

2012 D N° 1354
VHAB

Date : 20/01/2012
Volume : 2012 P N° 916

3603	155 700,00 EUR *	3,80 %	5 917,00 EUR
Y125	5 917,00 EUR *	2,37 %	140,00 EUR
3150	155 700,00 EUR *	1,20 %	1 868,00 EUR
V140	38 845,00 EUR *	19,00 %	7 381,00 EUR
0160	38 845,00 EUR *	0,50 %	194,00 EUR

Salaires : Néant

DROITS : Néant

2012 D N° 10091
REPO

2012 D N° 1354
VHAB

TAXES: Date : 20/01/2012
Volume : 2012 P N° 916

0341	38 845,00 EUR *	3,40 %	1 321,00 EUR
0385	38 845,00 EUR *	1,10 %	427,00 EUR
0398	38 845,00 EUR *	0,30 %	117,00 EUR
0411	38 845,00 EUR *	8,20 %	3 185,00 EUR

Salaires : 156,00 EUR

Droits : 20.550,00 EUR

Droits : Néant

Date : 11/06/2012
Volume : N°

10352202
CC/AL/



VENTE SCI 2 PORTISSOL/CHAIGNEAU

L'AN DEUX MILLE ONZE,
LE VINGT DEUX DÉCEMBRE
A La CADIÈRE D'AZUR (Var), au siège de l'Office Notarial, ci-après
nommé,
Maître Christine PELLIER-CUIT-COUDURIER, titulaire d'un Office
Notarial à La Cadière d'Azur, 2, Avenue Henri Jansoulin,

Avec la participation de Maître Jean-Jacques ROUVIER Notaire à
MARSEILLE (13232) 8 Rue Papère, assistant l'ACQUEREUR.

Ici présent

A REÇU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité
foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat
indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la
publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts,
droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations,
dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour
le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **SCI 2 PORTISSOL**, Société Civile Immobilière au
capital de 4.572,00 Euros EUR, dont le siège est à SIX-FOURS-LES-PLAGES

cf mentions en fin

A.P. Value 10625 €

(83140), 2361 avenue du Brusç, identifiée au SIREN sous le numéro 504288077 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

ACQUEREUR

Madame Anne-Marie Monique **SIMONOT**, retraitée, demeurant à SANARY-SUR-MER (83110) 260 Avenue de PORTISSOL Résidence Les Marguerites,
Née à ANGOULEME (16000) le 23 août 1930,
Divorcée de Monsieur Pierre **CHAIGNEAU** suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de ANGOULEME le 23 juin 1980, et non remariée.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Madame Anne-Marie **SIMONOT** acquiert la pleine propriété.

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 :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- 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 n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
 - . Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
 - . Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
 - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI 2 PORTISSOL est représentée à l'acte par Monsieur Olivier René Constant PENNACCHIO, demeurant à SIX-FOURS-LES-PLAGES (83140), 2361 avenue du Brusç, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération en date du 16 décembre 2011 dont le procès verbal demeurera annexé aux présentes après mention (Annexe n°1).

- Madame Anne-Marie SIMONOT, divorcée de Monsieur CHAIGNEAU est présente à l'acte.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot « **ENSEMBLE IMMOBILIER** » désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.

- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à SANARY-SUR-MER³ (VAR) 83110 260 Avenue de Portissol, Résidence les Marguerites :

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AR	315	272 AV PORT ISSOL	00 ha 31 a 72 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro huit . deux (8 . 2) :

Une cave située au sous-sol du bâtiment A, d'une surface de 5,05 m², dont l'entrée se trouve sur le couloir nord.

Et les trente huit /dix millièmes (38 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze . deux (12 . 2) :

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une surface de 41,68 m² composé : d'une entrée, d'une chambre, d'un séjour cuisine, d'une salle de bains et d'un WC et balcon à l'aspect nord transformé en séjour.

Et les deux cent quatorze /dix millièmes (214 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de :

G. Engfer

- 41,68 M² pour le lot numéro DOUZE . DEUX (12 . 2)

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

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Désignation des BIENS mobiliers

Les **BIENS mobiliers** pris en leur état garnissant les **BIENS** décrits et estimés article par article en une liste arrêtée entre les parties ci-dessous retranscrite.

