

PUBLICATION (1)	TAXE TPF 0,60% No/202800 = 1216,80. TVA success : neut.	SALAIRES 5/238000. 186,80.
--------------------	--	----------------------------------

pas les  
 - 1 Ad-  
 acteurs  
 .. ex-  
 - à pu-  
 noblier  
 s docu-  
 mules  
 - sur  
 - ment  
 - la  
 la pre-  
 - les  
 - et  
 que les

- pour  
 - du 14  
 - 76-2,

u, obser-  
 - recom-  
 - ou  
 - notes  
 - adm-  
 - bus (Ar-  
 - General  
 - mais 71,  
 - qui, en  
 - sence  
 - pas  
 -

réa-  
 xogra-  
 : RANK-  
 - arrête  
 hne 914,  
 - 813,  
 - 420:  
 - 330:  
 - 720 et  
 machine  
 machine  
 8-7-1971  
 2-1-1973  
 20-1-1972,  
 machine  
 en 1973

No 3265 - (LU) 1 077016 3 - Décembre 1978

Le 21 décembre 1978

V E N T E

EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

PAR:

La S.C.I. "L'OREE DU BOIS"

A:

Monsieur Guy DUBOS.

=====

Maître Michel PALENC, Notaire à HYERES (Var)

A reçu le présent acte authentique en l'état futur d'achèvement,

A la date du vingt et un décembre

MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT

I- ANCIEN PROPRIETAIRE:

Société Civile Particulière dite "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "L'OREE DU BOIS", au capital de CENT CINQUANTE MIL LE FRANCS, dont le Siège est à LE CANNET (Alpes Maritimes) 7 rue Sévigné, immatriculée au Répertoire Sirène sous le numéro: 311.833.321 3012 code APE 7903.

2.- NOUVEAUX PROPRIETAIRES:

Monsieur Guy DUBOS, Secrétaire administratif, demeurant à PAPEETE (Tahiti) Secteur Postal 91.436,

Né à ALGER (Algérie) le dix mai mil neuf cent vingt sept,

Epoux séparé de corps de Madame Charlette COUSSEAU par Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON rendu le cinq juin mil neuf cent soixante douze, confirmé par arrêt de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence rendu le vingt huit juin mil neuf cent soixante treize, transcrit au Service Central de l'Etat-Civil le dix huit mars mil neuf cent soixante quinze.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

HEUX

K

### 3.- IDENTIFICATION DES BIENS.-

Dans un ensemble immobilier dénommé "L'OREE DU BOIS", situé à HYERES (Var) quartier de la Coupiane, en cours d'édification sur une parcelle de terre cadastrée, section "H", lieudit "La Coupiane",

- Numéro 685, pour trois ares cinquante cinq centiares,  
- Numéro 686, pour quatre vingt cinq ares cinquante centiares,

- Numéro 687, pour quatorze ares trente centiares,

- Numéro 1392, pour quatorze ares,

Soit ensemble une contenance totale de un hectare dix sept ares trente cinq centiares,

Dont l'état descriptif de division et règlement de copropriété ont été dressés par Maître Michel PALENC, notaire soussigné, le vingt deux février mil neuf cent soixante dix huit, publié au Deuxième Bureau des Hypothèques de TOULON, le vingt et un avril mil neuf cent soixante dix huit, volume 2738 n°14, modifié suivant acte reçu par ledit Me PALENC, le vingt cinq mai mil neuf cent soixante dix huit, publié au Deuxième bureau des Hypothèques de TOULON, le cinq juin mil neuf cent soixante dix huit, volume 2784 n°11.

Lesquels biens et droits immobiliers vendus, comprennent  
-BATIMENT "B"- LOT NUMERO CENT UN -DEUXIEME ETAGE.-

Un appartement de deux pièces principales, situé en face en sortant de l'ascenseur, comprenant: hall d'entrée, salle de bains, water-closet, une chambre, une cuisine, salle de séjour avec placard, loggia, l'ensemble d'une surface habitable de: cinquante trois mètres carrés,

Les trois cent quatre vingt/quarante et un mille millièmes des parties communes, en ce compris la propriété du sol.

Les quarante deux/millièmes des charges ascenseur.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX NEUF - SOUS-SOL.-

Une cave portant le numéro vingt quatre sur le plan du bâtiment B, d'une surface de trois mètres carrés quatre vingt dix huit,

Et les cinq/quarante et un mille millièmes des parties communes, en ce compris la propriété du sol.

LOT NUMERO CINQUANTE NEUF - SOUS-SOL:

Un garage à droite de l'entrée de l'immeuble, portant le numéro Neuf quatre sur le plan du bâtiment "B", d'une surface de treize mètres carrés,

Et les quarante quatre/quarante et un mille millièmes des parties communes, en ce compris la propriété du sol.

LOT NUMERO CENT VINGT HUIT:

Un emplacement de parking portant le numéro dix huit du plan de masse, situé devant le bâtiment "B",

Et les dix/quarante et un mille millièmes des parties communes, en ce compris la propriété du sol.

TROIS

4.- ORIGINE DE PROPRIETE.-

- Constructions, en cours d'édification par la Société vendeuse.

- Terrain, acquis par la Société Civile Immobilière "L'OREE DU BOIS", en vertu de deux actes reçus par Maître ROUSTAN, notaire à VALLAURIS (Alpes Maritimes) en concours avec Maître PALENC, notaire soussigné,

- Le premier, le trente juin mil neuf cent soixante dix sept, publié au Deuxième Bureau des Hypothèques de TOULON le douze juillet mil neuf cent soixante dix sept, volume 2444 n° 19,

Et le second, le sept septembre mil neuf cent soixante dix sept, publié au Deuxième Bureau des Hypothèques de TOULON, le vingt et un avril mil neuf cent soixante dix huit, volume 2738 n° 15.

5.- JOUISSANCE.-

A l'achèvement, par la prise de possession réelle au cours du deuxième trimestre Mil neuf cent soixante dix neuf.

6.- P R I X .-

La présente vente en l'état futur d'achèvement, a lieu moyennant le prix principal TOUTES TAXES COMPRISES, de: DEUX CENT TRENTE HUIT MILLE FRANCS.

Soit le prix hors taxes de: CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE NEUF CENT CINQUANTE TROIS FRANCS, ci.. 199.953,

Payable:

- comptant, la somme de: CENT DIX NEUF MILLE FRANCS,

- Et le solde, soit la somme de: CENT DIX NEUF MILLE FRANCS, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

7.- DECLARATIONS FISCALES:

Champ d'application de la T.V.A: habitation.  
Immatriculation à l'.I.N.S.E.E.: 311 833 321 3012 code APE 7903.

Paiement de la T.V.A. à la Recette locale de LE CANNET (Alpes Maritimes).

