

2016 D N° 1837

Date : 01/02/2016

VHAB :

Volume : 2016 P. N° 1150

LE  
JUES

1955.

(pour l'établissement)	3603	347 000,00 EUR *	4,50 %	15 615,00 EUR
	Y125	15 615,00 EUR *	2,37 %	370,00 EUR
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIER	3150	347 000,00 EUR *	1,20 %	4 164,00 EUR
CSI		: 422,00-EUR	Droits : 20.149,00 EUR	
TAXES:		● ● ● ●		
CSI <sup>(1)</sup> :		_____		
		TOTAL		

**VENTE PAR M. PELISSIER AU PROFIT DE M. SCOTT**

100246909

LA/MGF/

L'AN DEUX MILLE SEIZE,  
LE SEPT JANVIER

A CARQUEIRANNE (Var), 1, avenue Jean-Jaurès au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maitre Bertrand GABOLDE, Notaire Associé membre de la Société Civile Professionnelle « Bertrand GABOLDE, Louis ABBATE et Gabriel GABOLDE, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à CARQUEIRANNE, 1, avenue Jean-Jaurès, soussigné,

A RECU 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 immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

**PARTIE NORMALISEE****IDENTIFICATION DES PARTIES****VENDEUR**

Monsieur Roland Jean PELISSIER, gérant de société, demeurant à LA FARLEDE (83210) 1006 chemin de Hyères.

Né à TOULON (83000) le 5 juillet 1961.

Ayant conclu un pacte civil de solidarité le 15 septembre 2009 avec Nathalie DOMINGUES, enregistré au greffe du Tribunal d'Instance de TOULON le 15 septembre 2009.

Contrat non modifié depuis lors.

Dé nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiées s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

### ACQUEREUR

Monsieur Brenden **SCOTT**, skipper, demeurant à TOULON (83000) C/o OKKO Quai de Petit Rang.

Né à KITWE (ZAMBIE) le 13 novembre 1971.

Divorcé de Madame Barbara Anna **LESAGE** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de DRAGUIGNAN (83300) le 17 décembre 2015, et non remarié. Ledit jugement est devenu définitif entre les parties ainsi qu'il résulte de l'acte d'acquiescement signé des parties dont une copie demeure ci-jointe et annexée.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Sud Africaine.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

### QUOTITES ACQUISES

Monsieur Brenden **SCOTT** acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

### PRETEUR

La Société dénommée **LA BANQUE POSTALE**, Société anonyme au capital de 4.046.407.595 €, dont le siège est à PARIS - CEDEX 06 (75275), 115, Rue de Sèvres, identifiée au SIREN sous le numéro 424100645 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

### 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 leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, 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 :

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.

**L'ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

### PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Roland **PELISSIER** est présent à l'acte.

- Monsieur Brenden **SCOTT** est présent à l'acte.

- La Société dénommée **LA BANQUE POSTALE** est représentée à l'acte par Madame **FERREIRA Marie-Gwladys**, clerc de notaire professionnellement domiciliée à **CARQUEIRANNE (83320)**, 1 avenue Jean Jaurès, en vertu d'un pouvoir établi par

Madame Anne HERNANDEZ, Chef d'Equipe, en date à MARSEILLE (13900) du 22 juillet 2015, dont une copie demeure ci-jointe et annexée après mention.

### 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.

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

- Le mot "**PRETEUR**" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

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

### IDENTIFICATION DU BIEN

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte le **BIEN** dont la désignation suit :

#### DESIGNATION

A LA FARLEDE (VAR) 83210 Lieu-dit Gaudebourg,

Un terrain à bâtir sur partie duquel se trouve édifié un studio à usage d'habitation avec local technique de la piscine en sous-sol et une piscine.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	400	GAUDEBOURG	00 ha 14 a 04 ca

Observation étant ici faite que la quasi-totalité de la parcelle est clôturée par un mur en parpaing construit sur la parcelle objet de la présente vente.

**TEL ET AINSI** que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Un extrait de plan cadastral du **BIEN** est annexé.

#### Division cadastrale antérieure

Le **VENDEUR** déclare que les parcelles AK 400 et 401 proviennent de la division en deux d'une propriété de plus grande importance située même commune, qui était portée au cadastre section AK numéro 389 lieudit GAUDEBOURG pour une superficie de 01ha 58a 73ca. Copie de la décision de non opposition à déclaration préalable délivrée le 25 juin 2014 n° DP 083 054 14 00074 demeure ci-jointe et annexée après mention.

### ACCES

Le **PROMETTANT** déclare que l'accès audit **BIEN** doit se réaliser au moyen de l'impasse des Citronniers à ce jour chemin privé.

### IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le **VENDEUR**, vend à l'**ACQUEREUR**, les meubles dont la désignation figure en partie développée.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN**.  
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

### EFFET RELATIF

#### - Concernant le terrain d'assiette des constructions :

Donation de ses parents Monsieur et Madame Georges PELISSIER, dans un plus grand corps, suivant acte reçu par Maître Alain JOURDAN, notaire à LA GARDE le 24 janvier 1983 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2EME, le 10 février 1983 volume 5301, numéro 5.

Etant ici précisé que le décès de Monsieur Georges PELISSIER, est survenu à TOULON (Var), le 20 juillet 1995 et celui de Madame Renée MORIN veuve PELISSIER est survenu à LA FARLEDE le 2 juin 2014.

Le **VENDEUR** déclare être le seul héritier réservataire de Monsieur et Madame Georges PELISSIER.

- Concernant les constructions : Pour les avoir faites édifier.

### CONSTITUTION DE SERVITUDE

#### 1°) SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX /

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage de réseaux d'eau potable, électrique, tout à l'égout, télécom et fibre optique, ainsi que pour le Canal de Provence.

### DESIGNATIONS DES BIENS

#### FONDS DOMINANT

Propriétaire :

Monsieur Brenden SCOTT

A LA FARLEDE (VAR) 83210 Lieu-dit Gaudebourg,

Un terrain à bâtir sur partie duquel se trouve édifié un studio à usage d'habitation avec local technique de la piscine en sous-sol et une piscine.

Cadastré :

- Section AK, numéro 400, lieudit GAUDEBOURG, pour une contenance de quatorze ares quatre centiares (00ha 14a 04ca).

