

Formule de publication

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

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	DÉPÔT	DATE
	2015 D N° 8488	VOI. Date : 12/06/2015
	VHAB	Volume : 2015 P N° 4961
	TAXES:	
	3603	110 000,00 EUR * 4,50 % = 4 950,00 EUR
	Y125	4 950,00 EUR * 2,37 % = 117,00 EUR
	3150	110 000,00 EUR * 1,20 % = 1 320,00 EUR
		TOTAL
	CSI : 110,00 EUR	Droits : 6.387,00 EUR

10976602

JMC/RF

L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE VINGT MAI

A TOULON (Var), 9 rue Racine au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean-Marc COURET, Notaire de la Société Civile Professionnelle «Jean-Marc COURET», titulaire d'un Office Notarial à TOULON (Var), 9 rue Racine,

Avec la participation de Maître Michel VIVIER, notaire à 74 Rue des Tanneries BP 531 03005 MOULINS CEDEX, assistant Madame Anne-Marie COTTON.

Non présent

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

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

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier 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 Nicole Marié-Claude COTTON, Retraitée, demeurant à CARQUEIRANNE (83320) chemin de L'Autan Hameau de Bellevue.

Née à TOULON (83000) le 20 février 1944.

Célibataire.

MC

ZI

NC

Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
Venderesse des 3/16èmes en nue-propriété.

Madame Marthe Marie Eugénie **ROUE**, Retraitée, demeurant à TOULON (83000) 239 résidence Les Chênes Verts n°5 104 boulevard Jules Michelet.
Née à TOULON (83000), le 1er janvier 1923.
Veuve de Monsieur Georges François **COTTON** et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
Venderesse de la totalité en usufruit et des 5/8èmes en nue-propriété.

Madame Anne-Marie Henriette Marcelle **LOURME**, Retraitée, demeurant à DIGOIN (71160) 16 rue de la Chevette .
Née à LILLE (59000), le 31 mars 1946.
Veuve de Monsieur Michel **COTTON** et non remariée.
Madame **LOURME** Anne-Marie Henriette Marcelle étant divorcée en premières noces de Monsieur Jean-Claude **CORNU**. Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Ismaïn **ZGOULLI**, Pétrisseur, demeurant à TOULON (83100) 25 avenue Benoît Malon Immeuble "Le Nérol".
Né à TOULON (83000) le 4 juin 1978.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Ismaïn **ZGOULLI** acquièrent la pleine propriété des **BIENS** objets de la vente pour le compte de leur communauté.

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.

me

→ I

WC
↙ ↘

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Nicole COTTON est présente à l'acte.
- Madame Marthe ROUE, veuve de Monsieur Georges François COTTON, est présente à l'acte.
- Madame Anne-Marie LOURME, veuve de Monsieur Michel COTTON, à ce non présent mais représentée par Madame Michelle D'HALLUIN, clerc de notaire, demeurant à 83000 TOULON 9, Rue Racine en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à DIGOIN, du 1er avril 2015, dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Monsieur Ismaïn ZGOULLI est présent à l'acte.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "LES PARTIES" désignent ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- 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.

IDENTIFICATION DU BIEN

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

DESIGNATION

Un ensemble immobilier situé à TOULON (VAR) 83000 329 Avenue Forbin, Le Champêtre :

Dans un immeuble comprenant deux blocs de bâtiments, élevés chacun de quatre étages sur rez-de-chaussée et terrain d'une contenance de 1900 m2 environ.

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AX	517	329 Avenue Forbin	00 ha 15 a 46 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro quatorze (14) :

MC

II

NC

Une cave, située au sous-sol du bloc A dudit ensemble immobilier, portant le N° 14 sur le plan des caves.

Et les trois cent quatre-vingt-huit /cent millièmes (388 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36) :

Un appartement, situé au 4 ème étage du bloc B, côté SUD dudit ensemble immobilier, d'une superficie de 74 M2, se composant d'une entrée, d'une salle de séjour, 3 chambres, une cuisine avec loggia, une salle d'eau et un W.C.