: QUATRE

ONT COMPARU:

Monsieur André VIEILLEDENT, Président Directeur Général demeurant à CANNES (Alpes Maritimes) 38 Boulevard d'Oxford,

Agissant en qualité de Président Directeur Général de la Société " SO.CA.GIM" Société Anonyme au capital de CENT MILLE FRANCS, dont le Siège social est à LE CANNET (Alpes Maritimes) 7 rue Sévigné, constituée suivant acte sous signatures privées en date AU CANNET du trente octobre mil neuf cent soixante treize, enregistré à CANNES-EST, le trente octobre mil neuf cent soixante treize, bordereau 201 case 8, et dont une copie certifiée conforme est demeurée jointe et annexée à la minute d'un acte reçu par Me ROUSTAN, notaire à VALLAURIS, le trente juin mil neuf cent soixante dix sept, ci-après analysé dans l'origine de propriété.

Ladite Société immatriculée au Registre du Commerce de CANNES, sous le numéro 73 B 180, et au Répertoire Sirène sous le numéro 300 644 291 0019.

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société, en date à CANNES du trente octobre mil neuf cent soixante treize, et dont une copie certifiée conforme est également demeurée annexée à l'acte reçu par Me ROUSTAN, le trente juin mil neuf cent soixante dix sept.

Ladite Société Anonyme SO.CA.GIM, agissant elle-même en qualité de gérante de la Société Civile Particulière régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le Titre 1er de la loi 71-579 du 16 juillet 1971, et de ses statuts, dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE" L'OREE DU BOIS", dont le Siège est à LE CANNET (Alpes Maritimes) 7 rue Sévigné, au capital de CENT CINQUANTE MILLE FRANCS, divisée en Mille cinq cents parts de Cent francs chacune entièrement libérées, constituée pour une durée de vingt ans, à compter du vingt juin mil neuf cent soixante dix sept, en vertu de ses statuts établis suivant acte sous signatures privées en date au CANNET, du vingt juin mil neuf cent soixante dix sept, enregistré à CANNES-EST, le vingt et un juin suivant, volume 2, bordereau 112, Case 1; fonction à laquelle elle a été nommée et qu'elle acceptée aux termes de l'article 18 des statuts, et ayants tous pouvoirs et suffisants, en vertu dudit article 18.

E CINQ

Ci-après dénommée "LA SOCIETE VENDERESSE".-

D'UNE PART.-

Monsieur Guy DUBOS, Secrétaire administratif, demeurant à PAPEETE (Taïti) Secteur Postal 91.436,  
Né à ALGER (Algérie) le dix mai mil neuf cent vingt sept,

Epoux séparé de corps de Madame Charlette COUSSEAU par Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON rendu le cinq juin mil neuf cent soixante douze, confirmé par arrêt de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence rendu le vingt huit juin mil neuf cent soixante treize, transcrit au Service Central de l'Etat-Civil le dix huit mars mil neuf cent soixante quinze.

Ci-après dénommés "L'ACQUEREUR".

D'AUTRE PART.-

- OBSERVATIONS PRELIMINAIRES.-

Il est précisé:

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

Par abréviation, les susnommés seront appelés "La Société venderesse" et "L'acquéreur".

Il en sera de même, si "la société venderesse" ou "l'acquéreur" sont représentés en tout ou en partie par des mandataires.

- PRESENCE OU REPRESENTATION.-

Monsieur André VIEILLEDENT, à ce non présent, mais représenté par Monsieur Philippe VIEILLEDENT, son fils, en vertu des pouvoirs qu'il lui a donnés, aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le neuf mai mil neuf cent soixante dix huit.

SIX

"L'acquéreur" non ici présent, mais représenté par:  
Monsieur Francis BUSCAILL, Principal clerc de notaire, demeurant à HYERES, trois place Clémenceau,

En vertu des pouvoirs qu'il lui a donnés aux termes d'un acte reçu en minute par Me PALENC, notaire soussigné, le seize août mil neuf cent soixante dix huit.

LESQUELS, préalablement à la vente en l'état futur d'achèvement, ont exposé ce qui suit:

- EXPOSE DE LA SOCIETE VENDERESSE.-

I.- Terrain sur lequel est édifié l'immeuble:

La Société Civile Immobilière "L'OREE DU BOIS", a entrepris l'édification de constructions dénommées "L'OREE DU BOIS", qui comprendra:

- Quatre corps de bâtiment,
- Emplacements de parkings,
- Un cours de tennis,

Le tout plus amplement désigné,

Sur une parcelle de terre sise à HYERES(Var) quartier de la Coupiane, lieudit "La Coupiane", d'une contenance totale de un hectare dix sept ares trente cinq centiares, et cadastrée, section H, savoir:

- Numéro 685, pour trois ares cinquante cinq centiares, ci.....	3a.55
- Numéro 686, pour quatre vingt cinq ares cinquante centiares, ci.....	85a.50
- Numéro 687, pour quatorze ares trente centiares, ci.....	14a.30
- Numéro 1393, pour quatorze ares, ci.....	14a.

Soit au total pour Un hectare dix sept ares trente cinq centiares, ci..... 1h17a.35  
=====

II.- Permis de construire:

Il a été accordé sur l'immeuble dont s'agit, un permis de construire suivant arrêté en date du vingt avril mil neuf cent soixante dix sept, sous le n°66-133/O dossier 7582.

La Société venderesse a obtenu à la date du vingt huit mars ----- mil neuf cent soixante dix huit, un avenant de transfert de permis de construire sous le n° 7932/66133. demeuré annexé à un acte reçu par le notaire soussigné, le dix mai mil neuf cent soixante dix huit.

III.- Etat descriptif de division-Règlement de copropriété.-

En vue de la vente par fraction de l'immeuble en cours d'édification, la Société venderesse a fait dresser et recevoir par Maître Michel PALENC, notaire soussigné, le vingt deux février mil neuf cent soixante dix huit, l'état descriptif et règlement de copropriété dudit immeuble, conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et du décret numéro 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, pris pour son application.

Cet acte a été publié au Deuxième Bureau des Hypothèques de TOULON, le vingt et un avril mil neuf cent soixante dix huit, volume 2738 n°14.

K

A cet acte ont été annexés après mention par le Notaire soussigné, les plans établis par Monsieur GIRARDOT, Architecte D.P.L.G., demeurant à LE CANNET (Alpes Maritimes) "Le Surcouf" savoir:

1.- Un plan de masse (n°1b) indiquant la situation du terrain, l'implantation définitive des quatre bâtiments.

2.- Un plan du sous-sol du bâtiment A (n°2e) où figure la désignation, notamment des lots UN à TRENTE ET UN.

3.- Un plan du rez-de-jardin et des étages courants (n°3e) et où figure une variante correspondant au troisième étage des bâtiments A et B, et du rez-de-jardin du bâtiment "C".

4.- Un plan de coupe (N°13).

5.- Un plan des combles (n°5b).

6.- Un plan des façades (n°6).

7.- Un plan des façades (N°7).

8.- Un plan de façade concernant le bâtiment "C" (n°8).

9.- Un plan détail de toiture (n°9).

10.- Un plan du sous-sol du bâtiment B, (N°10e).

11.- Un plan de la façade nord du bâtiment B (N°11).

12.- Un plan du troisième étage des bâtiments A et B (n°12b).

