Carnet d'entretien

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

3-1 Mention obligatoire de superficie

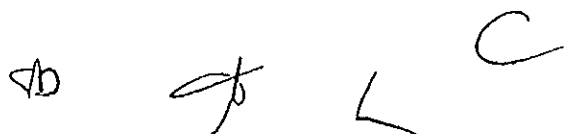
La superficie de la partie privative des BIENS, objet des présentes, soumis à la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrée dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de, savoir : **30,44 M²** pour le lot numéro 59.

Ainsi qu'il résulte d'un certificat de superficie délivré par Monsieur Jean Paul LA MATTINA, Architecte DPLG à MONTPELLIER (34000) le 26 juin 2008.

Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour L'ACQUEREUR d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

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



4./ Dossier de diagnostics techniques

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité. A cet effet, chaque diagnostiqueur a remis au propriétaire (ou à son mandataire) une **attestation sur l'honneur** dont une copie est demeurée annexée à l'acte de dépôt reçu au rang des minutes du Notaire soussigné, visé en première partie de l'acte, indiquant les références de sa **certification** et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière aux regard des prescriptions légales (notamment d'assurance) et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

4.1 Etat parasitaire :

Un état parasitaire de l'immeuble où se trouve les locaux objet des présentes de moins de six mois a été délivrée par le cabinet **HABITAT EXPERTISE** sls à **BALARUC-LES-BAINS (34540) Rond Point de la Gare** en date du 30 octobre 2008.

La conclusion de cet état est la suivante : « *Le jour de la visite, nous n'avons pas constaté la présence d'indices visibles d'infestations de termites* ».

Ce document technique demeure annexé à l'acte de dépôt reçu au rang des minutes du Notaire soussigné.

4.2 Amiante

La réglementation sur l'amiante est définie par les décrets n°96-97 du 7 février 1996, n° 97-855 du 12 Septembre 1997, n° 2001-840 du 13 Septembre 2001 et n° 2002-839 du 3 Mai 2002, comme ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que :

- l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997,
- qu'elle a fait établir, dans le cadre du carnet sanitaire du bâtiment, le dossier technique « amiante » conformément aux dispositions de l'article 8 du décret 96-97 du 7 février 1996, modifié par les décrets numéros 2002-839 du 3 mai 2002, et 2001-840 du 13 septembre 2001, par le cabinet **HABITAT EXPERTISE** susnommé, le 30 octobre 2008.

- que ce diagnostic technique « amiante » établi avant la régularisation du présent acte sur la totalité du site, a conclu dans ces termes : « *Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante* ».

4.3 Saturnisme :

Tout **BIEN** construit avant le 1^{er} Janvier 1949 et étant destiné, en tout ou partie, par l'acquéreur à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de la loi numéro 98-657 du 29 Juillet 1998 et des textes subséquents. Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** ont été édifiés avant cette date.

Un constat des risque d'exposition au plomb a été établi par le cabinet **HABITAT EXPERTISE** susnommé en date du 30 octobre 2008 concluant dans les termes suivants : « *Le diagnostic a révélé la présence de revêtements contenant du plomb au dessus du seuil réglementaire* ».

4.4 Risques naturels et technologiques

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

SD. A L C

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix».

Un état des risques en date du 6 octobre 2008 est demeuré ci-annexé

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

4.5 Diagnostic de Performance énergétique

En vertu des dispositions du décret n°2006-1147 en date du 14 septembre 2006, le VENDEUR a produit un diagnostic de performance énergétique concernant les BIENS.

Ce diagnostic a été établi par le cabinet HABITAT EXPERTISE susnommé, le 24 septembre 2008.

Une copie de ce document est demeurée ci-annexée aux présentes

4.6 Diagnostic sur l'installation intérieure au gaz

Le VENDEUR déclare que les biens et droits immobiliers objet des présentes ne sont pas équipés d'une installation intérieure au gaz.

5- Installation Classée pour la protection de l'Environnement

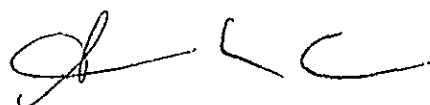
Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article 8-1 de la loi numéro 76-663 du 19 Juillet 1976 ci-après relatées:

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

Le VENDEUR déclare qu'aucune installation de production, traitement, stockage soumise à autorisation n'a été exploitée sur les BIENS.

SD



Il ajoute qu'il n'a lui-même exploité aucune installation classée pour la protection de l'environnement soumise à déclaration au titre de la réglementation sus-énoncée, et qu'il n'a pas connaissance qu'une telle installation ait pu être exploitée au sein des BIENS objets du présent acte.