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

#### FONDS SERVANT

Propriétaire

Monsieur Roland PELISSIER

A LA FARLEDE (VAR) 83210, Lieudit "GAUDEBOURG".

Cadastré :

- Section AK, numéro 401, lieudit GAUDEBOURG, pour une contenance de un hectare quarante-quatre ares soixante-neuf centiares (01ha 44a 69ca).
- Section AK, numéro 32, lieudit 1006 CHE DE HYERES, pour une contenance de vingt ares et vingt centiares (20a 20ca).
- Section AK, numéro 337, lieudit GAUDEBOURG, pour une contenance de cinq ares et trente-deux centiares (05a 32ca)

Effets relatifs:

- Concernant la parcelle section AK numéro 401: Donation suivant acte reçu par Maître Alain JOURDAN, notaire à LA GARDE le 24 janvier 1983 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2EME, le 10 février 1983 volume 5301, numéro 5. Etant ici précisé que le décès de Monsieur Georges PELISSIER, est survenu à TOULON (Var), le 20 juillet 1995 et celui de Madame Renée MORIN veuve PELISSIER est survenu à LA FARLEDE le 2 juin 2014.

*(Il est ici précisé que ladite parcelle est grevée d'une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au service de publicité foncière de TOULON 2EME le 26 octobre 2015 volume 2015V numéro 3662, suivant acte reçu par Maître Louis ABBATE, Notaire à CARQUEIRANNE (Var), le 15 octobre 2015).*

- Concernant la parcelle cadastrée section AK numéro 32: Donation suivant acte reçu par Maître JOURDAN, notaire à LA GARDE (Var) le 13 février 1991, publié au service de publicité foncière de TOULON 2EME le 1er mars 1991, volume 91P numéro 2240.

Etant ici précisé que le décès de Monsieur Georges PELISSIER, est survenu à TOULON (Var), le 20 juillet 1995 et celui de Madame Renée MORIN veuve PELISSIER est survenu à LA FARLEDE le 2 juin 2014.

*(Il est ici précisé que ladite parcelle était anciennement cadastrée section C numéro 327.)*

- Concernant la parcelle cadastrée section AK numéro 337: Attestation de propriété suite au décès de Monsieur Georges PELISSIER survenu le 20 juillet 1995, reçue par Maître VERNE, notaire à LA GARDE (Var) le 23 octobre 1995, publiée au service de publicité foncière de TOULON 2EME le 13 novembre 1995 volume 95P numéro 9320.

Etant ici précisé que le décès de Madame Renée MORIN veuve PELISSIER est survenu à LA FARLEDE le 2 juin 2014.

*(Il est ici précisé que ladite parcelle provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AK numéro 230.)*

**MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

Les parties déclarent qu'à ce jour le raccordement électrique, la canalisation de tout à l'égout et le Canal de Provence sont d'ores et déjà existants. Il restera à l'ACQUEREUR à mettre en place une conduite concernant les télécom et l'eau potable et l'électricité, étant ici précisé que la construction existante à ce jour est alimentée par le réseau électrique du bien restant appartenir au VENDEUR. Les frais de raccordement et tous les travaux nécessaires à la mise en autonomie de l'immeuble objet des présentes resteront à la charge de l'ACQUEREUR, **et lesdits travaux devront être réalisés au plus tard dans l'année des présentes.**

Son emprise est figurée en hachuré jaune orangé au plan annexé approuvé par les parties. Il traverse d'Ouest en Est en partie Sud les parcelles section AK

numéros 32 et 337, et d'Ouest en Est en partie Est la parcelle section AK numéro 401, sur une largeur de 1,50 mètres.

En outre, l'**ACQUEREUR** pourra mettre en place un coffret et un compteur d'eau ainsi qu'un coffret et un compteur électrique à l'entrée de la propriété restant appartenir au **VENDEUR**.

Ce droit de passage entraînera un droit de passage piétonnier pour l'entretien et la réparation de toute canalisation.

Les frais d'entretien desdites canalisations resteront à la charge des utilisateurs, proportionnellement.

Sur l'assiette de cette servitude, le **VENDEUR** ne pourra implanter aucune construction ni aucun arbre de haute futaie pouvant endommager ladite canalisation.

Les parties conviennent également qu'en ce qui concerne le canal de provenance l'abonnement du compteur étant au nom du **VENDEUR**, l'**ACQUEREUR** installera un compteur défalqueur, et les parties procéderont directement entre elles à la répartition des frais de consommation et d'abonnement.

#### CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

#### 2°) SERVITUDE DE PASSAGE DE CANAL DE PROVENCE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage de Canal de Provence.

#### DESIGNATIONS DES BIENS

##### FONDS DOMINANT

Propriétaire

Monsieur Roland PELISSIER

A LA FARLEDE (VAR) 83210, Lieudit "GAUDEBOURG".

Cadastré :

- Section AK, numéro 401, lieudit GAUDEBOURG, pour une contenance de un hectare quarante-quatre ares soixante-neuf centiares (01ha 44a 69ca).
- Section AK, numéro 32, lieudit 1006 CHE DE HYERES, pour une contenance de vingt ares et vingt centiares (20a 20ca).

Effets relatifs:

- Concernant la parcelle section AK numéro 401: Donation suivant acte reçu par Maître Alain JOURDAN, notaire à LA GARDE le 24 janvier 1983 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2EME, le 10 février 1983 volume 5301, numéro 5.

Etant ici précisé que le décès de Monsieur Georges PELISSIER, est survenu à TOULON (Var), le 20 juillet 1995 et celui de Madame Renée MORIN veuve PELISSIER est survenu à LA FARLEDE le 2 juin 2014.

- Concernant la parcelle cadastrée section AK numéro 32: Donation suivant acte reçu par Maître JOURDAN, notaire à LA GARDE (Var) le 13 février 1991, publié au service de publicité foncière de TOULON 2EME le 1er mars 1991, volume 91P numéro 2240.

Etant ici précisé que le décès de Monsieur Georges PELISSIER, est survenu à TOULON (Var), le 20 juillet 1995 et celui de Madame Renée MORIN veuve PELISSIER est survenu à LA FARLEDE le 2 juin 2014.