IV.- Description générale de la construction.-

Cet immeuble comprendra à son achèvement:

1°- Un corps de bâtiment dit "Bâtiment A", situé à l'Est de la propriété, élevé de trois étages sur sous-sol et au rez-de-chaussée, et comprenant:

HUIT

- Au sous-sol: Un hall, un local technique, un local commun, sept garages, vingt quatre caves.

- Au rez-de-jardin: deux appartements de trois pièces, trois appartements de deux pièces, et un studio.

- Au premier étage: deux appartements de trois pièces, trois appartements de deux pièces, et un studio.

- Au deuxième étage: deux appartements de trois pièces, trois appartements de deux pièces, et un studio.

- Au troisième étage: Un appartement de quatre pièces, quatre appartements de deux pièces, et un studio.



2°- Un corps de bâtiment dit "Bâtiment B", identique au précédent, et situé à l'ouest de celui-ci.

3°- Un corps de bâtiment dit "Bâtiment C", situé à l'Ouest du précédent.

4°- Un corps de bâtiment dit "Bâtiment D", situé à l'extrémité Ouest dudit ensemble.

5°- D'emplacements de parkings situés à l'extérieur, devant servir au stationnement des véhicules automobiles.

6°- D'un terrain de tennis.

7°- De divers espaces verts et voies desservant l'ensemble immobilier.

Observation étant ici faite que les bâtiments A et B, constitueront la Première Tranche des travaux, et que les bâtiments C et D feront l'objet de différentes tranches successives, et seront compris dans le règlement de copropriété en deux lots distincts, et que la Société venderesse se réserve de modifier en fonction de leur construction ultérieure.

A ce sujet, l'acquéreur s'oblige en tant que de besoin, à donner tous pouvoirs par les présentes, à toutes modifications ultérieures du règlement de copropriété concernant notamment la construction des deux autres bâtiments à édifier, à l'exclusion toutefois des modifications qui auraient trait à une répartition ou modification des millièmes de copropriété généraux.

#### V.- Consistance des fractions vendues.-

La consistance des fractions vendues est définie et figurée:

- Pour ce qui concerne les fractions vendues, par le plan côté de l'appartement, lequel comporte l'indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des balcons, et qui demeurera annexé au présent acte après visa par les parties, et mention d'annexe par le notaire soussigné.

- Pour ce qui concerne le bâtiment dont dépendent les dites fractions, et ses équipements extérieurs, par les plans susvisés annexés à l'état descriptif de division et règlement de copropriété dont il a été parlé ci-dessus.

#### VI.- Caractéristiques techniques des parties vendues.-

Les caractéristiques techniques des parties vendues de l'ensemble immobilier et de ses équipements extérieurs sont exprimées:

1°- Dans le devis descriptif ayant servi de base aux marchés conclus par la Société venderesse; lequel devis a

été déposé au rang des minutes du notaire soussigné, suivant acte en date du dix mai mil neuf cent soixante dix huit.

2°- Dans une notice établie par la Société venderesse indiquant les éléments d'équipements propres à chaque fraction vendue et qui demeurera annexée aux présentes après visa par les parties et mention d'annexe par le notaire soussigné.

VII.- Etat d'avancement des travaux.-

Il résulte d'une attestation délivrée par le Comptoir général du bâtiment, 7 rue Sévigné à LE CANNET, chargé de la surveillance des travaux et de leur coordination, que ceux de l'immeuble dont s'agit, en sont au stade actuel suivant:

Hors d'eau.

Ladite attestation demeurera ci-jointe et annexée après mention du notaire soussigné..

VIII.- Aide financière de l'Etat.-

Aucune demande d'aide financière de l'Etat pour la construction des locaux d'habitation, telle qu'elle est prévue par la législation relative aux primes et aux prêts spéciaux à la construction, n'a été formulée par la Société venderesse.

- E X P O S E .-

IX.- CONTRAT PRELIMINAIRE:

Aux termes d'un acte sous seings privés en date du seize août mil neuf cent soixante dix huit la Société venderesse s'est obligée vis-à-vis de l'acquéreur à lui vendre par préférence, les lots de copropriété faisant l'objet de la présente vente.

En contre-partie, l'acquéreur a effectué un dépôt de garantie d'un montant de ONZE MILLE NEUF CENTS FRANCS 11.900 frs, versé dans un compte unique, spécial ouvert sur les livres de la BANQUE DE LA HENIN, sous le n°008823 U 20, au nom de "Dépôts de garantie des Réservataires de la S.C.I "L'OREE DU BOIS", et ce, en conformité des dispositions de l'article 33 in fine du décret n°67-1166 du 22 décembre 1967.

DIX

- EXPOSE DE L'ACQUEREUR.-

I.- L'acquéreur déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en demeure de consulter les pièces déposées au rang des minutes de Maître Michel PALENC, notaire soussigné, c'est à dire, tous les plans de l'ensemble immobilier dont s'agit, ainsi que le règlement de copropriété dont il a été parlé ci-dessus.

II.- L'acquéreur déclare avoir eu connaissance, dès avant ce jour, du plan des biens et droits qui lui sont présentement vendus, et du devis descriptif dont il a été question ci-dessus.

III.- Enfin, l'acquéreur reconnaît avoir eu connaissance, dès avant ce jour, du règlement de copropriété dudit immeuble, dont une copie lui a été remise, ce qu'il reconnaît expressément et atteste devant le Notaire soussigné.

CECI ETANT EXPOSE, il va être procédé à la vente en état futur d'achèvement faisant l'objet des présentes.

- VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT.-

La Société venderesse vend par les présentes, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière,

A:

Monsieur DUBOS,

Comparant de seconde part,

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dans leur état futur d'achèvement.

- DESIGNATION.-

Dans un ensemble immobilier dénommé "L'OREE DU BOIS", situé à HYERES (Var) quartier de la Coupiane, qui comprendra dans son état futur d'achèvement, quatre corps de bâtiments, élevés de trois étages sur sous-sol et rez-de-chaussée, dont les trois/quarts au moins seront à usage d'habitation, le tout édifié sur une parcelle de terre sise à HYERES (Var) lieudit "La Coupiane", cadastrée section "H",

- numéro 685, pour trois ares cinquante cinq centiares,  
- numéro 686, pour quatre vingt cinq ares cinquante centiares,

- numéro 687, pour quatorze ares trente centiares,  
- numéro 1393, pour quatorze ares,

Soit ensemble une contenance totale de un hectare dix sept ares trente cinq centiares.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé suivant acte reçu par le notaire soussigné, le vingt deux février mil neuf cent soixante dix huit, publié au Deuxième Bureau des Hypothèques de TOULON, le vingt et un avril mil neuf cent soixante dix huit, volume 2738 n°14, modifié suivant acte reçu par le notaire soussigné, le vingt cinq mai mil neuf cent soixante dix huit, publié au Deuxième bureau des Hypothèques de TOULON, le cinq juin mil neuf cent soixante dix huit, volume 2784 n°11.