COPROPRIETE

1- Règlement de copropriété :

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le VENDEUR du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

2- Syndic

Le syndic provisoire de cet immeuble en copropriété est la SGIT, ayant son siège social à AIX EN PROVENCE CEDEX 3 (13591), BP 412, 655 rue René Descartes - Parc de la Duranne.

La copropriété prenant naissance, aucune assemblée de copropriétaire n'a été réunie, et aucun travaux n'a été voté.

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 Mars 1967 issu du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sur la copropriété n'a pas été délivré par le syndic, la présente vente constituant la première vente après mise en copropriété.

3- Répartition des charges et travaux

Le VENDEUR supportera les charges de copropriété dues jusqu'au jour fixé pour l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR supportera le coût des travaux éventuellement en cours d'exécution, les travaux qui pourraient être décidés à compter de ce jour seront à la charge de l'ACQUEREUR.

4- Information juridique : notification des changements d'adresse

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné de l'obligation édictée par l'Article 64 du décret modifié du 17 mars 1967 de notifier au Syndic de l'immeuble son domicile réel ou élu. A défaut de notifier au Syndic un changement d'adresse, les notifications faites par ce dernier en vue, notamment, de convoquer l'ACQUEREUR aux Assemblées Générales seront valables si elles sont faites au dernier domicile notifié au Syndic.

CLASSEMENT DE L'IMMEUBLE EN RESIDENCE DE TOURISME

Le vendeur déclare que l'immeuble dont dépendent les biens présentement vendus est destiné à être exploité en **Résidence de Tourisme** lequel fera l'objet d'une décision de classement, conformément à l'article 1^{er} de l'arrêté du 14 février 1986 du Ministère du Commerce Extérieur et du Tourisme (publié au Journal Officiel du 6 mars 1986).

Conformément aux dispositions de l'article 261.D.4°-a) du Code Général des Impôts et l'instruction du 9 juillet 1991 (BOI IIIA-13-91), les baux d'appartements dépendant d'une Résidence de Tourisme classée consentis à l'exploitant unique de cette résidence place cette location obligatoirement dans le champ d'application de la TVA. En conséquence, l'acquéreur est subsidiairement en droit de demander et d'obtenir le remboursement de la TVA ayant grevé son acquisition.

so

A L

C

**CONDITIONS SPECIFIQUES AUX RESIDENCES DE TOURISME ET A LA
REMISE DES LOCAUX EN LOCATION**

1-/ Information de l'acqureur : conditions spécifiques aux résidences de tourisme et à la remise des locaux en location

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que la destination finale de la résidence « L'ILE D'OR » sera l'exploitation d'une résidence de tourisme, et fera l'objet d'une décision de classement définitive conformément à l'arrêté du 14 février 1986 modifié du Ministère du Commerce Extérieur et du Tourisme.

2-/ Bail à consentir par l'acqureur

L'acqureur s'oblige à donner à bail à titre commercial aujourd'hui même les locaux par lui présentement acquis pour une durée de :

~~10 ans et autant de mois nécessaires pour se terminer le 30 septembre 2020 pour les logements des bâtiments A et B~~
~~10 ans et autant de mois nécessaires pour se terminer le 30 septembre 2020 pour les logements des bâtiments C et D~~

La prise d'effet du bail est fixée à la date de ce jour.

Le locataire exercera dans ce local l'activité d'exploitation résidence de tourisme consistant en la sous location meublée des biens pour des périodes de temps déterminées avec fourniture de différents services ou prestations para-hôtelières à ses clients.

Ce bail résulte d'un acte sous seing privé dont l'acqureur déclare avoir déjà eu parfaite connaissance dès avant ce jour. Ledit bail demeure déposé au rang des minutes par les présentes.

L'acqureur reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné des dispositions des articles L 145-14 et suivants du code de commerce et de l'obligation qui lui est faite, en cas de refus de renouvellement, de verser au preneur à bail, une indemnité d'éviction.

3-/ TVA et Résidence de tourisme

Les locations de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée.

Toutefois cette exonération comporte des exceptions notamment en ce qui concerne les résidences services, en vertu de l'article 261-D-4° du code général des impôts ci-après littéralement rapportées :

4° Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation. Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :

« b.- Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle

c.- Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées au a ou au b. »

4-/ Jouissance

Comme indiqué ci-dessus et compte tenu du bail commercial à intervenir l'acqureur prendra la jouissance des lieux par la perception des loyers à son profit dans les conditions ci-avant stipulées et ce à partir de la prise d'effet du bail commercial.