(Il est ici précisé que ladite parcelle était anciennement cadastrée section C numéro 327.)

**FONDS SERVANT**

**Propriétaire :**

**Monsieur Brenden SCOTT**

A LA FARLEDE (VAR) 83210 Lieu-dit Gaudebourg,  
Un terrain à bâtir sur partie duquel se trouve édifié un studio à usage d'habitation avec local technique de la piscine en sous-sol et une piscine.

**Cadastré :**

**- Section AK, numéro 400, lieudit GAUDEBOURG, pour une contenance de quatorze ares quatre centiares (00ha 14a 04ca).**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

**MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

L'immeuble objet des présentes ainsi que celui restant appartenir au VENDEUR est raccordé au canal de Provence au moyen d'une canalisation traversant d'Est en Ouest la parcelle 337 et 32 faisant l'objet de la servitude ci-dessus puis pénètre en partie nord dans l'immeuble objet des présentes pour ensuite d'une façon oblique revenir dans l'immeuble cadastré section AK 32.

Par suite afin de continuer à desservir l'immeuble restant appartenir au VENDEUR et à titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage de canalisation de canal de Provence dont la canalisation est existante.

Ce droit de passage entrainera un droit de passage piétonnier pour l'entretien et la réparation de cette canalisation, et figure sous un trait de couleur noire au plan annexé approuvé par les parties.

Les frais d'entretien de ladite canalisation resteront à la charge des utilisateurs proportionnellement.

Sur l'assiette de cette servitude, l'ACQUEREUR ne pourra implanter aucune construction ni aucun arbre de haute futaie pouvant endommager ladite canalisation.

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

**3°) SERVITUDE DE PASSAGE DE TOUTES CANALISATIONS**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage de tous réseaux en tréfonds et toutes canalisations, tant en alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines.

**DESIGNATIONS DES BIENS**

**FONDS DOMINANT**

**Propriétaire**

**Monsieur Roland PELISSIER**

A LA FARLEDE (VAR) 83210, Lieudit "GAUDEBOURG".

**Cadastré :**

- **Section AK, numéro 401**, lieudit GAUDEBOURG, pour une contenance de un hectare quarante-quatre ares soixante-neuf centiares (01ha 44a 69ca).

Effet relatif:

Donation suivant acte reçu par Maître Alain JOURDAN, notaire à LA GARDE le 24 janvier 1983 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2EME, le 10 février 1983 volume 5301, numéro 5.

Etant ici précisé que le décès de Monsieur Georges PELISSIER, est survenu à TOULON (Var), le 20 juillet 1995 et celui de Madame Renée MORIN veuve PELISSIER, est survenu à LA FARLEDE le 2 juin 2014.

**FONDS SERVANT**

Propriétaire :

**Monsieur Brenden SCOTT**

A LA FARLEDE (VAR) 83210 Lieu-dit Gaudebourg,

Un terrain à bâtir sur partie duquel se trouve édifié un studio à usage d'habitation avec local technique de la piscine en sous-sol et une piscine.

Cadastré :

- **Section AK, numéro 400**, lieudit GAUDEBOURG, pour une contenance de quatorze ares quatre centiares (00ha 14a 04ca).

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

**MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

Les parties déclarent qu'afin de raccorder à tous réseaux l'immeuble restant appartenir au **VENDEUR**, l'**ACQUEREUR** constitue sur le bien objet des présentes au profit de la parcelle AK 401 à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour toutes canalisations.

Ce droit de passage figuré en hachuré vert sur le plan du bien vendu traversera d'Ouest en Est en partie Sud le fonds servant. Ce droit de passage aura une largeur de 1,50 mètres.

Ce droit de passage entraînera un droit de passage piétonnier pour l'entretien et la réparation de cette canalisation.

Les frais d'entretien de ladite canalisation resteront à la charge des utilisateurs proportionnellement.

Sur l'assiette de cette servitude, l'**ACQUEREUR** ne pourra implanter aucune construction ni aucun arbre de haute futaie pouvant endommager ladite canalisation. En outre le **VENDEUR** accepte que cette canalisation soit busée aux frais de l'**ACQUEREUR**.

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

**4°) SERVITUDE DE DEBORDEMENT DE TOITURE**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de débordement.



**DESIGNATIONS DES BIENS**

**FONDS DOMINANT**

**Propriétaire :**  
**Monsieur Brenden SCOTT**

A LA FARLEDE (VAR) 83210 Lieu-dit Gaudebourg,  
Un terrain à bâtir sur partie duquel se trouve édifié un studio à usage d'habitation avec local technique de la piscine en sous-sol et une piscine.

Cadastré :

- **Section AK, numéro 400, lieudit GAUDEBOURG, pour une contenance de quatorze ares quatre centiares (00ha 14a 04ca).**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

**FONDS SERVANT**

**Propriétaire**  
**Monsieur Roland PELISSIER**

A LA FARLEDE (VAR) 83210, Lieudit "GAUDEBOURG".

Cadastré :

- **Section AK, numéro 401, lieudit GAUDEBOURG, pour une contenance de un hectare quarante-quatre ares soixante-neuf centiares (01ha 44a 69ca).**

Effet relatif:

Donation suivant acte reçu par Maître Alain JOURDAN, notaire à LA GARDE le 24 janvier 1983 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2EME, le 10 février 1983 volume 5301, numéro 5.

Etant ici précisé que le décès de Monsieur Georges PELISSIER, est survenu à TOULON (Var), le 20 juillet 1995 et celui de Madame Renée MORIN veuve PELISSIER est survenu à LA FARLEDE le 2 juin 2014.

**MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

Les parties déclarent qu'une construction à usage de studio a été édifiée en limite de propriété en partie Ouest. La pente de la toiture amène les eaux sur la propriété restant appartenir au **VENDEUR**. Ce dernier déclare avoir installé une gouttière qui permet de récupérer les eaux de pluie en partie Nord de la parcelle vendue, nécessitant la création de la présente servitude.

L'emprise de cette servitude qui s'exerce sur une largeur de 0,40 mètres est figurée en hachuré bleu sur le plan annexé aux présentes approuvé par les parties.