Lesquels biens et droits immobiliers vendus, sont:

-BATIMENT "B"- LOT NUMERO CENT UN -DEUXIEME ETAGE.-

Un appartement de deux pièces principales, situé en face en sortant de l'ascenseur, comprenant: hall d'entrée, salle de bains, water-closot, une chambre, une cuisine, salle de séjour avec placard, loggia, l'ensemble d'une surface habitable de: cinquante trois mètres carrés,

Les trois cent quatre vingt quarante et un mille millièmes des parties communes, en ce compris la propriété du sol.

Les quarante deux/millièmes des charges ascenseur.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX NEUF - SOUS-SOL.-

Une cave portant le numéro vingt quatre sur le plan du bâtiment B, d'une surface de trois mètres carrés quatre vingt dix huit,

Et les cinq/quarante et un mille millièmes des parties communes, en ce compris, la propriété du sol.

LOT NUMERO CINQUANTE NEUF - SOUS-SOL:

Un garage à droite de l'entrée de l'immeuble, portant le numéro Neuf quatre sur le plan du bâtiment "B", d'une surface de treize mètres carrés,

Et les quarante quatre/quarante et un mille millièmes des parties communes, en ce compris la propriété du sol.

LOT NUMERO CENT VINGT HUIT:

Un emplacement de parking portant le numéro dix huit du plan de masse, situé devant le bâtiment "B",

Et les dix/quarante et un mille millièmes des parties communes, en ce compris la propriété du sol.

DUZE

- ORIGINE DE PROPRIETE.-

Les biens et droits immobiliers présentement vendus, appartiennent à la Société venderesse, savoir:

- Les constructions, pour les faire édifier de ses deniers personnels, sans avoir conféré de privilège d'architecte ou d'entrepreneur.

- Et le terrain, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Me ROUSTAN, notaire à VALLAURIS, en concours avec Me PALENC, notaire soussigné, le trente juin mil neuf cent soixante dix sept, de:

Monsieur Antonin LACHIZE, et Madame Angèle PINAUD, son épouse, demeurant ensemble à HYERES(Var) les Acacias.

Cette acquisition a été stipulée sous condition suspensive et en outre, moyennant le prix principal de HUIT CENT MILLE FRANCS, converti en l'obligation pour la Société acquéreur, de livrer aux vendeurs divers biens immobiliers qui seront édifiés sur ledit immeuble, et tels qu'ils sont désignés dans le règlement de copropriété ci-dessus désigné.

Une expédition dudit acte a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de TOULON, le douze juillet mil neuf cent soixante dix sept, volume 2444 n°19.

Suivant acte reçu par ledit Me ROUSTAN avec le concours de Me PALENC, notaire soussigné, le sept septembre mil neuf cent soixante dix sept, il a été procédé à la constatation de la réalisation suspensive et à la désignation des lots remis en dation aux vendeurs.

Une expédition dudit acte a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de TOULON, le vingt et un avril mil neuf cent soixante dix huit, volume 2738 n°15.

- ORIGINE ANTERIEURE.-

Du chef de Monsieur et Madame LACHIZE:

Le terrain sur lequel sont en cours d'édification les biens et droits immobiliers présentement vendus, dépendait de la communauté de meubles et acquêts existant entre Monsieur et Madame LACHIZE, par suite de l'acquisition que Monsieur LACHIZE en avait fait seul au cours et pour le compte de la communauté de:

Madame Pierrine Catherine DOVERO, sans profession, demeurant à HYERES(Var) quartier de la Coupiane, Veuve non remariée de Monsieur Pierre FOLCO,

Mademoiselle Suzanne Marguerite Anna FOLCO, demeurant à HYERES,

Monsieur Daniel Louis CAYOL, Horticulteur, et Madame Huguette Catherine Edmonde FOLCO, son épouse, demeurant ensemble

EIZE

16  
le à CARQUEIRANNE(Var) Beau Rivage,

En vertu d'un acte reçu par Me PALENC, notaire soussigné, le huit janvier mil neuf cent soixante trois.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT MILLE FRANCS, payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de TOULON, le vingt et un janvier mil neuf cent soixante trois, volume 3192 n°5.

L'état délivré lors de cette formalité du chef des vendeurs, était entièrement négatif.

Du chef des Consorts FOLCO:

Cet immeuble dépendait d'un plus grand ensemble qui appartenait aux Consorts FOLCO, par suite des faits et actes ci-après relatés:

Originellement, cet immeuble appartenait à Monsieur Pierre FOLCO et Madame Pierrine Catherine DOVERO, son épouse, demeurant ensemble alors à LA LONDE LES MAURES(Var) à raison de moitié chacun, pour l'avoir acquis de Monsieur Zéphirin François BONNEFOY, propriétaire, demeurant à HYERES(Var) quartier de la Coupiane,

De Monsieur Roselin Eugène BONNEFOY, propriétaire, et Madame Victorine Augustine PAUL, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à HYERES(Var) quartier de la Coupiane,

Aux termes d'un acte reçu par Me Aimé PALENC, notaire à HYERES(Var), prédécesseur médiateur du notaire soussigné, le trois octobre mil neuf cent trente trois.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CINQUANTE MILLE ANCIENS FRANCS, payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au Bureau des Hypothèques de TOULON, le treize octobre mil neuf cent trente trois, volume 586 numéro 45.

Décès de Monsieur FOLCO:

Monsieur Pierre FOLCO, en son vivant, horticulteur, demeurant à HYERES(Var) La Coupiane, est décédé en son domicile, testat, le quatre juillet mil neuf cent soixante deux, laissant pour recueillir sa succession:

a) Madame DOVERO susnommée, son épouse survivante restée sa veuve, usufruitière légale du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil.

b) et pour seules héritières de droit et à réserve, indivisément pour le tout ou divisément à raison de moitié chacune:

Mademoiselle FOLCO et Madame CAYOL,

Ses deux filles nées de son union avec son épouse survivante, restée sa veuve,

Le tout ainsi que ces faits et qualités sont constatées aux termes d'un acte reçu par Me PALENC, notaire soussigné, le vingt sept décembre mil neuf cent soixante deux.

Et l'attestation immobilière après le décès de Monsieur Pierre FOLCO, a été établie par ledit Me PALENC, le huit janvier mil neuf cent soixante trois, et dont une expédition a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de TOULON, le vingt et un janvier mil neuf cent soixante trois, volume 3192 n°4.

- PROPRIETE ET JOUISSANCE.-

L'acquéreur sera à compter d'aujourd'hui même, propriétaire du sol et des constructions existantes.

En outre, 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 constructions; lequel aura lieu et sera constaté dans les conditions qui seront ci-après précisées.

L'acquéreur s'interdit de consentir à qui que ce soit avant de s'être entièrement libéré, de son prix d'acquisition un droit quelconque ou la promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sans l'accord écrit de la Société venderesse.

- POURSUITE ET ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION.-

1.- Obligation d'achever.-

La Société venderesse s'oblige à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai qui sera ci-après fixé et conformément aux énonciations du présent acte, du devis descriptif ci-dessus visé, du plan et de la notice ci-annexée, et, d'une façon générale, aux règles de l'art.