CS  

5-1 Conséquences fiscales résultant de l'interruption du contrat de location

Les parties sont informés par le Notaire soussigné des conséquences fiscales résultant de l'interruption du contrat initial de location et notamment de l'obligation de reverser intégralement au trésor la taxe irrégulièrement déduite en contrepartie d'activité réputée non soumise à la taxe sur la valeur ajoutée depuis le début de l'exploitation (article 271 du CGI).

6-1 Mandat fiscal

L'acquéreur déclare avoir été informé qu'il devra faire appel à tout cabinet compétent pour mettre en forme les documents relatifs à la demande de remboursement de crédit de TVA aux déclarations obligatoires en matière de TVA et aux demandes de renseignements y afférentes de l'administration, le mandat ainsi donné à un cabinet ne confèrera pas à celui ci la qualité de représentant fiscal.

7-1 Dispositions de l'article 207 de l'annexe II du Code Général des Impôts

L'acquéreur reconnaît avoir été avisé des dispositions de l'article 207 de l'annexe II du code général des Impôts, ci-après littéralement reproduit :

« 1. Pour les biens immobilisés, une régularisation de la taxe initialement déduite est opérée chaque année pendant cinq ans, dont celle au cours de laquelle ils ont été acquis, importés, achevés, utilisés pour la première fois ou transférés entre secteurs d'activité constitués en application de l'article 209.

2. Chaque année, la régularisation est égale au cinquième du produit de la taxe initiale par la différence entre le coefficient de déduction de l'année et le coefficient de déduction de référence mentionné au 2 du V. Elle prend la forme d'une déduction complémentaire si cette différence est positive, d'un reversement dans le cas contraire.

3. Par dérogation à la durée mentionnée au 1 et à la fraction mentionnée au 2, cette régularisation s'opère pour les immeubles immobilisés par vingtième pendant vingt années.

4. La régularisation doit être effectuée avant le 25 avril de l'année suivante. Aucune régularisation n'est effectuée si la différence entre le produit des coefficients d'assujettissement et de taxation de l'année, d'une part, et le produit des coefficients d'assujettissement et de taxation de référence mentionnés au 2 du V, d'autre part, n'est pas supérieure, en valeur absolue, à un dixième.»

8-1 Dispositions de l'article 257bis du Code Général des Impôts

Pour la pleine information de l'acquéreur, il est rappelé les dispositions de l'article 257bis du code général des impôts :

« Les livraisons de biens, les prestations de services et les opérations mentionnées aux 6° et 7° de l'article 257 réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

Ces opérations ne sont pas prises en compte pour l'application du 2 du 7° de l'article 257.

Le bénéficiaire est réputé continuer la personne du cédant, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier, ainsi que, s'il y a lieu, pour l'application des dispositions du e du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 A ».

L'article 6° de l'article 257 mentionne notamment les opérations qui portent sur des immeubles dont les résultats doivent être compris dans les bases de l'impôt sur le revenu au titre des bénéfices industriels et commerciaux.

9-1 Dispositions fiscales - articles 199 decies e, 199 decies f, 199 decies ea et 199 decies g du code général des impôts

Les textes ci-dessus instituent une réduction d'impôt au profit des contribuables qui, entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2010, réalisent certains investissements locatifs dans des résidences de tourisme classées situées notamment dans les stations classées.

80

Conformément à l'article 199 decies EA du code général des impôts, l'ACQUEREUR entend bénéficier de la réduction d'impôts mentionnée dans cet article au titre de l'acquisition d'un logement achevé avant le 1^{er} janvier 1989 et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation.

En tant que de besoin, sont ici reproduites par extrait, les dispositions de l'article 199 decies EA du code général des impôts :

« La réduction d'impôt mentionnée à l'article 199 decies E est accordée au titre de l'acquisition d'un logement achevé avant le 1er janvier 1989 et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation. Par dérogation aux premier et troisième alinéas de l'article précité, la réduction d'impôt s'applique aux logements situés dans les stations classées en application du premier alinéa de l'article L. 133-11 du code du tourisme et dans les communes touristiques dont la liste est fixée par décret.

La réduction est calculée sur le prix de revient de ces logements majoré des travaux de réhabilitation définis par décret, dans la limite de 50 000 euros pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 100 000 euros pour un couple marié. Le contribuable qui demande le bénéfice de la réduction d'impôt renonce à la faculté de déduire ces dépenses, pour leur montant réel ou sous la forme d'une déduction de l'amortissement, pour la détermination des revenus catégoriels. Il ne peut bénéficier des dispositions prévues à l'article 32.