BIENS MOBILIERS	Valeur
Meubles haut cuisine	800,00
Meublés bas cuisine	500,00
Four micro ondes	200,00
Hotte aspirante	200,00
Plaques électriques	350,00
Machine à laver	600,00
Lave-vaisselle	600,00
Frigo	300,00
Cafetière	100,00
Table + 4 chaises	650,00
TOTAL	4.300,00

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean IVALDI, Notaire à SANARY SUR MER, le 20 mars 1980 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON (Var), le 20 mai 1980 volume 3664 numéro 12.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître Christine COUDURIER, Notaire à LA CADIERE 'AZUR, ce jour, dont une copie authentique est en cours de publication au deuxième bureau des hypothèques de TOULON (Var).

2012P915

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec les dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, ses dispositions le cas échéant contraires à cette loi sont réputées non écrites.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christine PELLIER-CUIT-COUDURIER, Notaire à LA CADIERE D'AZUR le 15 juillet 2008 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de TOULON, le 1er septembre 2008 volume 2008P, numéro 8617.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, pour l'année en cours sera réparti directement entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour et en a été occupant à titre gracieux et précaire jusqu'alors.

Etant fait observer, pour la clarté des présentes, que, dans le paragraphe « Charges et Conditions » qui se trouve à la suite de la partie normalisée, la notion d'entrée en jouissance s'entend de la date des présentes.

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de remboursement éventuels d'indemnités ou dépôts de garantie dispensant expressément le Notaire soussigné d'avoir à en tenir compte.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 EUR)**.

Ce prix s'applique :

- Aux **Biens mobiliers** à concurrence de : QUATRE MILLE TROIS CENTS EUROS (4.300,00 EUR),
- Aux **BIENS** à concurrence de : CENT CINQUANTE CINQ MILLE SEPT CENTS EUROS (155.700,00 EUR),

Le paiement de ce prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, ce que le **VENDEUR** reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 2EME bureau des hypothèques de TOULON.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Lot(s) concerné(s) : 8.2 et 12.2

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :
- Qu'elle est fiscalement transparente.

- Qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des impôts de :
LA SEYNE SUR MER (83506), 2 RUE CHARLES GIDE BOITE POSTALE 210.

- Qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration de plus-values doit être déposée lors de la publication du présent acte au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value. A cet égard le représentant de la société donne au Notaire soussigné l'autorisation de prélever sur le prix lui revenant la somme nécessaire au paiement de l'impôt.

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christine PELLIER-CUIT-COUDURIER, Notaire à LA CADIÈRE D'AZUR le 15 juillet 2008 pour une valeur de cent quatre-vingt dix mille euros (190.000,00 eur), avec d'autres biens étrangers aux présentes.

Acte publié au 2EME bureau des hypothèques de TOULON, le 1er septembre 2008 volume 2008P, numéro 8617

La plus-value, si elle existe, doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au Notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare que la société qu'il représente a effectivement son siège à l'adresse sus-indiquée, qu'elle dépend actuellement du centre des impôts de LA SEYNE SUR MER (83506), 2 RUE CHARLES GIDE BOITE POSTALE 210, où elle est identifiée sous le numéro 504288077, et qu'il s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

INFORMATION SUR LES PLUS-VALUES MOBILIERES

Exonération des plus-values mobilières en vertu des articles 150 UA-II-1° et 150 VG III du Code général des impôts

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions relatives à la taxation des plus-values mobilières.

Le **VENDEUR** déclare, sous sa responsabilité, que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers prévu par la loi numéro 2003-1311 du 30 Décembre 2003 s'agissant d'une cession de meubles meublants, et ce conformément à l'article 150 UA-II-1° du Code général des impôts et à l'article 150 VG-III du même Code.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 - M.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

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, le **BIEN** vendu étant achevé depuis plus de cinq ans.

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

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 EUR),

Minoré de l'évaluation des meubles s'élevant à QUATRE MILLE TROIS CENTS EUROS (4.300,00 EUR).