Cette obligation d'achever comporte, pour la Société venderesse, celle d'obtenir, le moment venu, le certificat de conformité prévu par l'article 23 du décret numéro 61-1036 du treize septembre mil neuf cent soixante et un.

2.- Tolérances.-

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

QUINZE

3.- Délai d'achèvement.-

La Société venderesse exécutera son obligation d'achever au cours du deuxième trimestre de l'année Mil neuf cent soixante dix neuf.

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

- des jours d'intempéries, au sens de la réglementation du travail sur les chantiers de bâtiments, 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 à la faillite d'une entreprise, constatés comme il est dit ci-dessus.

4.- en cas de force majeure.-

Il est convenu que l'achèvement, au sens du présent chapitre, s'entend, tel qu'il est défini par l'article 1er du décret n°67-1166 du vingt deux décembre mil neuf cent soixante sept, ici littéralement reproduit:

- Article premier.-

"L'immeuble vendu à terme en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code Civil et de l'article 7 de la loi du trois janvier mil neuf cent soixante sept, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement, qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à la 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 éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation.

"La constatation de l'achèvement n'emporte pas elle-même, ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil".

5.- Qualité et pouvoirs du Maître de l'ouvrage.-

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

La Société venderesse 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'acquéreur.



6.- Travaux de modification ou complémentaires.-

L'acquéreur s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge de la Société venderesse, et se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner les instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où l'acquéreur, au jour des présentes, et avant l'achèvement des travaux désirerait que des modifications à ses travaux privatifs ou que des travaux complémentaires soient exécutés, il devra s'adresser à la Société venderesse, laquelle appréciera si les modifications demandées sont réalisables, et le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement, et le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

La Société venderesse donnera directement aux architectes et entrepreneurs, les instructions nécessaires.

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

- CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION.-

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

La Société venderesse notifiera à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'architecte, attestant l'achèvement au sens ci-dessus défini en l'article premier du décret précité.

Par la même lettre, la Société venderesse invitera l'acquéreur à constater la réalité de cet achèvement, aux jour et heure fixes,

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

L'acquéreur aura la faculté d'insérer audit procès-verbal, les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

Il est rappelé à cet égard, qu'aux termes de l'article 1er du décret précité, ci-dessus reproduit in extenso:

"La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil".

Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par la Société venderesse.

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'acquéreur pour valoir de la mise des locaux à sa disposition.

IX SEPT

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

- CHARGES ET CONDITIONS.-

La présente vente en l'état futur d'achèvement est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que la Société venderesse et l'acquéreur s'obligent réciproquement à exécuter et accomplir, savoir:

1°- L'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance des diverses obligations et servitudes instituées à l'état descriptif de division et règlement de copropriété susvisé et s'oblige à exécuter et à respecter toutes les charges et conditions qui en résultent de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre la Société venderesse pour quelque cause que ce soit.

2°- De prendre les biens et droits vendus tels qu'ils existeront lors de leur achèvement, sans garantie de contenance et excédât-elle même un/vingtième, pour ce qui concerne le terrain.

3°- De supporter toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls, et sans recours contre la Société venderesse, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit, plus de droits qu'il ne justifierait en avoir en vertu de titres réguliers et non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, Monsieur VIEILLEDENT ès-qualité, déclare que la Société venderesse n'a personnellement conféré ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens et droits immobiliers présentement vendus, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de leur alignement, des plans d'aménagement et d'urbanisme, et celles figurant dans l'état descriptif de division ci-dessus relaté, et qui sont ci-après littéralement rapportées:

- RAPPEL DE SERVITUDES.-

"Aux termes d'un acte sous signatures privées intervenu entre la ville de HYERES, et Monsieur FOLCO, l'un des précédents propriétaires, transcrit au Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN, le sept août mil neuf cent trente cinq, volume 677 numéro 38, il a été stipulé ce qui suit littéralement transcrit:

X-HUIT

Le propriétaire (soit Monsieur FOLCO) après avoir pris connaissance du tracé dans sa propriété située dans la commune de HYERES, des canalisations destinées à assurer l'exploitation générale du réseau communal:

"1°- Concède par les présentes à la commune qui accepte, le droit d'établir aériennement lorsqu'elle jugera convenable les canalisations dont il s'agit et leurs accessoires, suivant le tracé dont le propriétaire déclare avoir pris connaissance.

"2°- Se réserve la jouissance du terrain au-dessous des canalisations, mais à la condition de ne détériorer en rien, ces dernières que l'exploitant entretiendra et réparera toujours librement.

"3°- Autorise le surplomb des conducteurs et la pose des supports nécessaires à l'établissement des canalisations sur tous terrains ou constructions lui appartenant, et notamment ceux situés dans la commune de HYERES, section cadastrale K parcelle numéro 923.

"4°- Autorise à toute époque l'élagage, l'étêtage, ou l'abatage des arbres situés dans le voisinage de la ligne, de telle sorte que leurs branches soient constamment maintenues en toutes directions, au moins à trois mètres des conducteurs, les branches coupées et les arbres abattus étant laissés sur place à la disposition des propriétaires.

"Les dégâts qui pourraient être causés aux plantations et aux chemins privés, soit du fait de l'établissement ou de l'entretien de la ligne, soit à l'occasion du transport des matériaux, seront payés par la commune après évaluation à l'amiable ou à dire d'experts.

"La présente autorisation est donnée par le propriétaire moyennant la somme de un franc, une fois donnée pour toute indemnité, et dont les présentes portent quittance".

4°- D'acquitter à compter de ce jour, toutes les impositions, charges, taxes et redevances de toute nature auxquelles les biens et droits immobiliers présentement vendus, peuvent et pourront être assujettis.

5°- De faire son affaire personnelle de tous contrats d'abonnement aux eaux, gaz et électricité, ainsi que toutes polices d'assurances garantissant les risques contre l'incendie.

6°- D'acquitter tous les frais, droits et émoluments des présentes, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la grosse à délivrer à la Société vendeuse, ainsi que tous frais et émoluments d'inscription et de renouvellement, s'il y a lieu.

Déclaration étant ici faite que la Société vendeuse, ceci uniquement pour l'application du tarif des notaires, que l'immeuble dont dépendent les biens et droits présentement vendus, comporte QUARANTE HUIT lots principaux d'habitation, et que la vente du premier local est intervenue à la date du dix mai mil neuf cent soixante dix huit .

Et qu'aucun des locaux qu'il comprend n'ouvre droit aux prêts et aux primes.

- GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE.-

1°- La Société venderesse ne donne aucune garantie des défauts de la chose vendue, au sens des articles 1641 à 1649 du Code Civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées au n°2 ci-dessous.

2°- La Société venderesse doit la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648, alinéa 3 du Code Civil, ici littéralement reproduits:

"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 apparentes.

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

"Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans à compter de la réception des travaux, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au Maître d'ouvrage, par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus, en application des art. 1792 et 2270 du présent Code.

"Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans, à compter de la réception des travaux.

"Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

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

"L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant la nature des vices rédhibitoires, et l'usage du lieu où la vente a été faite.

"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".

3°- Il est convenu ce qui suit, pour l'application de l'article 1642-1 susvisé:

"La Société venderesse 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 dans les travaux ci-dessus évoqués, soit, si la réception n'est pas intervenue lors de cet établissement par une lettre recommandée, avec demande d'avis de réception.

"L'acquéreur devra informer la Société venderesse 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 prévu.

INGT

" A défaut par l'acquéreur d'avoir informé la "Société venderesse, dans les formes ci-dessus, cette dernière sera déchargée des vices apparents dès l'expiration de ce délai, par le seul fait de cette expiration.

4°-Il est enfin convenu que tous vices et défaut qui n'entreraient pas dans le champ d'application de l'article 1642, notamment les défauts de conformité avec les énonciations du descriptif, et qui apparaîtraient dans les délais fixés par ledit article devront être énoncés à la Société venderesse, dans les conditions de forme et délai ci-dessus stipulées pour l'application de l'article 1642-1 à peine de déchéance de tous droits et actions en raison de ces vices et défauts.

- GARANTIE D'ACHEVEMENT.-

Monsieur VIEILLEDENT, ès-qualité, au nom de la Société venderesse, déclare que les conditions de l'opération qui vont être énoncées ci-dessous, constituent la garantie de l'opération d'achever l'immeuble vendu au sens de l'article 7 de la loi numéro 67-3 du trois janvier mil neuf cent soixante sept, et de l'article 25 du décret numéro 67-1166 du vingt deux décembre mil neuf cent soixante sept, pris pour son application.

Il est à cet égard, donné connaissance à l'acquéreur des dispositions des articles 25 du décret susvisé;

"Article 25.-

"La garantie d'achèvement donnée par les Etablissements visés par l'article 22, prend la forme:

"a) Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution.

"b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur solidairement avec le vendeur à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

"Les versements effectués par les Etablissements garants au titre des a et b ci-dessus seront réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers.

VINGT ET  
JN

Monsieur VIEILLEDENT es-qualité, déclare:

Que suivant acte sous signatures privées en date à CANNES du vingt neuf mars mil neuf cent soixante dix huit, et dont un exemplaire a été déposé au rang des minutes de Me PALENC, Notaire soussigné, le dix mai mil neuf cent soixante dix huit, la BANQUE DE LA HENIN, dont le Siège est à PARIS, Huitième arrondissement, 16 rue de la Ville l'Evêque, immatriculée au registre du commerce de PARIS sous le numéro 54 B 594, a consenti à la Société vendeuse une ouverture de crédit en compte courant.

Et en outre, a accordé à ladite Société, conformément aux dispositions de l'article 7 D de la loi du 3 janvier 1967, modifiée par la loi du 7 juillet 1967, et l'article 1601 paragraphe 3 du Code Civil, la caution prévue à l'article 25 B du décret 67-1166 du 22 décembre 1967, en renonçant à tout bénéfice de discussions.

En conséquence, la Banque s'oblige, sous réserve des stipulations de l'article 2 paragraphe 1er ci-dessous, envers les acquéreurs des lots constituant la première tranche du programme de construction, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, et cette obligation profitera à chacun des acquéreurs de l'immeuble ci-dessus visé.

Cependant, ce cautionnement ne couvre que les sommes destinées à assurer l'état d'habitabilité de l'immeuble dans les limites du descriptif et par suite sont exclus dudit engagement tous versements destinés à couvrir notamment:

"Les non conformités qui ne seraient pas substantielles;  
"les conséquences du non respect des règles de l'art par le Maître d'oeuvre ou les entrepreneurs, dont la responsabilité doit être garantie par tous contrats d'assurances, l'aménagement des espaces verts et jardins.

"Les dépenses d'entretien et de gestion.

"Toutes modifications non prévues au document descriptif ci annexé demandées soit par un acquéreur, soit par le syndicat des copropriétaires et susceptibles d'augmenter le prix des travaux.

"La réparation de tous dommages résultant d'une force majeure.

En outre, comme conditions expresses, il a été prévu: Que ce cautionnement entrerait en vigueur, dès signature dudit engagement.

Qu'il prendra fin le jour de la réception par la "BANQUE" de la déclaration d'achèvement des travaux telle qu'elle est prévue à l'article 1 du décret 70-4047 du vingt huit mai mil neuf cent soixante dix ou de la constatation d'achèvement comme prévu à l'article 28 du décret du 22 décembre 1967.

Et en outre, qu'il est fait obligation à chaque acquéreur d'effectuer tous paiements de son prix d'acquisition à la BANQUE LA HENIN.

K

- P R E T S. -

L'acquéreur déclare qu'il ne recourt pas aux prêts dont la Société venderesse a fait état, et en conséquence, il n'y a pas lieu d'insérer dans le présent contrat une clause résolutoire, pour le cas de non-obtention d'un prêt.

- D E P O T D E G A R A N T I E. -

La présente vente n'a pas été précédée d'aucun versement d'acompte, autre que le dépôt de garantie effectué à la Banque de la HENIN, et s'élevant à la somme de: ONZE MILLE NEUF CENT FRANCS (11.900 francs)

Ce dépôt de garantie sera utilisé au paiement d'une partie du prix ci-après stipulé; et à cet effet, l'acquéreur donne à Maître PALENC, notaire sousigné, mandat exprès et irrévocable de virer cette somme par le débit du compte unique spécial ouvert sous le numéro 008823 U20 sur les livres de la BANQUE DE LA HENIN, au nom de "Dépôts de garantie des Réservataires du programme de la Société Civile Immobilière "L'OREE DU BOIS", au compte ouvert au nom de ladite Société sur les livres de la même banque.

- P R I X. -

I. - MONTANT DU PRIX. -

La présente vente est consentie et acceptée moyennant un prix principal ferme, définitif et non révisable, pour quelque cause que ce soit, s'établissant ainsi qu'il suit:

Prix hors taxe à la valeur ajoutée: CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE NEUF CENT CINQUANTE TROIS FRANCS, ci. 199.953,	
Taxe à la valeur ajoutée au taux de 17,60% : TRENTE CINQ MILLE CENT QUATRE VINGT ONZE FRANCS, ci.....	35.191,
Taxe locale d'équipement: DEUX MILLE HUIT CENT CINQUANTE SIX FRANCS, ci.....	2.856,
	238.000,

Soit ensemble un prix principal, Toutes taxes comprises de: DEUX CENT TRENTE HUIT MILLE FRANCS, ci..... 238.000, =====

II. - P A I E M E N T D U P R I X. -

A- P A R T I E P A Y A B L E C O M P T A N T:

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

INGT  
IS

1°- Comptant ce jour, à concurrence d'une somme de CENT SOIXANTE SIX MILLE SIX CENTS FRANCS (166.600 frs) soit soixante dix pour cent (70%) ----- du prix convenu, compte tenu de l'état actuel d'avancement des travaux.