Son taux est de 20 %. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement des travaux de réhabilitation et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année à raison du sixième des limites de 10 000 euros ou 20 000 euros puis, le cas échéant, pour le solde les cinq années suivantes dans les mêmes conditions. Les travaux de réhabilitation doivent être achevés dans les deux années qui suivent l'acquisition du logement.

La location doit prendre effet dans le délai prévu par l'article 199 decies E.

L'exploitant de la résidence de tourisme réserve dans des conditions fixées par décret un pourcentage d'au moins 15 % de logements pour les salariés saisonniers. »

La réduction d'impôt est étalée sur six années au maximum. Il ne peut être pratiqué qu'une seule réduction d'impôt à la fois. Le bénéfice de cette réduction d'impôt est subordonné à l'engagement de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence de tourisme.

A ce sujet, l'ACQUEREUR déclare avoir régularisé un marché de travaux dans le cadre du dispositif fiscal sus-visé, dont une copie est demeurée ci-jointe.

L'ACQUEREUR précise en outre qu'il n'entend pas réaliser d'autres travaux dans son appartement que ceux prévus au marché de travaux par lui signé, afin de permettre à l'immeuble de conserver son harmonie d'ensemble et afin que la réhabilitation projetée n'emporte pas production d'un immeuble "neuf" au sens de l'article 257-7-1 C du code général des impôts.

FRAIS

L'ACQUEREUR s'oblige expressément à payer tous les frais, droits et émoluments des actes d'acquisition, de prêt, de procuration et notamment :

Au titre de l'article 13 du décret numéro 262 du 8 mars 1978 :

- les honoraires pour le bail commercial dont un exemplaire est déposé au rang des minutes aux termes des présentes soit la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) HORS TAXES,

Au titre de l'article 4 du décret numéro 262 du 8 mars 1978 :

- les honoraires d'un montant de VINGT CINQ EUROS ET CINQUANTE CINQ CENTS (25,55 EUR) HORS TAXES pour la rédaction du modèle de procuration,

- les honoraires pour le marché de travaux, la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) HORS TAXES

SD

LC

- les honoraires d'un montant de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) HORS TAXES pour la réunion et la transmission des documents nécessaires à la gestion fiscale du dossier et à la récupération de la taxe sur la valeur ajoutée.

DECLARATIONS GENERALES

1°) Sur la capacité

a) Le représentant du vendeur déclare en ce qui concerne la société qu'il représente :

- qu'elle est une société française et a son siège social en France.
- qu'elle n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve dans aucun des cas de dissolution anticipée prévus par les articles 1844-7-et 1846-1 du code civil.

- que le mandataire spécial ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

- que la société n'est pas en état de faillite règlement judiciaire ou liquidation de biens, déconfiture ou cessation de paiement.

- qu'elle n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation ou la mise sous séquestre de ses biens.

b) L'acquéreur déclare

- que les énonciations figurant en tête des présentes concernant son état civil son statut matrimonial et sa résidence sont exacts.

- qu'il est de nationalité française.

- qu'il n'est pas actuellement soumis au régime de la tutelle ou de la curatelle ni placés sous la sauvegarde de justice, ou sous un régime d'administration provisoire de ses biens.

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite règlement judiciaire ou liquidation de biens, déconfiture ou cessation de paiement,

- et d'une façon générale il jouit de la plénitude de ses droits et capacité.

2°) Sur les biens

Le vendeur déclare sous sa responsabilité concernant le bien vendu :

- qu'il n'existe sur les biens immobiliers vendus aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision résolution réquisition ou expropriation,

- que lesdits biens et droits immobiliers sont francs et libres de tout privilège immobilier spécial de tout hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale du chef du vendeur

ORIGINE DE PROPRIETE

La société dénommée LALONDE DES MAURES est propriétaire des biens et droits objet des présentes pour avoir acquis un ensemble immobilier de plus grande importance de :

La société dénommée **FRANCE TELECOM**, société anonyme au capital de 10.457.395.664 euros, dont le siège est à PARIS (75015), 6, Place d'Alleray, identifiée au SIREN sous le numéro 380129866 (RCS de PARIS).

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte à l'aide d'un prêt consenti par la banque SNS PROPERTY FINANCE garanti par l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle ayant effet jusqu'au 23 décembre 2012

Aux termes d'une lettre en date du 26 décembre 2008, ladite banque s'est engagée à donner mainlevée desdites inscriptions au fur et à mesure des reventes.

Suivant acte reçu par Maître PUJOL Notaire à NICE en date du 23 décembre 2008 dont une copie authentique est en cours de publication au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON.