Soit la somme de CENT CINQUANTE CINQ MILLE SEPT CENTS EUROS (155.700,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	} x 3,80 %	=	5.917,00
155.700,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	1.868,00
155.700,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	140,00
5.917,00			
TOTAL			7.925,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

Avant-contrat sous signatures privées et non-exercice de la faculté de rétractation

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à LA CADIERE D'AZUR du 18 octobre 2011, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, sont convenus de la vente du **BIEN** objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

En outre, en vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** dont il s'agit étant à usage d'habitation et l'**ACQUEREUR** un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 19 octobre 2011 et la première présentation a eu lieu le 20 octobre 2011. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de la première présentation.

Les diverses conditions étant aujourd'hui levées et la faculté de rétractation non exercée, il est passé à la constatation authentique de la réalisation de la vente.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention (Annexe n°2).

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les **BIENS** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- S'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation si elle est exigible. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des impôts locaux relatifs aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie des vices cachés envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou s'il s'était comporté comme tel sans en avoir les compétences requises.

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR**, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

Soit même de l'état de l'immeuble vendu notamment concernant les termites dans la mesure où les prescriptions légales sont respectées.

Soit même de la surface du terrain d'assiette de l'immeuble, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement au **BIEN**, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

- Fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers vendus est assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'**ACQUEREUR** devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

ETAT DES BIENS MOBILIERS

En ce qui concerne les **BIENS** mobiliers compris aux présentes, l'**ACQUEREUR** les prendra article par article dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconques contre le **VENDEUR**, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état :

- Que les **BIENS** vendus ne font l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.

- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur l'absence d'opération de construction ou assimilées depuis dix ans :

- Qu'à sa simple connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil tels que le rédacteur des présentes lui en a relatés le contenu.

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, au propriétaire de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme et du règlement de copropriété.

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,

- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

Précision étant ici que l'acquéreur occupe actuellement les lieux à titre précaire et gracieux, et ce depuis le 30 septembre 2011.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données :

Certificat d'urbanisme n° CU 083 123 11 00632 en date du 8 novembre 2011 (Annexe n°3).

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les **BIENS** vendus entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme comme constituant un seul local à usage d'habitation et ses locaux accessoires, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans. En outre, ils ne sont pas situés dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée par délibération motivée en vertu de l'article L 211-4, dernier alinéa, du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans

Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
---------	---	----------------------	--------

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par DIAGNOTECH, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes (Annexe n°4) indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Les parties déclarent en tant que de besoin et sous leur seule responsabilité que les locaux affectés à l'habitation ne possèdent pas d'installation intérieure de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par l'entreprise DIAGNOTECH répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 2 août 2011, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention (Annexe n°5).

Ce diagnostic révèle que l'installation électrique ne comporte aucune anomalie.

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

L'**ACQUEREUR**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un état établi par l'entreprise DIAGNOTECH le 2 août 2011, est demeuré ci-joint et annexé après mention (Annexe n°6).

Cet état révèle la présence d'amiante, précise sa localisation et l'état de conservation des produits et matériaux.

En ce qui concerne les parties communes :

Un diagnostic technique a été établi le 5 novembre 2004 par la société ARI (Annexe n°7).

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 Mai 2002.

SATURNISME

Les **BIENS** objet des présentes ayant été construits depuis le 1er Janvier 1949, ainsi déclaré par leur propriétaire, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

ETAT PARASITAIRE

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites du **BIEN** objet des présentes a été délivré par l'entreprise DIAGNOTECH en date du 2 août 2011 et est demeuré ci-joint et annexé après mention (Annexe n°8).

Ses conclusions dont l'**ACQUEREUR** déclare avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sont les suivantes : Nous n'avons pas constaté la présence d'indice d'infestation de termites le jour de l'expertise.

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

En ce qui concerne les parties communes :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'une recherche de la présence de termites dans les parties communes a été effectuée par la société ARI le 15 septembre 2009, à l'initiative du syndicat des copropriétaires (Annexe n°9).

Les conclusions de cette recherche ont été les suivantes : Absence d'indice caractéristique de présence de termite.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par l'entreprise DIAGNOTECH le 2 août 2011, et est demeuré ci-joint et annexé après mention (Annexe n°10).

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de climatisation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes : Consommation énergétique : Classe D ;

Emission gaz à effet de serre : classe B.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

« 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. »*

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, est intervenu pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que les risques naturels pris en compte sur la commune sont : Mouvement de terrain, inondation.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 18 octobre 2011 est demeuré ci-joint et annexé après mention (Annexe n°11).