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

**5°) OBLIGATION PROPTER REM**

Les parties conviennent expressément d'imposer à Monsieur PELISSIER, qui l'accepte et y consent, propriétaire de la parcelle sise à LA FARLEDE section AK numéro 401, lieudit GAUDEBOURG, la charge réelle et perpétuelle suivante:

- Le droit de jouissance sur une partie de 31m<sup>2</sup> de ladite parcelle cadastrée section AK numéro 401, telle que figurée en partie Est de ladite parcelle sous une

teinte hachurée jaune sur le plan annexé aux présentes, au profit de Monsieur SCOTT, ACQUEREUR aux présentes, ou tous futurs propriétaires de la parcelle cadastrée section AK numéro 400.

Cette charge ne pourra être modifiée ou supprimée que d'un commun accord entre le propriétaire de la parcelle cadastrée section AK numéro 401 et le propriétaire de la parcelle cadastrée section AK numéro 400.

L'accès à la parcelle concernée par ce droit de jouissance s'effectuera directement par la parcelle cadastrée section AK numéro 400.

- Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que:

**LE FONDS DOMINANT** bénéficiaire de la charge est constitué par la parcelle appartenant à Monsieur Brenden SCOTT, savoir:

A LA FARLEDE (VAR) 83210 Lieu-dit Gaudebourg,

Un terrain à bâtir sur partie duquel se trouve édifié un studio à usage d'habitation avec local technique de la piscine en sous-sol et une piscine.

Cadastré :

- **Section AK, numéro 400, lieu-dit GAUDEBOURG, pour une contenance de quatorze ares quatre centiares (00ha 14a 04ca).**

Acquisition-objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

**LE FONDS SERVANT** grevé de la charge est constitué par la parcelle appartenant à Monsieur Roland PELISSIER, savoir:

A LA FARLEDE (VAR) 83210, Lieu-dit "GAUDEBOURG".

Cadastré :

- **Section AK, numéro 401, lieu-dit GAUDEBOURG, pour une contenance de un hectare quarante-quatre ares soixante-neuf centiares (01ha 44a 69ca).**

Effet relatif:

Donation suivant acte reçu par Maître Alain JOURDAN, notaire à LA GARDE le 24 janvier 1983 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2EME, le 10 février 1983 volume 5301, numéro 5.

Etant ici précisé que le décès de Monsieur Georges PELISSIER, est survenu à TOULON (Var), le 20 juillet 1995 et celui de Madame Renée MORIN veuve PELISSIER est survenu à LA FARLEDE le 2 juin 2014.

#### CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité Immobilière, la présente charge est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

#### CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

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.

#### PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000,00 EUR),

Ce prix s'applique :

- Aux Biens mobiliers à concurrence de : TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR),

- Au BIEN immobilier à concurrence de : TROIS CENT QUARANTE-SEPT MILLE EUROS (347 000,00 EUR),

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

Le VENDEUR déclare que le prix du terrain s'élève aujourd'hui à 240 000 euros et le prix des constructions à 107 000 euros.

### PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au VENDEUR, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

### DONT QUITTANCE

### DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour un instant avant les présentes.

### PRET ORIGINE DES FONDS- PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Aux termes de l'acte sus visé l'ACQUEREUR s'est engagé auprès du PRETEUR à employer la somme de trois cent quarante-sept mille euros (347 000,00 eur) provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de trois cent quarante-sept mille euros (347 000,00 eur) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le PRETEUR.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le PRETEUR se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de la présente vente.

### HYPOTHEQUE COMPLEMENTAIRE

En outre, en vue de garantir l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de prêt sus-énoncé, et notamment à la garantie de la somme de dix-huit mille euros (18 000,00 eur) due au PRETEUR en vertu dudit acte, formant la fraction du prêt non affecté au paiement du prix, l'emprunteur acquéreur affecte et hypothèque

spécialement au profit dudit **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant é-qualités, l'immeuble ci-dessus désigné.

Les inscriptions seront requises pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

### **PUBLICITE FONCIERE**

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

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

**Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

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

- **Concernant le terrain d'assiette des constructions** : Donation de ses parents Monsieur et Madame Georges PELISSIER, dans un plus grand corps, suivant acte reçu par Maître Alain JOURDAN, notaire à LA GARDE le 24 janvier 1983 publié au service de la publicité foncière de TOULON.2EME, le 10 février 1983 volume 5301, numéro 5.

Etant ici précisé que le décès de Monsieur Georges PELISSIER, est survenu à TOULON (Var), le 20 juillet 1995 et celui de Madame Renée MORIN veuve PELISSIER est survenu à LA FARLEDE le 2 juin 2014.

Le **VENDEUR** déclare être le seul héritier réservataire de Monsieur et Madame Georges PELISSIER.

- **Concernant les constructions** : Pour les avoir fait édifiées ensuite. Le coût des travaux de construction se sont élevés à 120 000 euros, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

La plus-value imposable est déterminée en distinguant la fraction de la plus-value afférente au terrain de celle afférente à la construction.

La fraction de la plus-value correspondant au terrain est déterminée à partir de son prix ou sa valeur vénale, et le délai de détention se calcule à partir de son acquisition (à titre onéreux ou gratuit).

Le prix d'acquisition de la construction est égal au coût des travaux de construction. La durée de détention est calculée à partir de la date du début d'exécution de ces travaux.

#### **Concernant le terrain d'assiette des constructions:**

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

#### **Concernant les constructions:**

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-value, savoir: le prix actuel des constructions est inférieur au coût des travaux de construction.

#### **DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de

TOULON Nord-Est - 20 place Noël Blache- BP 202 - 83081 TOULON Nord-Est et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

**OBLIGATION DECLARATIVE**

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

**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 aux dispositions de 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.

**IMPOT 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.

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 TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (360 000,00 EUR).

Minoré de l'évaluation des meubles s'élevant à TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR).

Soit la somme de TROIS CENT QUARANTE-SEPT MILLE EUROS (347 000,00 EUR).

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	15 615,00
347 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	4 164,00
347 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	370,00
15 615,00			
<b>TOTAL</b>			<b>20 149,00</b>

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	347 000,00	0,10%	347,00 euros

Etant ici précisé que s'ajoutent les contributions de sécurité immobilière dues au titre des créations de servitudes, s'élevant à 5 x 15 euros soit 75 euros.

