

101168703
LPB/JSR/CC

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE VINGT SEPT JANVIER**

**A LE LAVANDOU (Var), avenue Maréchal Juin, au siège de l'Office
Notarial du Lavandou, ci-après nommé,**

**Maître Ludivine PELLOUX-BOUCHER, Notaire associé de la Société
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée «BERNIE et PELLOUX-
BOUCHER et Associée, Notaires»,**

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

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

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier 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

Madame Michèle Raymonde Lucienne **DORANCE**, retraitée, épouse de Monsieur Guy Joseph Paul **JULLEMIER**, demeurant à SUCY-EN-BRIE (94370) 5 rue Michel Ange.

Née à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 8 mars 1944.

Mariée à la mairie de SUCY-EN-BRIE (94370) le 3 juillet 1999 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean PARENTAUD, notaire à BOISSY-SAINT-LEGER (94470), le 2 juin 1999.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

— ACQUEREUR

1°) Monsieur Anthony Georges Roland **BROTONS**, couvreur, demeurant à GAREOULT (83136) 209 avenue André Malraux.

Né à LA SEYNE-SUR-MER (83500) le 23 janvier 1986.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Madame Corinne Colette June **BANCHI**, préparatrice de commande, demeurant à GAREOULT (83136) 209 avenue André Malraux.

Née à TOULON (83000) le 14 mai 1975.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

- Monsieur Anthony BROTONS-MEYER acquiert la pleine propriété indivise des **BIENS** objet de la vente à concurrence de MOITIE.

- Madame Corinne BANCHI acquiert la pleine propriété indivise des **BIENS** objet de la vente à concurrence de MOITIE.

— PRETEUR

La Société dénommée **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR**, Société anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, régie par les articles L.512-85 et suivants du Code monétaire et financier, au capital de 515033520 €, dont le siège est à NICE (06200), 455, Promenade des Anglais, identifiée au SIREN sous le numéro 384 402 871 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE.

Est représentée à l'acte Monsieur Pierre DUJOL, Clerc de Notaire, domicilié professionnellement au LAVANDOU (83980), en l'office notarial dont dépend le Notaire soussigné, par suite de la délégation ci-après analysée.

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

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Madame Michèle DORANCE, épouse de Monsieur Guy Joseph Paul JULLEMIER, à ce non présente mais représentée par Monsieur Marc LETOUZE, Notaire assistant en l'office notarial du Lavandou, y domicilié professionnellement, et ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes suivant procuration en date à SUCY-EN-BRIE, du 17 janvier 2020, dont l'original est annexé aux présentes après mention (**annexe n°1**).

- Monsieur Anthony BROTONS est présent à l'acte.

- Madame Corinne BANCHI est présente à l'acte.

- La Société dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR est représentée à l'acte par :

Monsieur Pierre DUJOL, Clerc de Notaire, domicilié professionnellement au LAVANDOU (83980), en l'office notarial dont dépend le Notaire soussigné.

Agissant au nom et comme mandataire de :

Monsieur Eric TALLON, Responsable de la Filière Crédit, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration en date à Nice du 22 janvier 2020, annexée après mention. (**Annexe n°2**)

Ledit Monsieur Eric TALLON agissant lui-même suivant délégation de pouvoirs en date à Nice du 21 juin 2019, donnée par Monsieur François CODET, agissant en qualité de président du Directoire de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Côte d'Azur.

Ledit Monsieur François CODET ayant lui-même reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes suivant décision en date du 19 avril 2018, par le Conseil d'Orientation et de Surveillance, spécialement habilité par ce dernier à signer tous contrats avenants ou conventions concernant les prêts de toute nature susceptibles d'être accordés par la Société dénommée « **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR** ».

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 dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le VENDEUR :

- Extrait d'acte de naissance et de mariage.

Concernant l'ACQUEREUR :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé. (**annexe n°3**)

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 "**PRÊTEUR**" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Le mot "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.
- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **BORMES-LES-MIMOSAS (VAR) (83230) Quartier de la Favière, 160, Avenue de la Mer, et dénommé « COTE D'AZUR IV ».**

Comprenant :

- deux bâtiments dénommés A et B,
- un bâtiment au sous-sol dénommé bâtiment C
- et un groupe de parkings extérieurs.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	105	LA FAVIERE	00 ha 31 a 31 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé. **(annexe n°4)**

Le lot de copropriété suivant :

LOT NUMÉRO QUARANTE ET UN (41)

Dans le bâtiment A, deuxième étage, un STUDIO portant la référence A0214 STB sur le plan et comprenant : hall d'entrée, placard, séjour avec office et placard, salle d'eau avec wc, loggia avec jardinière.