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'a pas subi de 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte des documents mis à la disposition par la Préfecture.

ZONE DE SISMICITE

Le rédacteur des présentes a informé l'**ACQUEREUR** que l'immeuble objet des présentes se situe dans un canton classé en zone "2 risque faible" par le décret numéro 91-461 du 14 Mai 1991 relatif à la prévision des risques sismiques, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 29 Mai 1997.

L'**ACQUEREUR** déclare être informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques fourni par le propriétaire en date du 18 octobre 2011 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien doit mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire, dès avant ce jour, des dispositions de :

- l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 : « *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.* »

- et de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 : « *Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.* »

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 41,68 M² pour le lot numéro DOUZE . DEUX (12 . 2).

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par l'entreprise DIAGNOTECH le 2 août 2011 (Annexe n°12).

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.

Une attestation mentionnant également les dispositions dudit article 46 est remise à l'instant même par le Notaire soussigné à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable décharge.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

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.

Syndic de l'immeuble

Le Syndic actuel de l'immeuble est :
CITYA, Route de la Gare, 83110 SANARY-SUR-MER (VAR)

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié sur la copropriété a été délivré par le Syndic à la date du 15 novembre 2011, dûment prorogé.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris parfaite connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite par le Notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

Cet état est demeuré ci-joint et annexé aux présentes (Annexe n°13).

En outre, il a été visé par le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

L'**ACQUEREUR** supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance ainsi que le coût des travaux décidés à compter du 18 octobre 2011, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Le **VENDEUR** supporte le coût des travaux de copropriété décidés avant le 18 octobre 2011, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Procès-verbaux d'assemblée générale des copropriétaires

Le **VENDEUR** a fourni, lors de l'établissement de l'avant-contrat, les procès-verbaux en sa possession des trois dernières assemblées générales, à l'**ACQUEREUR** qui déclare en avoir pris parfaite connaissance.

Absence de convocation à une assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente

Le **VENDEUR** atteste en outre n'avoir reçu depuis la conclusion de l'avant-contrat de convocation pour une assemblée des copropriétaires, ni avoir reçu précédemment à l'avant-contrat de convocation pour une assemblée générale entre celui-ci et ce jour.

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Le Notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l' **ACQUEREUR** des charges de copropriété, savoir :

- les provisions sur charges exigibles du budget prévisionnel ainsi que le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombent à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, étant ici toutefois précisé que le transfert desdites charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été

notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967).

- Le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, chacune des parties faisant son profit ou sa perte de la différence entre les comptes définitifs et les comptes prévisionnels sur lesquels ont été calculés la provision.

Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement une procédure en cours : Procédure à l'égard de Monsieur CHAPEY aux droits duquel vient Michel CHAIX au sujet d'une créance "Travaux".

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de cette procédure à compter de ce jour, à l'effet de quoi le **VENDEUR** le subroge dans tous ses droits et obligations à cet égard.

En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS** présentement vendus.

En outre, l'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures courantes liées aux impayés portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS** dont il s'agit.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude du Notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

RESPECT DES OBLIGATIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

Il est ici précisé :

I- Que toute clause du règlement de copropriété conférant par avance une autorisation d'effectuer des travaux sur les parties communes ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, est réputée non écrite.

II- Que les travaux effectués en contravention de la règle sus-exposée peuvent être sanctionnés par la remise des lieux en leur état primitif. Par suite, le **VENDEUR** atteste expressément ne pas avoir effectué de travaux en contravention de ladite règle.

III- Qu'en application de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967, le syndic peut former opposition par acte extrajudiciaire à due concurrence de sa créance au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé des charges dues par le **VENDEUR**, et ce dans le délai de quinze jours de la réception de l'avis l'informant de la présente mutation qui lui sera notifié par les soins du Notaire soussigné, le certificat de l'article 20 n'ayant pas à ce jour été délivré par le syndic au Notaire soussigné. Cet avis de mutation devra être adressé par le Notaire au syndic dans le délai de quinze jours des présentes. Il est précisé que s'il existe un syndicat principal et un syndicat secondaire, l'avis de mutation doit être notifié dans ce même délai aux syndicats de chacun des syndicats qui peuvent chacun former opposition s'ils ont une créance à faire valoir.