Soit un montant total de contribution de sécurité immobilière de 422 euros.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## **PARTIE DEVELOPPEE**

### **EXPOSE**

#### **PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION**

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de cette vente, une promesse de vente aux termes d'un acte reçu par Maître Louis ABBATE notaire à CARQUEIRANNE (Var) les 12 et 13 mai 2015.

*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 destiné à l'habitation et l'ACQUEREUR étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.*

Une copie de l'acte a été notifiée à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception le 21 mai 2015 et la première présentation a eu lieu le 26 mai 2015.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR dans le délai légal.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés annexés.

### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

#### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

##### **GARANTIE DE POSSESSION**

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

##### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Un état hypothécaire délivré le 05 janvier 2016 et certifié à la date du 30 décembre 2015 ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées ci-après dont la teneur figure littéralement sur une note qui demeurera ci-jointe et annexée aux présentes, ou résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

#### RAPPEL DE SERVITUDES

1°/ Une servitude de passage de canalisations et de canal de provenance constituée aux termes d'un acte reçu par Me ABBATE, Notaire à CARQUEIRANNE, le 2 février 2006, publié au bureau des hypothèques de TOULON 2° le 9 mars 2006, vol 2006P numéro 2646, grevant les parcelles AK 335 et AK 334, au profit des parcelles AK 338, AK 339, et AK 278. La parcelle objet des présentes est issue de la parcelle AK 278 mais cette servitude ne profite pas au bien objet des présentes.

2°/ Une servitude de passage et de canalisations ainsi qu'une servitude de passage temporaire, depuis lors caduque, constituées aux termes d'un acte reçu par Me THIBAUT-LEBEAU, Notaire à CUERS, le 24 février 2006, publié au bureau des hypothèques de TOULON 2° le 7 avril 2006, vol 2006P numéro 3724. La parcelle objet des présentes est issue de la parcelle AK 278 mais cette servitude ne profite pas au bien objet des présentes.

3°/ Une servitude de passage et de canalisations constituée aux termes d'un acte reçu par Me BOUDRY, Notaire à HYERES, le 24 février 2006, publié au bureau des hypothèques de TOULON 2° le 24 avril 2006, vol 2006P numéro 4294. Suivi d'une attestation rectificative reçue par ledit Notaire le 13 juin 2006 publiée au dit bureau des hypothèques le 16 juin 2006 volume 2006P numéro 6119. La parcelle objet des présentes est issue de la parcelle AK 278 mais cette servitude ne profite pas au bien objet des présentes.

4°/ Une servitude de passage et de passage de canalisation de tout à l'égout constituée aux termes d'un acte reçu par Me ABBATE, Notaire à CARQUEIRANNE, le 10 avril 2013, publié au bureau des hypothèques de TOULON 2° le 2 mai 2013, volume 2013P numéro 4100. La parcelle objet des présentes est issue de la parcelle AK 389 mais cette servitude ne grève pas et ne profite pas au bien objet des présentes.

5°/ Une servitude de passage au profit de la parcelle AK 400 et de passage de réseaux au profit des parcelles AK 400 et 401 sur l'impasse des Citronniers (AO 189) constituées aux termes d'un acte reçu par Me ABBATE, Notaire à CARQUEIRANNE, le 8 octobre 2014 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 27 octobre 2014 volume 2014P numéro 9458.

#### ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.



S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

#### CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

#### ETAT DES MEUBLES

L'**ACQUEREUR** prend les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **VENDEUR**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

#### Liste des meubles et objets mobiliers

La liste estimative du mobilier a été établie entre les parties comme suit :

Désignation des meubles	Valeur
Eléments de cuisine haut et bas	1500,00 EUR
Four	400,00 EUR
Réfrigérateur américain	500,00 EUR
Plaque gaz électrique	200,00 EUR
Lave-vaisselle	400,00 EUR
Total	3000,00 EUR

#### IMPOTS ET TAXES

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

#### AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

### CONTRAT DE FOURNITURES

L'ACQUEREUR fait son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats de fourniture de fluides. Il est subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie.

Le VENDEUR déclare être à jour des factures liées à ces contrats.

### ASSURANCE

L'ACQUEREUR ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confère à cet effet mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

### CONTRAT D'AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

### URBANISME

#### Enonciation des documents obtenus

##### **Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est demeuré annexé a été délivré le 31 juillet 2015, sous le numéro CU 083 054 15 00137.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'ACQUEREUR est le suivant :

**"ARTICLE 1 : LES REGLES D'URBANISME, LA LISTE DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME AINSI QUE LES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE PROPRIETE APPLICABLES AU TERRAIN SONT MENTIONNEES AUX ARTICLES SUIVANTS DU PRESENT CERTIFICAT :**

*Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.*

#### **ARTICLE 2 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN :**

*La commune de La Farède est dotée :*

*- d'un Plan Local d'urbanisme arrêté par D.C.M. du 28/06/2012 et approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 12/04/2013, modifié par DCM du 07/04/2014*

*- d'un plan de prévention des risques prévisibles du Gapeau, approuvé le 19/01/2004 et annulé le 13/03/2014*

*- les dispositions de la loi N°2014-366 du 24/03/2014, seront prises en compte lors de l'instruction de toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.*

*La Commune se situe dans une zone de sismicité faible (décret N° 2010-1255 du 27/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français).*

*"L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la commune de La Farède est concernée par un risque de retrait-gonflement d'argiles. En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies. Ce phénomène est susceptible d'entraîner des dégâts importants et coûteux sur les constructions : fissures des murs, des soubassements, des cloisons, distorsion des portes et fenêtres, décollement des bâtiments annexes,*

dislocation des dallages, etc Une étude géotechnique et une étude de structure sont recommandées afin de déterminer les meilleures parades à la manifestation de ces phénomènes.

Votre terrain est situé en **ZONE AUH1** (le contenu des dispositions applicables au terrain figure dans le document joint au présent certificat).