Et les huit cent quatre-vingt-quatorze /cent millièmes (894 /100000 èmes) des parties communes générales.

Et les cent soixante-deux /dix millièmes (162 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

PLAN DU LOT

Une copie des plans des lots est annexée. (**annexe n°4bis**)

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

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

- 19,79 M² pour le lot numéro QUARANTE ET UN (41)

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BERNIE, notaire à LE LAVANDOU, le 21 décembre 1981 publié au service de la publicité foncière de TOULON deuxième, le 1er février 1982 volume 4694 numéro 6.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation. L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jacques PELLOUX notaire à LE LAVANDOU le 25 juillet 2002, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 20 août 2002, volume 2002P, numéro 9100.

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 **SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS (64 000,00 EUR)**.

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

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Établissement bancaire ci-dessus dénommé et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par l'article L 313-24 du Code de la consommation en date du 6 janvier 2020, reçue le 6 janvier 2020 et acceptée par lui le 18 janvier 2020, dont un exemplaire est annexé ainsi que l'échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital. Étant fait observer à l'**ACQUEREUR** que l'Établissement dont il s'agit devra lui remettre l'échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir. **(annexe n°5)**

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'**ACQUEREUR** s'oblige à rembourser en principal et intérêts l'emprunt dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

Caractéristiques du prêt

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : PRIMO INVESTISSEUR n°084944E

Montant du prêt en principal : SOIXANTE-QUINZE MILLE CINQ CENTS EUROS (75 500,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS (64 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : ONZE MILLE CINQ CENTS EUROS (11 500,00 EUR)

Durée : 240 mois soit 20 ans (hors préfinancement),

Durée maximale : 264 mois (avec préfinancement) soit 22 ans

Durée de préfinancement : 24 mois d'anticipation

Remboursement : 240 échéances mensuelles d'un montant de 385,68 euros chacune (assurance incluse)

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 5 mars 2022

- dernière échéance au plus tard le : 5 février 2042

- date extrême de dernière échéance le : 5 février 2042

Date de péremption de l'inscription : CINQ FÉVRIER DEUX MIL QUARANTE-TROIS

Taux, hors assurance, de 1,600 % l'an

Le taux annuel effectif global ressort à 2,40 % l'an

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de **SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS (64 000,00 EUR)** représentant partie du montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.

L'**ACQUEREUR** est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au **PRETEUR** qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** paie le prix comptant, avec le concours des fonds empruntés, à l'instant même au **VENDEUR** par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de ce paiement.

DONT QUITTANCE

DÉCLARATION D'ORIGINE DE FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer ce paiement en totalité au moyen des fonds empruntés comme il est dit ci-dessus, pour **SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS (64 000,00 EUR)**.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

PRIVILÈGE

Par suite de la promesse d'emploi, de l'origine des fonds ainsi que de la quittance figurant au présent acte authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur le **BIEN** du privilège prévu par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des fonds prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Le privilège bénéficiant au **PRETEUR** sera, conformément aux dispositions de 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 signature des présentes.

En outre, une inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise pour la somme non garantie par le privilège.

AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme non garantie par le privilège de prêteur de deniers, soit la somme de **ONZE MILLE CINQ CENTS EUROS (11 500,00 EUR)**, du service des intérêts, de tous frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'emprunteur affecte et hypothèque au profit du **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant, ès-qualités, le **BIEN** tel qu'il existe avec toutes dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

DUREE DE(S) INSCRIPTION(S)

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR :

-jusqu'au 5 février 2043, pour le prêt d'un montant de SOIXANTE-QUINZE MILLE CINQ CENTS EUROS (75 500,00 EUR).

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de TOULON 2EME.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jacques PELLOUX, notaire à LE LAVANDOU le 25 juillet 2002 pour une valeur de quarante-neuf mille cent euros (49 100,00 eur) avec d'autre bien immobilier.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 2, le 20 août 2002 volume 2002P, numéro 9100.

Le **VENDEUR** déclare que le bien aujourd'hui revendu avait dans le prix d'acquisition, une valeur d'acquisition de 40.831,00 euros (prix d'acquisition ventilé selon les tantièmes).