Laquelle somme, l'acquéreur a, à l'instant même, payé à la Société venderesse, savoir:

- A concurrence de ONZE MILLE NEUF CENTS FRANCS -----, par virement de pareille somme du compte de l'acquéreur à la BANQUE LA HENIN, susnommée, au compte numéro 008823 U 20 de la Société venderesse, auprès de ladite Banque, ci..... 11.900,

- Et pour le surplus, soit CENT CINQUANTE QUATRE MILLE SEPT CENTS FRANCS ----- en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné en un chèque n° 3831.526 émis sur la Banque Nationale de Paris, à concurrence de la somme de ----- du consentement de la Société venderesse, directement, à l'ordre de la BANQUE LA HENIN, ci..... 66.100, et pour le surplus, soit QUATRE VINGT HUIT MILLE SIX CENTS FRs, par un virement effectué directement par la Banque la Hénin sur ses registres, ci..... 88.600, SOIT ensemble, la somme de :CENT SOIXANTE SIX MILLE SIX CENTS FRANCS, ci..... 166.600, =====

De laquelle somme ainsi payée, Monsieur VIEILLE DENT es-qualités en donne à l'acquéreur bonne et valable quittance d'autant.

-- DONT QUITTANCE D'AUTANT.--

B.- PARTIE PAYABLE A TERME.-

Le surplus du prix, c'est-à-dire le montant dudit prix, déduction faite de la partie payée comptant, ainsi qu'il vient d'être constaté ci-dessus, est stipulé payable, savoir:

-Quinze pour cent (15%) à la finition des carrelages, soit: TRENTE CINQ MILLE SEPT CENTS FRANCS, ci 35.700

-Dix pour cent (10%) pose des sanitaires, soit: VINGT TROIS MILLE HUIT CENTS FRANCS, ci..... 23.800,

- Cinq pour cent (5%) à la remise des clefs, soit: ONZE MILLE NEUF CENTS FRANCS, ci..... 11.900,

TOTAL EGAL AU PRIX PAYABLE A TERMES:SOIXANTE ET ONZE MILLE QUATRE CENTS FRANCS, ci..... 71.400, =====



- DISPOSITIONS DIVERSES.-

Il est expressément convenu au sujet du paiement du prix restant dû:

a) Que la Société venderesse informera l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la survenance des événements ci-dessus énoncés;

b) Que la somme stipulée payable lors de chacun de ces événements, devra être versée par l'acquéreur, au Siège de la Société venderesse, en moyens légaux de paiement émis à l'ordre de la BANQUE DE LA HENIN;

c) Que l'acquéreur aura un délai de quinze jours, à compter de la remise de la lettre, l'accusé de réception faisant foi, pour régler ce paiement.

Ce délai passé, l'acquéreur devra payer sans formalité de mise en demeure préalable, un intérêt de retard calculé, prorata temporis, au taux de 1% par mois sur le montant de l'échéance réclamée.

d) Qu'en cas de décès de l'un ou l'autre des acquéreurs avant complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les 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

---



---



---



---



---



---

INGT  
CINQ

- DISPENSE D'INSCRIPTION.-

Monsieur VIEILLEDENT ès-qualités, dispense expressément Maître Michel PALENC, notaire soussigné, de prendre inscription de privilège de vendeur pour la garantie du paiement du solde du prix, le déchargeant de toute responsabilité à cet égard.

Dès à présent, Monsieur VIEILLEDENT ès-qualité, donne tous pouvoirs,

A Monsieur Francis BUSCAILL, Principal clerc de notaire, demeurant à HYERES (Var) trois place Clémenceau,

A l'effet d'intervenir dans tout acte de prêt qui serait souscrit par l'acquéreur, en vue du paiement du solde du prix ci-dessus indiqué, pour renoncer à l'action résolutoire et céder son rang d'inscription sur les biens et droits immobiliers présentement vendus.

- CLAUSE RESOLUTOIRE.-

Au cas où l'acquéreur serait défaillant à l'obligation de payer la partie du prix stipulée payable à terme, la Société vendeuse 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'acquéreur, par le Juge, conformément à l'article 1244 du Code Civil, si ces délais sont demandés avant l'expiration d'un délai d'un mois, ci-dessus visé. Si la résolution est prononcée pour une cause imputable à l'une ou l'autre des parties, la partie à laquelle elle est imputable devra verser à l'autre partie une indemnité forfaitaire non susceptible de modération, ou de révision de dix pour cent (10%) du prix de vente.

- MANDAT.-

Par ces présentes, l'acquéreur donne mandat à la Société vendeuse, ce qui est accepté par Monsieur VIELLEDENT, es-qualité, de passer au nom et pour son compte, tous les actes de disposition portant sur la quote-part déterminée par le règlement de copropriété susvisé, objet de la présente vente, et qui se révéleraient nécessaires:

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme;
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire;
- pour assurer la desserte du bâtiment ou le raccordement avec les réseaux de distributions et les services publics.

Le présent mandat consenti et accepté dans un intérêt commun, et dans l'intérêt des propriétaires du bâtiment ne sera révocable.

Il aura effet pendant une durée qui expirera lors de la remise des clefs des biens et droits vendus.

Il ne s'éteindra pas en cas de cession par l'acquéreur des droits qu'il acquiert ce jour, ou en cas de mutation entre vifs, ou forcée ou à cause de mort.

- FORMALITES DE PUBLICITE FONCIERE.-

L'acquéreur fera publier le présent acte au Deuxième Bureau des Hypothèques de TOULON. Si lors de l'accomplissement de cette formalité, il se révélait l'existence d'ins-

VINGT  
IX

cription sur les biens et droits immobiliers vendus, la Société venderesse sera tenue d'en rapporter à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite.

Elle devra, en outre, indemniser l'acquéreur de tous les frais extraordinaires de publicité.

- POUVOIRS.-

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

Monsieur Francis BUSCAILL, Principal clerc de notaire, demeurant à HYERES, trois place Georges Clémenceau,

A l'effet de faire dresser et de 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.

- ASSURANCES CONTRE L'INCENDIE.-

L'immeuble dont dépendent les biens vendus, est assuré contre les risques d'incendie, à la Compagnie Continentale d'Assurances, groupe Concordo, dont le siège est à PARIS, 5 rue de Londres, police 365459, bât. , du 1er janvier 1978, ----- et demeurera aux risques de la Société venderesse, jusqu'à ce qu'il soit mis à la disposition de l'acquéreur. Après cet avènement, il sera aux risques de l'acquéreur.

En conséquence:

1°- En cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble avant qu'il soit mis à la disposition de l'acquéreur, la Société venderesse encaissera seule l'indemnité allouée par la Compagnie d'assurances au titre de la police qu'elle aura éventuellement souscrite pour le compte du syndicat de copropriété, nonobstant que l'acquéreur soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification.