IV- Que le **VENDEUR** s'oblige à donner immédiatement connaissance à l'**ACQUEREUR** de toutes convocations d'assemblées qu'il recevrait avant que le syndic ait reçu la notification de transfert de propriété. A défaut, il sera responsable des conséquences préjudiciables de cette omission.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 17 novembre 2011 et certifié à la date du 3 novembre 2011 révèle l'existence d'un privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle au profit de la Banque Populaire et Corse.

Par avenant en date du 9 décembre 2011 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention (Annexe n°14), le créancier a donné son accord de mainlevée sur le **BIEN** objet des présentes avec remboursement anticipé partiel.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** a été acquis par la **SCI 2 PORTISSOL** de la société dénommée **SARL 2004**, Société à responsabilité limitée au capital de 1000 EUR, dont le siège est à **BANDOL (83150)**, 210, Chemin de Saint Marc, Les Cytises, identifiée au **SIREN** sous le numéro 451 722 946 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **TOULON**, suivant acte reçu par Maître Christine **PELLIER-CUIT-COUDURIER** Notaire à **LA CADIERE D'AZUR**, le 15 juillet 2008.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent quatre-vingt dix mille euros (190.000,00 eur) payé comptant, avec d'autres biens étrangers aux présentes.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2^{EME} bureau des hypothèques de **TOULON**, le 1^{er} septembre 2008, volume 2008P, numéro 8617.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le bien ci-dessus désigné appartenait à la **SARL 2004** pour l'avoir reçu aux termes d'une adjudication suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de **TOULON** en date du 22 Février 2007, enregistré au **SIE** de **TOULON NORD EST** le 17 avril 2007 Bordereau numéro 2007/531 case numéro 5 et publiée au deuxième Bureau des Hypothèques de **TOULON (Var)** le 5 Juin 2007, Volume 2007P, n° 5122.

Antérieurement, le bien appartenait à la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CAPITALISATION PAR OBJECTIF – GROUPE BERNARD ARNAUD-CHAIX "IMMOBILIERE DE CAPITALISATION"** selon l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte d'apport reçu le 9 décembre 1988 par Maître **FABRE**, Notaire à **DONZERE**, et publié au Deuxième Bureau des Hypothèques de **TOULON** le 27 février 1989, Volume 89 P numéro 2358.

Les parties déclarent dispenser le Notaire Soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le Notaire avertit l'**ACQUEREUR** qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale soit d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au

minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence Carvin Barde titulaire d'un mandat donné par l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR reconnaît que l'annonce immobilière comportait l'indication de la performance énergétique, et qu'il a pu ainsi en prendre connaissance lors de sa consultation.

En conséquence, L'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de ONZE MILLE EUROS (11.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération a été réglée par la comptabilité de l'Office Notarial ce jour à hauteur de 6.000,00 euros, et en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné à hauteur de 5.000,00 euros.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR et du **VENDEUR** s'effectuera à leur adresse respective figurant en tête des présentes.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au Notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

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 ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

RECAPITULATIF DES ANNEXES

TYPE D'ANNEXES	référence
Délibération SCI 2 PORTISSOL	1
lettre de notification SRU	2
Certificat d'urbanisme	3
Attestation diagnostiqueur	4
diagnostic révèle que l'installation électrique	5
Diagnostic amiante parties privatives	6
Diagnostic amiante parties communes	7
Etat parasitaire parties privatives	8
Etat parasitaire parties communes	9
diagnostic de performance énergétique	10
Plan de prévention des risques	11
Mesurage Carrez	12
Etat daté	13
Courrier Banque Populaire	14

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maître Christine PELLIER-CUIT-COUDURIER, Notaire à LA CADIERE D'AZUR (Var), 2, Avenue Henri Jansoulin. Téléphone : 04.94.90.10.10 Télécopie : 04.94.90.03.82 Courriel : christine.coudurier@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, et en ce qui concerne la personne morale dénommée SCI 2 PORTISSOL au vu d'un extrait de son inscription au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

DONT ACTE sur vingt deux pages

Après lecture faite, les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Monsieur Arnaud LEANDRI, Clerc de Notaire, habilité à cet effet depuis le 7 novembre 2011 et assermenté par actes déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes le 2 novembre 2011, qui a signé avec les parties.