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

L'impôt sur la plus-value doit être, sauf cas d'exonération, déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de BOISSY ST LEGER CEDEX - 9 RUE DE VALENTON - 94477 BOISSY ST LEGER CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DÉCLARATIVE

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.

IMPÔT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 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 de SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS (64 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	2 880,00
64 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	768,00
64 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>			
2 880,00	x 2,37 %	=	68,00
TOTAL			3 716,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

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	64 000,00	0,10%	64,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPÉE

EXPOSÉ

PURGE DU DROIT DE RÉTRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à SUCY-EN-BRIE du 28 juillet 2019 pour le **VENDEUR**, et à LE LAVANDOU du 12 août 2019 pour l'**ACQUEREUR** ; suivi d'un avenant en date des 4 et 6 décembre 2019.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les **BIENS** étant destinés à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 6 septembre 2019 et la première présentation a eu lieu le 6 septembre 2019.

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 annexés. **(annexe n°6)**

REMISE DES PIÈCES

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été communiquées à l'**ACQUEREUR** :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
 - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
 - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.

L'**ACQUEREUR** déclare que ces pièces lui ont été notifiées par lettre recommandée électronique avec accusé de réception le 6 septembre 2019.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés. **(annexe n°6)**

FINANCEMENT

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes. **(annexe n°5)**

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'**ACQUEREUR** et le **PRETEUR**, sans le concours du notaire.

TRANSPORT D'INDEMNITÉ D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du **BIENS** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 juillet 1930, par suite l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Établissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

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

COPIE EXÉCUTOIRE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer au **PRÊTEUR** une copie exécutoire à ordre unique transmissible par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et plus particulièrement des articles 6 alinéa 1^{er}, 7 et 11 de ladite loi, ci-après littéralement rapportés.

Cet endossement transférera à son bénéficiaire la propriété de la créance, avec tous les droits, garanties et sûretés y attachés. En conséquence, le dernier bénéficiaire de l'endos aura seul droit, lors du remboursement du prêt, ou lorsque les sûretés se trouveront produire leurs effets, à l'exercice de tous les droits résultant du présent acte, par la représentation de la copie exécutoire, revêtue de l'endos à son ordre.

L'endos au profit d'un autre établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial devra être daté et signé par l'endosseur, exprimer la valeur fournie et désigner l'établissement bancaire bénéficiaire de l'endossement, éventuellement, il sera signifié à l'**EMPRUNTEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la copie exécutoire à ordre venait à être endossée au profit d'une personne physique ou morale autre qu'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial, elle devrait être revêtue du texte des articles 6 alinéas 1^{er} et 7 de la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et son endossement serait établi par acte notarié dans les conditions prévues à l'article 6 de ladite loi. Le paiement total ou partiel du capital et la mainlevée de l'inscription hypothécaire s'effectueraient alors conformément à toutes les dispositions des articles 7 et 10 de ladite loi.

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du quinze juin mil neuf cent soixante-seize)

Article 6 - Alinéa 1

« l'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié, et porté sur la copie exécutoire elle-même. »

Article 7 -

« Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur présentation de copie exécutoire à ordre à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doive être effectué à un établissement bancaire financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier. »

« Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre : toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier de ce dernier ayant fait saisie-arrêt, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions de droit commun. »

Article 11 -

« Les formalités mentionnées aux articles 5 alinéas 2, 2°, 6, 7 et à l'article 10 alinéa 5, ne sont pas obligatoires lorsque la copie exécutoire à ordre est créée ou endossée au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial. En cas d'endossement par un des établissements mentionnés à l'alinéa précédent au profit d'une personne autre que l'un de ces établissements, la copie exécutoire à ordre doit comporter la mention prévue par l'article 5 alinéa 2, 2°, s'il y a lieu, et la mention des paiements anticipés effectués antérieurement à peine par l'établissement endosseur d'engager sa responsabilité envers le débiteur. »

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

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,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- 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 DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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 17 septembre 2019 et certifié à la date du 6 septembre 2019, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été prorogé le 21 janvier 2020.

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 :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

ÉTAT 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 D'ASSIETTE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

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** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR**, par la comptabilité du notaire, qui le reconnaît, 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, **soit forfaitairement la somme de 585,00 euros**.

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 lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement 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.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, 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.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'**ACQUEREUR** doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME

URBANISME

Énonciation des documents obtenus

— Certificat d'urbanisme d'information

Il résulte notamment d'un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 25 septembre 2019, sous le numéro CU 083 019 19 B0432 les dispositions suivantes (**annexe n°7**) :

- Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain renforcé de la commune de BORMES-LES-MIMOSAS.

- Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Zone UBb2, UDa

Le plan local d'urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2011, modifié par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2015, et un arrêt de la cour d'appel administrative de Marseille le concernant est intervenu en date du 31 juillet 2014, reçu en mairie le 4 août 2014, ainsi qu'une ordonnance en date du 14 août 2014, reçue en mairie le 18 août 2014.

Secteur de mixité sociale: article 21 des dispositions générales du plan local d'urbanisme

- Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

Emplacement réservé pour la commune : ER n°20b aménagement d'une voie piétonne (**annexe n°8**).

- Observations et prescriptions particulières :

- Vu le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, qui stipulent que de part et d'autres du bord de la chaussée sont délimités "des secteurs affectés par le bruit" à l'intérieur desquels les futurs bâtiments sensibles au bruit (habitation, école, hôpital, hôtel) devront présenter une isolation de façade, renforcée vis-à-vis du bruit provenant de l'extérieur. La largeur maximale des secteurs où

s'appliquent ces règles de constructions particulières dépend de la catégorie sonore du tronçon.

- Le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 du Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de la Mer relatif à la prévention du risque sismique a délimité la commune de BORMES LES MIMOSAS en zone de sismicité 2 (faible). Voir arrêté préfectoral du 20/04/2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

- Vu l'article L 424-1 du code de l'urbanisme, il pourra être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L 102-13, L 153-11 et L 311-2 du présent code et par l'article L 331-6 du code de l'environnement.

- Vu le porter à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux sur la commune de Bormes-Les-Mimosas, notifié le 13 février 2012, conformément à la circulaire du 11 octobre 2010 relative à la prévention des risques à cet aléa. Considérant que votre terrain est situé dans une zone soumise à un risque de retrait-gonflement des sols argileux, des dispositions constructives doivent être prises pour en limiter les effets.

- Le projet de construction est susceptible de faire partie des catégories de constructions pour lesquelles des attestations doivent être produites au titre des articles R111-20, R111-20-1, R111-20-2, R131-28 du Code de la construction et de l'habitat en application des articles R431-16i et R462-4-2 du code de l'urbanisme.

— Lettre de Renseignements d'urbanisme

Une lettre de renseignements d'urbanisme a été délivrée par les services de la mairie en date à Bormes-les-Mimosas, du 10 septembre 2019, dont l'original est annexé aux présentes après mention (**annexe n°9**).

— Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le 18 septembre 2019. Il résulte de ce certificat que le **BIEN** est numéroté 160. (**annexe n°10**)

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont 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.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble.

Par mention en date du 26 septembre 2019 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé. (**Annexe n°11**)

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

- L'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers présentement vendus a été édifiée en vertu d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de BORMES LES MIMOSAS le 19 août 1981 sous le numéro 81/26-497.

- La déclaration d'achèvement des travaux a été déposée le 7 décembre 1982.

- Le certificat de conformité a été délivré par la Direction départementale et de l'Équipement du Var, le 9 décembre 1983.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a effectué sur le BIEN aucuns travaux nécessitant l'obtention d'une autorisation administrative.

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

PLOMB

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a été construit depuis le 1^{er} 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.

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^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,

- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

— Pour les parties privatives

Un état établi par la société CGE Cabinet Gonthier Expertises sise au 12 Faubourg Notre Dame 83210 SOLLIES-PONT le 16 mai 2019, accompagné de la certification de compétence, est annexé. **(annexe n°12)**

Les conclusions dudit état ont été les suivantes :

« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante. »

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris bonne note.

—Pour les parties communes

Un diagnostic technique a été établi par la société JG DIAGNOSTIC IMMOBILIER sise à BORMES LES MIMOSAS (83230), 37 Traverse des Mimosanes - Le clos de Jacquet le 22 février 2014. **(annexe n°13)**

Les conclusions sont les suivantes :

" Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport - il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante."

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris bonne note.

TERMITES

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 7 mars 2012 comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

— Pour les parties privatives

Un état relatif à la présence de termites délivré par la société CGE Cabinet Gonthier Expertises sise au 12 Faubourg Notre Dame 83210 SOLLIES-PONT le 20 janvier 2020 est annexé. **(annexe n°14)**

Les conclusions sont les suivantes :

"Absence d'indice d'infestation de termites".