- Lit majeur Ordinaire
- Instauration d'une taxe aménagement majorée sur le secteur des Mauniers

### **PAS DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN au bénéfice de la commune**

#### **ARTICLE 3 : TAXES ET PARTICIPATIONS :**

Les taxes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

- Redevance d'archéologie préventive : Taux : 0,40 %

#### **-Taxe d'aménagement :**

Commune :

- taux de 20% sur le secteur délimité par Délibération du Conseil Municipal n° 197 du 25.11.2013

Secteur des Mauniers

- taux de 5% sur le reste du territoire communal.

#### **- Exonération :**

Totale, pour les locaux d'habitations et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé par l'État, dont le financement ne relève ni du PLAI (prêts locatifs aidés d'intégration) ni du PTZ (prêts taux zéro), ces locaux d'habitations et d'hébergements sont mentionnés au 1<sup>er</sup> de l'article L 331-12 et ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2<sup>o</sup> de l'article L 331-7.

Partielle, à hauteur de 50% pour les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m<sup>2</sup>.

Département : taux de 2.3% sur l'ensemble du territoire départemental, réparti comme suit :

- Espace naturels sensibles 2 %
- Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement 0,30 %

#### **- Exonérations :**

Totale, en application de l'article L331-9 du code de l'urbanisme, les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1<sup>er</sup> de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2<sup>o</sup> de l'article L 331-7.

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L 332-12 du code de l'urbanisme.

#### **- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

Participation pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8 du code de l'urbanisme).

#### **- Participation préalablement instaurées par délibération :**

Participation pour voirie et réseaux (article L, 332-6-1-2-d du code de l'urbanisme), instaurée par délibération générale du. 06.11.2003.

Délibération n°2014/215 du 18/11/2014 instaurant la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles.

#### **ARTICLE 4 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Le projet de construction est susceptible de faire partie des catégories de construction pour lesquelles des attestations doivent être produites au titre de l'article R 111-20, R 111-20-1, R 111-20-2, R 131-26 ou R131-28 du CCH (à adapter selon cas) en application des articles R 431-16l et R 462-4-2 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 5 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION :**

Conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal N° 2009/039 du 20/10/2009, toute division de terrain en zone naturelle doit être précédée d'un dépôt de déclaration préalable au titre de l'article L 111-5-2 du Code de l'Urbanisme.

**ATTENTION :** le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 Euros. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée."

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

**L'ACQUEREUR :**

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;

- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

**Certificat de numérotage**

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le 23/07/2014. Il résulte de ce certificat que le BIEN se situe à l'adresse suivante: 98, Impasse des Citronniers.

**DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

**DECLARATION SUR LES DIVISIONS DU SOL**

Le VENDEUR déclare que le BIEN ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'allénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, le BIEN vendu n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document annexé.

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

**ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS**

Le VENDEUR déclare :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente.

- Qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai, le VENDEUR déclarant que le changement d'affectation n'a pas affecté le gros

œuvre, les murs maîtres ni la toiture et par suite lesdits travaux ne relèvent d'aucune assurance dommages ouvrages ni décennale.

Le **VENDEUR** déclare que la construction et la piscine ont fait l'objet d'un permis de construire délivré par la commune de LA FARLEDE en date du 14 janvier 1998 dont copie demeurera ci-jointe et annexée aux présentes.

Ledit permis concernait également d'autres constructions édifiées sur le bien restant lui appartenir et ayant pour assiette un terrain de 22000m<sup>2</sup>. Les travaux ont fait l'objet d'une Déclaration d'achèvement des travaux en date du 3 août 2004 et d'une conformité délivrée par ladite commune le 23 août 2004, dont copies demeureront ci-jointes et annexées après mention.

L'immeuble objet des présentes a également fait l'objet d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire en date du 10 juillet 2003 concernant la clôture dudit bien, copie dudit document demeure ci-jointe et annexée après mention.

A ce titre, le **VENDEUR** déclare que la construction existante avait pour destination : local technique.

Le **VENDEUR** déclare qu'au cours de l'année 2005 il a procédé à un changement d'affectation dans ledit local en créant un studio à usage d'habitation sans aucune autorisation administrative.

Les parties sont expressément averties des sanctions ci-après résultant de l'absence de permis de construire :

I - Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de trois ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

II - Sanctions fiscales - les redevances dont le permis aurait été le fait générateur sont exigibles ainsi que les pénalités de retard. Le délai de prescription est de six ans de l'achèvement, à l'exception de la taxe locale d'équipement dont le délai est de quatre ans.

III - Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 Juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 Juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.

IV - Sanction civile de la part de la collectivité - aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

V - Sanctions administratives - ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :

A - En cas de demande de permis de construire sur la construction irrégulière, la situation actuelle devra être régularisée, par suite le nouveau

permis devra porter sur la totalité de la construction, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce permis de construire qui impliquent alors la démolition des constructions existantes.

B - Les constructions édifiées sans permis de construire ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

C - En cas de sinistre de l'immeuble, il sera impossible de reconstruire de plein droit à l'identique, un permis de construire devant alors être demandé avec là aussi les éventuelles conséquences d'un refus.

Les parties reconnaissent avoir été averties de la possibilité de demander à l'administration d'autoriser a posteriori ce qui a déjà été réalisé par un permis de régularisation, sous réserve que la construction respecte les règles d'urbanisme en vigueur au jour de la demande.

Dans la mesure où aucune action pénale ou civile n'est plus possible, l'autorité administrative pourra refuser le permis sollicité sur la construction entière et ce au regard des règles d'urbanisme existantes, mais pourra autoriser, parmi les travaux sollicités, ceux nécessaires à la préservation de l'immeuble et au respect des normes.

**L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation, le prix de vente du bien objet des présentes tenant compte de la situation des constructions au regard des règles d'urbanisme compte tenu de ce qui a été rappelé et déclaré par le VENDEUR.**

#### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Un permis de construire a été délivré le 26 août 2014 à Monsieur Jean-Luc CHEREL par la Mairie sous le numéro PC0830541400026.

Ledit permis a fait l'objet d'un transfert au profit de Monsieur SCOTT, ACQUEREUR, le 1er juin 2015.

Une copie de ce transfert de permis demeure ci-jointe et annexée.

#### **INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

##### **Dispositions générales :**

Le notaire soussigné informe l'ACQUEREUR dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.