SD

A

L

C

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

1- / Du chef de FRANCE TELECOM

La société France TELECOM, était propriétaire de l'ensemble immobilier contenant notamment les parcelles de l'assiette de la copropriété objet des présentes pour les avoir acquises de :

L'ETAT FRANÇAIS, représenté à l'acte par le directeur des services fiscaux du Var dont les bureaux étaient alors à TOULON, lequel agissait en exécution du code du domaine de l'Etat et en vertu de la délégation de signature donnée par le Préfet du Var aux termes d'un arrêté du 11 avril 1994,

Suivant ACTE ADMINISTRATIF reçu par le Préfet du département du Var en date du 14 septembre 1994 publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON le 6 octobre 1994 volume 94P numéro 8805.

Pour la parcelle cadastrée section AT numéro 20, partie de l'assiette globale de la copropriété dont dépendent les lots vendus aux présentes, un acte de RESILIATION DE BAIL EMPHYTEOTIQUE et RENONCIATION AU PACTE DE PREFERENCE a été reçu par Maître Olivier SANTELLI, Notaire à MARSEILLE en date du 12 décembre 2008 dont une copie authentique est actuellement en cours de publication au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON.

2- / Du chef de L'ETAT

L'ETAT FRANÇAIS était propriétaire par suite :

- d'une ordonnance d'expropriation rendue par le Président du tribunal civil de TOULON le 26 décembre 1942,

- d'une ordonnance d'expropriation rendue par le Président du tribunal civil de TOULON le 26 février 1953.

Ces parcelles ont été affectées au Secrétariat des Postes et Télécommunications par arrêté ministériel numéro 163 du 27 janvier 1975 après déclaration d'utilité publique selon arrêté préfectoral en date du 1^{er} février 1974.

En tout état de cause, l'ETAT était propriétaire des parcelles avant le 1^{er} janvier 1956, date de création du fichier immobilier aux hypothèques.

NOTIFICATION AU SYNDIC

Conformément à l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, le transfert de propriété résultant de la présente sera notifiée au syndic par les soins du notaire soussigné. Etant ici précisé que dès à présent et jusqu'à la nomination par la première assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront assurées par la SGIT.

POUVOIRS

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

d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux d'état: civil à tous clerks assermentés et habilités de la Société Civile Professionnelle dénommée entête des présentes.

PUBLICITE FONCIERE

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



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

TITRES

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

Ce dernier requiert le Notaire soussigné, de lui faire parvenir son titre de propriété, représenté par une expédition des présentes, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'Article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

DEPOT DU BAIL COMMERCIAL

En outre les parties, ont déposé au Notaire soussigné afin qu'il en soit délivré tous extraits et copies authentiques quand et à qui il appartiendra,

LE BAIL COMMERCIAL intervenu entre :
L'ACQUEREUR aux présentes et
La société ODALYS.

DONT ACTE sur VINGT pages
Paraphes


Comprenant

- renvoi approuvé : *pas*
- barre tirée dans des blancs : *pas*
- blanc bâtonné : *pas*
- ligne entière rayée : *pas*
- chiffre rayé nul : *pas*
- mot nul : *pas*

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

Depuis *Notaire* *[Signature]*

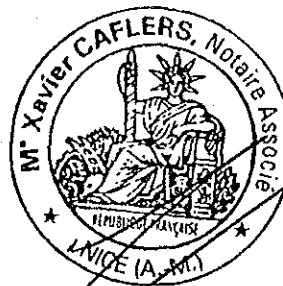


Le notaire soussigné atteste que la première partie du présent document hypothécaire normalisé contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

Il certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête de l'acte, lui a été régulièrement justifiée. En ce qui concerne la société susnommée, par la production d'un extrait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Il certifie également la présente copie, établie sur vingt et une pages dont huit pages pour la partie normalisée conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication ne contenant ni renvoi, ni mot nul, ni ligne nulle, ni chiffre nul, ni blanc bâtonné.

A NICE, le 29 juillet 2009



SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE I^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} — CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2— MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

ARTICLE 3— ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4—BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5—PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6—ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7—SERVITUDES

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

CHAPITRE II: ENCHERES

ARTICLE 8—RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9—GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

ARTICLE 10—SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11— REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III: VENTE

ARTICLE 12 — TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

ARTICLE 13 — DESIGNATION DU SEQUESTRE ET VERSEMENT DU PRIX

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

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

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

EN CAS DE VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN CAS DE VENTE AMIABLE

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

ARTICLE 14—VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15— PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

ARTICLE 16—DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 17—OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 18— DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

- le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 19— ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 20—CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 21—TITRE DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 22—PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 23—PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{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 : Trente Huit Mille Euro
38.000 €

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

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

A TOULON, le *Vendredi 6 Décembre 2019*