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris bonne note.

— Pour les parties communes

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état de recherche de la présence de termites.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

MÉRULES

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule 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 mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois 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.

CONTRÔLE DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ

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 **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par la société CGE Cabinet Gonthier Expertises sise au 12 Faubourg Notre Dame 83210 SOLLIES-PONT répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 16 mai 2019, annexé. **(annexe n°15)**

Les conclusions sont les suivantes :

"L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présent(ent). l'installation fait l'objet de constatations diverses.

- La prise de terre et l'installation de mise à la terre ;
- Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche ;
- des conducteurs non protégés mécaniquement .

Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic ;
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés. »

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris connaissance.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Un diagnostic établi par la société CGE Cabinet Gonthier Expertises sise au 12 Faubourg Notre Dame 83210 SOLLIES-PONT le 16 mai 2019, est annexé. **(annexe n°16)**

Les conclusions sont les suivantes :

- **Consommation énergétique :** **classe D**
- **Émissions de gaz à effet de serre :** **classe B**

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

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris connaissance.

RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- Améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune de Bormes-les-Mimosas se trouve en zone 3.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

DÉTECTEUR DE FUMÉE

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 muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

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

L'ACQUEREUR a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif, et déclare faire son affaire personnelle de cette installation à ses frais.

INFORMATION DE L'ACQUÉREUR SUR LES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT

L'ACQUEREUR est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du

propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

REGLEMENTATION GENERALE

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

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

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

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

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

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

INFORMATION DE L'ACQUEREUR

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement le **VENDEUR** a établi un État des Risques et Pollutions sur la base des informations mises à dispositions par arrêtés préfectoraux des 9 février 2006, et 14 février 2006 applicable à compter du 1er juin 2006, mis à jour le 18 mai 2011.

« En cas de non-respect, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix » (article 125-5 V du code de l'environnement)

Il résulte de cet état que :

1° La commune de BORMES LES MIMOSAS dispose d'un PLAN DE PREVENTION des risques naturels d'INONDATION approuvé par arrêté municipal en date du 20 novembre 2000.

Le BIEN n'est pas situé dans le périmètre de ce plan.

2° Un PLAN DE PREVENTION des risques d'INCENDIE de FORET a été approuvé sur la commune de BORMES en date du 15 janvier 2014.

Le BIEN n'est pas situé dans le périmètre de ce plan.

3° Que le BIEN est situé dans une commune de sismicité en zone 2 (faible).

L'original de cet État des Risques et Pollutions de moins de six mois, et visé par l'**ACQUEREUR** est annexé aux présentes après mention. (**annexe n°17**)

DOMMAGE CONSECUTIF A UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIERE OU TECHNOLOGIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 IV du code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AA9-946-575. (annexe n°18)

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,

- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 mars 1967 :

"Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique."

L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

FICHE SYNTHÉTIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 30 août 2017 dont une copie est annexée. (annexe n°19)

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

GARANTIE DE SUPERFICIE

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

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

Le **VENDEUR** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 19,79 M² pour le lot numéro QUARANTE ET UN (41)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société CGE Cabinet Gonthier Expertises sise au 12 Faubourg Notre Dame 83210 SOLLIES-PONT le 16 mai 2019 annexée. **(annexe n°20)**

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

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

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

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

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

STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents relatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

Il s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels.

L'**ACQUEREUR** est subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires.

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

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été annulées par une décision soit judiciaire soit d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, si le règlement contient des clauses obsolètes, c'est-à-dire des clauses qui, lors de son établissement, étaient conformes aux prescriptions légales mais dont le contenu a été modifié ultérieurement par une nouvelle législation, celles-ci ne peuvent plus s'appliquer.

Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel de l'immeuble est :

FONCIA ILES D'OR, "LE POSIDONIA" Avenue Maréchal Juin, 83980 LE LAVANDOU (VAR)

ÉTAT CONTENANT DIVERSES INFORMATIONS SUR LA COPROPRIÉTÉ

Les pièces suivantes ont été annexées et remises à la signature de l'avant-contrat de vente sous signatures privées, savoir:

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Le montant des charges du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel dues par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
- Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur.
- L'état de la dette du syndicat envers les fournisseurs.
- L'état global des impayés des charges au sein du syndicat.
- La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu.
- Le carnet d'entretien de l'immeuble.

- L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré en date du 10 septembre 2019, puis prorogé le 17 janvier 2020, par le syndic (**annexe n°21**).