2°- Lors de la mise à la disposition de l'acquéreur des biens et droits immobiliers vendus, il sera couvert contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite pour le compte du syndicat de copropriété par la Société venderesse.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel des biens et droits vendus, avant la complète libération de l'acquéreur, la Société venderesse exercera sur l'indemnité allouée par la Compagnie d'assurance qu'il s'agisse d'une police souscrite par l'acquéreur ou d'une police souscrite par le copropriétaire, les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la loi du 13 juillet 1930.

En tant que de besoin, l'acquéreur cède et transporte à la société venderesse, ce qui est accepté par Monsieur VIEILLEDENT, es-qualité, somme égale au solde alors dû, du prix de la présente vente, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à eux-mêmes et à tous

20

K

- TITRES. -

L'acquéreur reconnaît avoir reçu de la Société vendeuse, une copie du règlement de copropriété, ainsi qu'un plan des biens et droits vendus.

Il sera subrogé aux lieu et place de ladite Société pour se faire délivrer tous titres et expéditions qu'il jugera utile et nécessaire, le tout à ses frais.

- ELECTION DE DOMICILE. -

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à HYERES (Var) Trois place Georges Clémenceau, en l'Etude de Maître Michel PALENC, Notaire soussigné.

- DECLARATIONS. -

Monsieur VIEILLEDENT ès-qualité, déclare:

Que la Société Civile Immobilière "L'OREE DU BOIS", n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation judiciaire ou de cessation de paiement.

Que le terrain compris dans la présente vente n'a pas fait l'objet à l'encontre de ladite Société, d'aucune mesure de confiscation et qu'elle n'est l'objet d'aucune poursuite pouvant aboutir à la confiscation dudit immeuble.

- SITUATION HYPOTHECAIRE DE L'IMMEUBLE. -

Monsieur VIEILLEDENT ès-qualité, déclare:

Que les parties d'immeuble présentement vendues ne sont grevées d'aucun privilège immobilier spécial, ni d'aucune inscription d'hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire.

- AFFIRMATION DE SINCERITE. -

Avant de clôturer, Maître Michel PALENC, notaire soussigné, a informé les parties, qui le reconnaissent, des sanctions égales applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité.

Les parties ont affirmé expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

En outre, Maître Michel PALENC, Notaire soussigné, affirme en outre, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une

PAGE VINGT

NEUF

futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, pour la Société venderesse toucher et recevoir cette somme directement et sur sa simple quittance sans le concours et hors la présence des cédants.

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

- DECLARATIONS FISCALES.-

En application des articles 257 du Code Général des Impôts, et 258 annexe II dudit Code, Monsieur VIEILLEDENT, ès-qualités, au nom de la société venderesse précise:

Que l'immeuble dont s'agit et dont dépendent les biens et droits vendus, est actuellement en cours de construction;

Que la Société venderesse s'est engagée à les construire dans le délai de quatre ans,

Et que ledit immeuble sera affecté à l'habitation pour les trois/quarts au moins de sa superficie totale.

- Taxe à la valeur ajoutée.-

La présente vente entre dans le champ d'application de l'article 27 de la loi N°63-254 du 15 mars 1963, et se trouve assujettie à la Taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur.

Laquelle T.V.A. est incluse dans le prix de la présente vente et sera acquittée sur encaissement suivant autorisation de la Direction Générale des Impôts, en date du six avril mil neuf cent soixante dix huit.

Que la T.V.A. est payée à la Recette des Impôts de LE CANNET, et que la Société est immatriculée à l'I.N.S.E.E. sous le numéro 311 833 321 3012 Code APE 7903.

- Sur la plus-value.-

La Société venderesse est une Société Civile Soumise au régime fiscal prévu à l'article 28 de la loi 64-1278 du 23 décembre 1964.

Elle fait construire l'immeuble en vertu d'un permis de construire accordé suivant arrêté en date du vingt avril mil neuf cent soixante dix sept, sous le n°66-133/0 dossier 7582, suivi d'un avenant en date du vingt huit mars mil neuf cent soixante dix huit, sous le n°66.133/7932.

Le paiement du prélèvement sera effectué à la diligence de la Société venderesse qui a obtenu de la Direction Générale des Impôts, le paiement différé en date du vingt six février mil neuf cent soixante dix huit.

PAGE VINGT  
HUIT.

augmentation de prix.

- DONT ACTE rédigé sur trente pages

Fait et passé à HYERES(Var)  
En l'Etude du Notaire soussigné,  
Les jour, mois et an susdits,  
Et, après lecture faite, les parties, Monsieur  
VIEILLEDENT ès-qualité, et Monsieur BUSCAILL ès-nom  
ont signé avec le Notaire.  
(suivent les signatures)

Mots nuls. /.

Renvoi unique page 24 :  
SOIXANTE SIX MILLE CENT FRANCS. /.

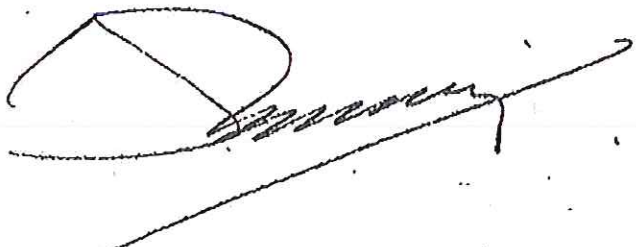
Le soussigné, Maître Michel PALENC Notaire à HYERES  
(Var), certifie la présente copie délivrée sur trente pages  
exactement collationnée et conforme à la minute et à la  
copie authentique destinée à recevoir la mention de publici-  
té foncière, et approuve un renvoi.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties  
dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indi-  
quée en tête, à la suite de leur nom et dénomination qui a  
été régulièrement justifiée :

- pour la S.C.I. L'OREE DU BOIS sur le vu de ses  
statuts,  
- pour Monsieur DUBOS sur le vu d'un extrait de son  
acte de naissance délivré le 22 novembre 1978 par le service  
central de l'Etat civil du Ministère des Affaires Etrangères  
à NANTES.

HYERES, le 8 février 1979.

PAGE TRENTE  
ET DERNIERE.



30

## SAISIE IMMOBILIERE

### CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

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

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

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

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

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

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

##### ARTICLE 3— ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 6—ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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



## ARTICLE 7—SERVITUDES

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

## CHAPITRE II: ENCHERES

### ARTICLE 8—RECEPTION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE 10—SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 11— REITERATION DES ENCHERES**

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE III: VENTE

### ARTICLE 12 — TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

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

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

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

### EN CAS DE VENTE 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 PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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 CRÉANCIER DE 1<sup>er</sup> RANG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

0 à 6.500 € = 8%

6.500 à 17.000 € = 3,30%

17.000 à 60.000 € = 2,20 %

Au-dessus de 60.000 € = 1,65 %

#### ARTICLE 25— ELECTION DE DOMICILE

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

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

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



## CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

### ARTICLE 26— IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

### ARTICLE 27— IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

### ARTICLE 28— MISE A PRIX

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

*Mise à prix : SOIXANTE MILLE EUROS 60.000 €*

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

*Jeudi 2 Décembre 2021*