Le présent acte a été signé par le Notaire le 22 décembre 2011.

SUIVENT LES SIGNATURES
MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Christine PELLIER-CUIT-COUDURIER titulaire d'un Office Notarial à LA CADIERE D'AZUR, 2, Avenue Henri Jansoulin CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

1/ En ce qui concerne l'état civil de la société SCI 2 PORTISSOL, au lieu de lire :

VENDEUR

La Société dénommée SCI 2 PORTISSOL, Société Civile Immobilière au capital de 4.572,00 Euros EUR, dont le siège est à SIX-FOURS-LES-PLAGES (83140), 2361 avenue du Brusca, identifiée au SIREN sous le numéro 504288077 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

Il y a lieu de lire :

VENDEUR

La Société dénommée SCI 2 PORTISSOL, Société Civile Immobilière au capital de 1.500,00 Euros EUR, dont le siège est à SIX-FOURS-LES-PLAGES (83140), 2361 avenue du Brusca, identifiée au SIREN sous le numéro 504288077 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

2/ En page 4 de l'acte au paragraphe ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ?
 REGLEMENT DE COPROPRIETE au lieu de lire :

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean IVALDI, Notaire à SANARY SUR MER, le 20 mars 1980 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON (Var), le 20 mai 1980 volume 3664 numéro 12.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Christine COUDURIER, Notaire à LA CADIERE 'AZUR, ce jour, dont une copie authentique est en cours de publication au deuxième bureau des hypothèques de TOULON (Var).

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec les dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, ses dispositions le cas échéant contraires à cette loi sont réputées non écrites.

Il y a lieu de lire :

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean IVALDI, Notaire à SANARY SUR MER, le 20 mars 1980 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON (Var), le 20 mai 1980 volume 3664 numéro 2.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Christine COUDURIER, Notaire à LA CADIERE 'AZUR, ce jour, dont une copie authentique est en cours de publication au deuxième bureau des hypothèques de TOULON (Var).

20 12 9 15

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec les dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, ses dispositions le cas échéant contraires à cette loi sont réputées non écrites.

Dressée en 2 exemplaires
Le 4 Janvier 2012

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Christine PELLIER-CUIT-COUDURIER titulaire d'un Office Notarial à LA CADIERE D'AZUR, 2, Avenue Henri Jansoulin CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

1/ En page 3, sous le paragraphe "DESIGNATION", au lieu de lire :

"Désignation des BIENS :

Lot numéro huit . deux (8 . 2) :

Une cave située au sous-sol du bâtiment A, d'une surface de 5,05 m², dont l'entrée se trouve sur le couloir nord.

Et les trente huit /dix millièmes (38 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze . deux (12 . 2) :

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une surface de 41,68 m² composé : d'une entrée, d'une chambre, d'un séjour cuisine, d'une salle de bains et d'un WC et balcon à l'aspect nord transformé en séjour.

Et les deux cent quatorze /dix millièmes (214 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des BIENS soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de :

- 41,68 M² pour le lot numéro DOUZE . DEUX (12 . 2)"

Il convient de lire :

"Désignation des BIENS :

Lot numéro quarante et un (41) :

Une cave située au sous-sol du bâtiment A, d'une surface de 5,05 m², dont l'entrée se trouve sur le couloir nord.

Et les trente huit /dix millièmes (38 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante trois (43) :

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, d'une surface de 41,68 m² composé : d'une entrée, d'une chambre, d'un séjour cuisine, d'une salle de bains et d'un WC et balcon à l'aspect nord transformé en séjour.

Et les deux cent quatorze /dix millièmes (214 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des BIENS soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de :

- 41,68 M² pour le lot numéro quarante trois (43)"

2/ En page 5, sous le paragraphe "DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES", au lieu de lire :

"Lot(s) concerné(s) : 8.2 et 12.2"

Il convient de lire :

"Lot(s) concerné(s) : 41 et 43"

Dressée en 2 exemplaires
A la CADIERE D'AZUR
Le 16 Janvier 2012

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

Et il certifie le présent document contenu sur 24 pages dont sept pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