- Le certificat délivré en date du 17 janvier 2020 par le syndic dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas révélé d'empêchement à la réalisation de la vente, ce certificat est annexé (**annexe n°22**).

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

L'ACQUEREUR reconnaît avoir eu connaissance dès l'avant-contrat des documents ci-dessus énoncés et que ces documents étaient joints à la notification de l'avant-contrat réalisée conformément à l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation.

— Procès-verbaux d'assemblée générale des copropriétaires

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

— Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

À l'avant-contrat, dont la réitération est portée par le présent acte authentique, les parties ont convenu les dérogations au régime légal suivantes. Étant ici précisé qu'elles déclarent avoir été informées par le Notaire soussigné que ces conventions sont inopposables au syndic.

L'ACQUEREUR supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux votés à compter de la signature de l'avant-contrat.

Le **VENDEUR** supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, et votés jusqu'à la signature de l'avant-contrat.

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

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

— Travaux

L'état daté ne vise pas de travaux restant à appeler.

— Prorata de charges

L'acquéreur règle ce jour par la comptabilité du notaire soussigné **la somme de 136,07 euros** correspondant forfaitairement au prorata des charges trimestrielles supportées par le vendeur en totalité.

— Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare et **L'ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement une procédure en cours :

- RECOUVREMENT DE CHARGES ainsi qu'il résulte de l'état daté délivré par le cabinet FONCIA susnommé.

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

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

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

— Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 Juillet 1965)

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble n'ont été décidés par le syndic depuis la date de signature de l'avant-contrat.

— Reconstitution des avances

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic sus visé, l'**ACQUEREUR** versera directement entre les mains du syndic le montant des avances constituant la réserve, soit la somme de **83,75 euros**.

— Élection de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial du Lavandou.

RESPECT DES OBLIGATIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

Il est ici précisé :

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

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

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

Le notaire libèrera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **VENDEUR** sur les sommes restant dues. À défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

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

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers, objet des présentes, appartiennent à Madame Michèle JULLEMIER née DORANCE, en toute propriété, pour les avoir acquis seule, avec un autre bien immobilier, de :

Monsieur Marius GIORGINI, Retraité, et Madame Yvonne LIAI, Retraîtée, son épouse, demeurant ensemble à ECHIROLLES (38130), 18 Rue d'Estienne d'Orves.

Nés savoir :

Monsieur GIORGINI à ECHIROLLES (38130) le 12 juin 1925,

Madame GIORGINI à LA TRONCHE (38700) le 8 septembre 1925.

Mariés sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de ECHIROLLES (38130), le 24 avril 1948.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques PELLOUX notaire à LE LAVANDOU, le 25 juillet 2002.

Moyennant le prix principal de QUARANTE-NEUF MILLE CENT EUROS (49 100,00 EUR), qui a été payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 20 août 2002, volume 2002P, numéro 9100.

Ledit acte contient toutes les déclarations d'usage.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

Du chef de Monsieur et Madame Marius GIORGINI :

Ledit BIEN dépendait de la communauté existant entre Monsieur et Madame GIORGINI, au moyen de l'acquisition faite de :

La société dénommée « MERLIN IMMOBILIER » société anonyme au capital de 2.100.000 francs, dont le siège social est à PARIS (4^e) 31, Rue de Rivoli, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 712.030.212.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BERNIE Notaire à LE LAVANDOU, le 11 mars 1982.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT SIX MILLE FRANCS (206.000 FRF) soit une contre-valeur de TRENTE ET UN MILLE QUATRE CENT QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTS (31.404,50 EUR) ; se répartissant de la manière suivante :

- pour un prix hors taxe de 175.100 Francs
- et la TVA à hauteur 30.900 Francs.

Lequel prix a été payé comptant à concurrence de 72.100 Francs aux termes dudit acte qui en contient quittance, et stipulé payable en fonction de l'avancement des travaux à concurrence de 133.900 Francs.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de TOULON, le 7 mai 1982, volume 4845, numéro 14.

DISPOSTIONS DIVERSES - CLOTURE

NÉGOCIATION

Les parties reconnaissent que la vente a été négociée par la société PROPRIETES-- PRIVEES.COM - Madame Catherine MONTHEARD titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 203451 en date du 3 juin 2019.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de QUATRE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (4 990,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Ladite commission réglée par la comptabilité de l'office.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

CONCILIATION – MÉDIATION 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.