- De l'obligation d'affichage du permis de construire sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-oeuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélatrice de dépôt d'une déclaration auprès du centre des

finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre vingt dix jours à compter de cet achèvement.

- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.

- Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

1) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

2) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de deux ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable une fois d'un an sous certaines conditions. Il peut être porté à trois ans si le permis est délivré avant le 31 décembre 2015.

- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

L'ACQUEREUR déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

#### **Raccordement aux réseaux :**

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'ACQUEREUR, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

#### **Assurance-construction :**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, 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.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance.

#### **Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage :**

Le notaire soussigné a informé l'ACQUEREUR qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-7 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

#### **Conservation des factures des travaux :**

Le notaire rappelle à l'ACQUEREUR la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

## **DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX**

### **REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME**

Le BIEN a été construit depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

### **REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande 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<sup>er</sup> Juillet 1997.

L'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997 dont une copie est annexée, par suite, les dispositions sus visées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

### **TERMITES**

Le BIEN se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 26 octobre 2001 comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état parasitaire délivré par le cabinet RF EXPERTISES sis à HYERES (83400) le 17 août 2015 est annexé.

Ses conclusions sont les suivantes : "Absence d'indices de présence de termites".

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir eu préalablement connaissance et en faire son affaire personnelle.

### **MERULES**

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mères dans un bâtiment, la mère étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le BIEN ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mères délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

### **CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le BIEN possède une installation intérieure électrique de moins de quinze ans, ainsi qu'il en a justifié.

Aucun état de cette installation n'est en conséquence à produire.

### **PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.



Il est précisé que l'**ACQUEREUR** n'entend pas se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;
- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Par suite il dispense le **VENDEUR** de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

### **DISPOSITIFS PARTICULIERS**

#### **DETECTEUR DE FUMEE**

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

#### **INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES**

Les parties déclarent qu'il existe sur le bien une piscine.

Le rédacteur des présentes les informe des dispositions :

- de l'article L 128-2 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles :

*« Les propriétaires de piscines enterrées non closes privées à usage individuel ou collectif installées avant le 1<sup>er</sup> Janvier 2004 doivent avoir équipé au 1<sup>er</sup> Janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.*

*En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1<sup>er</sup> Mai 2004. »*,

- de l'article R 128-2 du même code aux termes desquelles :

*« Les maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.*

*Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent. »*

Le **VENDEUR** déclare qu'un dispositif de sécurité de type portail à digicode et alarme, a été installé sur la piscine au cours de l'année 2012, ainsi qu'il résulte des factures fournies par le **VENDEUR** dont une copie demeure ci-jointe et annexée.

#### **ASSAINISSEMENT**

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Il déclare également :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

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. Faut de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est 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.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

#### **Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

Un état des risques en date du 6 janvier 2016 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé. La situation de l'immeuble au regard des plans de préventions et du zonage réglementaire est la suivante :

*"L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit : NON*

*L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation :  
NON*

*L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé : NON*

*L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels : NON*

*L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit : NON*

*L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn miniers appliqué par anticipation : NON*

*L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn miniers approuvé : NON*

*L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers : NON*

*L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé : NON*

*L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé : NON*

*L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR technologiques : NON*

*L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 2 (faible)".*

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du BIEN concerné sur le plan cadastral,

- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres 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.

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) n'a révélé l'existence d'aucun site industriel ni d'aucune activités de services dans l'immeuble,

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) a révélé que l'immeuble n'est pas répertorié dans ladite base de données BASOL.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire n'a révélé l'existence d'aucune Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autre que celle éventuellement ci-dessus déclarée concernant le BIEN vendu.

Une copie de ces consultations est annexée.

#### LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

L'**ACQUEREUR** déclare sous sa responsabilité qu'il n'a pas fait l'objet d'une peine d'interdiction de 5 ans ou plus pour :

1°) Hébergement incompatible avec la dignité humaine.

2°) Non-respect d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

3°) Non-respect d'un arrêté du maire enjoignant de mettre fin à une situation d'insécurité.

De manière générale l'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'a jamais fait l'objet d'une condamnation en tant que « marchand de sommeil ».

En tout état de cause, l'**ACQUEREUR** déclare qu'il destine les biens et droits immobiliers objet des présentes à son habitation principale.

#### ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

##### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent en propre à Monsieur PELISSIER par suite des faits et actes suivants:

##### - Le terrain d'assiette des constructions:

Pour l'avoir reçu, dans un plus grand ensemble, de ses parents:

Monsieur Georges Roger PELISSIER, Propriétaire-Agriculteur, et Madame Renée Jeanne Julie MORIN, son épouse, sans profession, demeurant ensemble à LA FARLEDE (Var), Quartier Gaudebourg.

Nés, savoir:

- Monsieur PELISSIER à LA FARLEDE (Var), le 06 mai 1923

- Madame PELISSIER à SOLLIES-PONT (Var), le 08 septembre 1924.

Mariés sous l'ancien régime de la communauté d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître JOURDAN, Notaire à LA GARDE (Var), le 24

octobre 1946, préalable à leur union célébrée à la Mairie de SOLLIES-PONT, le 26 octobre 1946.

Audit acte, les donateurs s'étaient réservé le droit de retour, et par conséquent avaient stipulé une interdiction d'aliéner leur vie durant.

Il est ici précisé que le décès de Monsieur Georges PELISSIER est survenu à TOULON (Var), le 20 juillet 1995, et celui de Madame Renée MORIN veuve PELISSIER est survenu à LA FARLEDE (Var), le 02 juin 2014.

Egalement, le **VENDEUR** déclare être le seul héritier réservataire de Monsieur et Madame Georges PELISSIER.

-Les constructions:

Pour les avoir faites édifier.

**ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure.

L'**ACQUEREUR** s'oblige toutefois à produire la copie intégrale de cette origine de propriété à première réquisition du **PRETEUR** intervenant aux présentes.

**DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE**

**NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence GUSTON IMMOBILIER titulaire d'un mandat donné par l'**ACQUEREUR** sous le numéro 832 en date du 11 mai 2015.

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 QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

**CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE**

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra préalablement à toute instance judiciaire soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le Président de la Chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le Président de la Chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais. Il informera les parties du coût de la médiation et de sa durée.