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.

Le **PRETEUR** élit domicile en son siège pour l'exécution du prêt.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'office notarial du notaire soussigné.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : GAREOULT (83136) 209 avenue André Malraux.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : SUCY-EN-BRIE (94370) 5 rue Michel Ange.

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc 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 tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents et notamment tous avants contrats sous signature privée pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

Le tout sauf à tenir compte de l'obligation de conservation des données.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945. Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maîtres BERNIE , PELLOUX-BOUCHER et BEYNET-GARAVANO Notaires associés au LAVANDOU (Var), avenue du Maréchal Juin. Téléphone : 04.94.71.10.53 Télécopie : 04.94.71.64.66

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

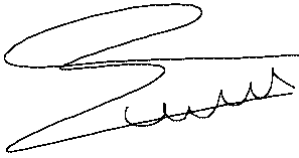
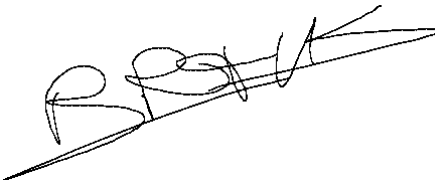

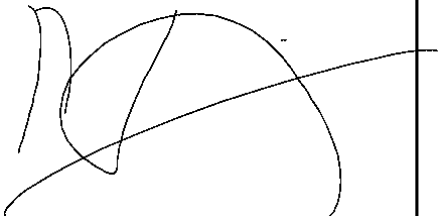
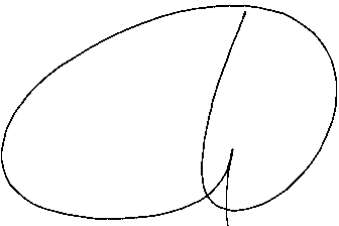
Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition. Si l'acte est établi sur support électronique,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

DONT ACTE sans renvoi

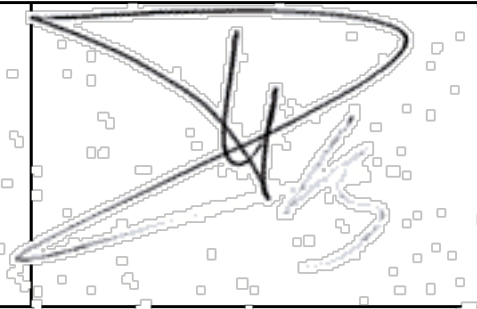
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis Monsieur Jean-Sébastien ROUTIER, Notaire assistant habilité à cet effet et assermenté, qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a signé également sur tablette numérique. Le présent acte a été signé par le notaire le même jour selon un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>Mme BANCHI Corinne a signé à LE LAVANDOU le 27 janvier 2020</p>	
<p>M. BROTONS-MEYER Anthony a signé à LE LAVANDOU le 27 janvier 2020</p>	
<p>M. LETOUZE Marc agissant en qualité de représentant a signé à LE LAVANDOU le 27 janvier 2020</p>	
<p>M. DUJOL Pierre agissant en qualité de représentant a signé à LE LAVANDOU le 27 janvier 2020</p>	
<p>et le clerc ROUTIER JEAN SÉBASTIEN a signé à L'OFFICE le 27 janvier 2020</p>	

**et le notaire Me
PELLOUX-BOUCHER
LUDIVINE a signé**
à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE VINGT
LE VINGT SEPT JANVIER

A handwritten signature in black ink, enclosed in a rectangular box. The signature is stylized and appears to be 'L. Pelloux-Boucher'. The box is surrounded by a decorative border of small, scattered squares.

101168703 LPB/JSR/CC

**ACTE DE VENTE JULLEMIER/BROTONS-BANCHI EN DATE
DU VINGT SEPT JANVIER DEUX MIL VINGT**

**MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE
FONCIERE**

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Ludivine PELLOUX-BOUCHER notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée «BERNIE, PELLOUX-BOUCHER et Associée, Notaires» CERTIFIE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

En page 2 : Paragraphe "ACQUEREUR" :

Au lieu de lire : Monsieur Anthony Georges Roland **BROTONS**

Il y a lieu de lire : Monsieur Anthony Georges Roland **BROTONS-MEYER**

FAIT A LE LAVANDOU (Var),

LE DIX-NEUF FÉVRIER DEUX MIL VINGT.

Signée électroniquement par Me PELLOUX-BOUCHER LUDIVINE le 20 février 2020