Cette médiation ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

**ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à son adresse postale mentionnée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à son adresse postale mentionnée en tête des présentes.

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout cleric de l'office notarial dénommé 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 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 convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Bertrand GABOLDE, Louis ABBATE et Gabriel GABOLDE, Notaires associés à CARQUEIRANNE (Var), 1, Avenue Jean-Jaurès. Téléphone : 04.94.00.52.90 Télécopie : 04.94.00.52.91 Courriel : [abbate.gabolde@notaires.fr](mailto:abbate.gabolde@notaires.fr).

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sur trente et un pages**

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

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

### **SUIVENT LES SIGNATURES**

### **Suit la teneur de la MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE**

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Bertrand GABOLDE Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Bertrand GABOLDE, Louis ABBATE et Gabriel GABOLDE, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à CARQUEIRANNE (Var), 1, avenue Jean-Jaurès CERTIFIE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

En page 12, sous le titre **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE, C'EST A TORT ET PAR ERREUR** qu'il est indiqué:

**- Concernant le terrain d'assiette des constructions :** Donation de ses parents Monsieur et Madame Georges PELISSIER, dans un plus grand corps, suivant acte reçu par Maître Alain JOURDAN, notaire à LA GARDE le 24 janvier 1983 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2EME, le 10 février 1983 volume 5301, numéro 5.

Etant ici précisé que le décès de Monsieur Georges PELISSIER, est survenu à TOULON (Var), le 20 juillet 1995 et celui de Madame Renée MORIN veuve PELISSIER est survenu à LA FARLEDE le 2 juin 2014.

Le VENDEUR déclare être le seul héritier réservataire de Monsieur et Madame Georges PELISSIER.

**EN REALITE** il faut indiquer :

**- Concernant le terrain d'assiette des constructions :** Donation de ses parents Monsieur et Madame Georges PELISSIER, dans un plus grand corps, suivant acte reçu par Maître Alain JOURDAN, notaire à LA GARDE le 24 janvier 1983 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2EME, le 10 février 1983 volume 5301, numéro 5, **pour une valeur, avec d'autres biens étrangers aux présentes, d'un million neuf cent vingt-trois mille trois cent francs (1.923.300,00 Frs).**

Etant ici précisé que le décès de Monsieur Georges PELISSIER, en son vivant retraité, demeurant à LA FARLEDE (Var), 900 Chemin de Hyères, est survenu à TOULON (Var), le 20 juillet 1995, et celui de Madame Renée MORIN veuve PELISSIER, demeurant également à LA FARLEDE (Var), 900 Chemin de Hyères est survenu à LA FARLEDE le 2 juin 2014.

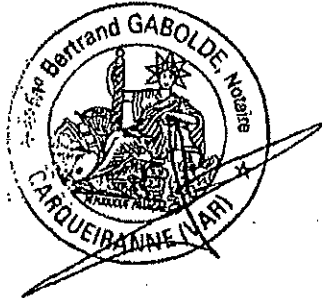
Le VENDEUR déclare être le seul héritier réservataire de Monsieur et Madame Georges PELISSIER.

Le reste de l'acte sans changement

FAIT A CARQUEIRANNE (Var),  
LE VINGT SIX JANVIER DEUX MIL SEIZE.  
Signé : Me Bertrand GABOLDE, Notaire.

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 trente et une pages dont quatorze 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.



# Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

## Chapitre I<sup>er</sup> : Dispositions générales

### ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

### ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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

Le juge peut autoriser 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 – ÉTAT 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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.



#### 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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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 ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 : Enchères

### ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire 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, de même que l'attestation prévue à l'article R.322-41-1 du CPCE, ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### ARTICLE 9 – GARANTIE A 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 un chèque de banque rédigé à l'ordre de la CARPA, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, 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 judiciaire 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 dénoncé de surenchère prévue à l'article R 322-52 du Code des Procédures Civiles d'exécution et en justifier sur la sommation de tout intéressé.

L'avocat du surenchérisseur devra remettre à l'avocat poursuivant le chèque de banque ou la caution bancaire à l'audience de revente sur surenchères 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 de 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, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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'acquéreur 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 la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur 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.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

### ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

### 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 décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code Civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, 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 taxés et émoluments 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 – 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 du séquestre désigné, 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 au 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 d'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 aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

Le cas échéant, il sera redevable des intérêts sur le solde du prix, au taux prévu à l'alinéa 3 du présent article, 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 présenter 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 au tarif en vigueur, 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.

## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

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 vente, 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 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

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 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

### Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

#### ARTICLE 19 – 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 :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) 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 20 – 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, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit 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.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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 21 – 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 dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

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 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, 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 sur autorisation judiciaire, 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 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou 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 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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 faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

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 25 – 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 ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la répartition et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir, en cas de pluralité de créanciers inscrits, ou en cas de créancier unique, selon les modalités ci-après définies :



- Si l'état hypothécaire sur formalité de publication du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la vente amiable judiciairement ordonnée, révèle l'existence de plusieurs créanciers inscrits sur le bien, ou s'il existe un ou plusieurs créanciers privilégiés au sens du 1° bis de l'article 2374 et de l'article 2375 du Code civil, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution est prélevée sur les fonds à répartir, dans la proportion prévue à l'article A. 444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article A. 663-28 du même Code, sauf accord de majoration en cas de diligences particulières.

- Si, à la lecture de l'état hypothécaire sur formalité de publication du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la vente amiable judiciairement ordonnée, il apparaît que le créancier poursuivant est seul inscrit sur le bien saisi, et qu'il n'existe aucun créancier privilégié au sens du 1° bis de l'article 2374 et de l'article 2375 du Code civil, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir, dans la proportion prévue à l'article A. 444-192 alinéa 2 du Code de Commerce, renvoyant à l'article A. 663-28 du même Code, sauf accord de majoration en cas de diligences particulières.

#### ARTICLE 26 – 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 spécifiques

#### ARTICLE 27 – 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 juillet 1994).

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 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal 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 1er 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 29 – MISE A PRIX

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

MISE A PRIX : CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS - 180.000€ -

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 Maître Fredéric PEYSSON, Avocat  
poursuivant

A TOULON, le Mercredi 9 Aout 2023