Et les cinq mille sept cent trente-six /cent millièmes (5736 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

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 :

- 69,85 M² pour le lot numéro TRENTE-SIX (36)

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

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 Jacques COURET, notaire à TOULON, le 15 novembre 1962 publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER, le 9 janvier 1963 volume 3183 numéro 36.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître COURET, notaire à TOULON le 3 juillet 1969, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER le 23 septembre 1969, volume 5573, numéro 10.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité de la pleine propriété des BIENS.
Ces BIENS appartiennent au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué.

EFFET RELATIF

Attribution suivant acte reçu par Maître Jacques COURET notaire à TOULON le 21 novembre 1974, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER le 4 décembre 1974, volume 2021, numéro 6.

Succession COTTON Michel suivant acte reçu par Maître VIVIER notaire à MOULINS le 1er août 2014, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER le 5 août 2014, volume 2014P, numéro 6814.

Partage suivant acte reçu par Maître VIVIER notaire à MOULINS le 1er août 2014, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER le 13 août 2014, volume 2014P, numéro 7050.

ME
E I NC /

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 CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 EUR).

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

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le notaire soussigné le 20 mai 2015.

Auprès de la Société dénommée CREDIT FONCIER DE FRANCE, SOCIETE ANONYME au capital de 1.331.400.718,80 €, dont le siège est à PARIS CEDEX 01 (75050), 19 Rue des Capucines - B P 65, identifiée au SIREN sous le numéro 542029848 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS :

Prêt PAS LIBERTE d'un montant de CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 EUR), remboursable en 360 mois, au taux de 3,10% FIXE.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 5 juillet 2015 et celui de la dernière échéance le 5 juin 2045.

Date de péremption de l'inscription : CINQ JUIN DEUX MIL QUARANTE-SIX.

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 cent dix mille euros (110.000,00 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 cent dix mille euros (110.000,00 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 mille

me ZI ✓ / NC 07

euros (10.000,00 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 es-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.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de TOULON 1ER.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Madame Nicole COTTON

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

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

Attribution suivant acte reçu par Maître Jacques COURET, notaire à TOULON le 21 novembre 1974 pour une valeur de douze mille cent quatre-vingt-quinze euros et quatre-vingt-douze centimes (12.195,92 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER, le 4 décembre 1974 volume 2021, numéro 6.

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine du **VENDEUR** et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

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

Madame Marthe COTTON

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

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

Attribution suivant acte reçu par Maître Jacques COURET, notaire à TOULON le 21 novembre 1974 pour une valeur de douze mille cent quatre-vingt-quinze euros et quatre-vingt-douze centimes (12.195,92 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER, le 4 décembre 1974 volume 2021, numéro 6..

Mc ZI (NC)

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine du **VENDEUR** et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

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

Madame Anne-Marie COTTON
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** :

Succession COTTON Michel suivant acte reçu par Maître VIVIER notaire à MOULINS le 1er août 2014, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER le 5 août 2014, volume 2014P, numéro 6814.

pour une valeur de vingt mille deux cent cinquante euros (20.250,00 eur).

Le précédent propriétaire était son époux Monsieur Michel COTTON, son décès est survenu le 17 janvier 2014.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de vingt mille deux cent cinquante euros (20.250,00 eur).

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.
 Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Madame Nicole COTTON dépend actuellement du centre des finances publiques de HYERES CEDEX - AVE JEAN MOULIN CS 50008 CS 50008 - 83408 HYERES CEDEX.

Madame Marthe COTTON dépend actuellement du centre des finances publiques de TOULON CEDEX - 20 PLACE NOEL BLACHE CS 60202 CS 60202 - 83081 TOULON CEDEX.

Madame Anne-Marie COTTON dépend actuellement du centre des finances publiques de PARAY LE MONIAL CEDEX - CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES 1 RUE PIERRE LATHUILIERE - 71604 PARAY LE MONIAL CEDEX.

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 ne puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

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.

me ZI NC a

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	4.950,00
110.000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	1.320,00
110.000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	117,00
4.950,00			
TOTAL			6.387,00

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 :

<u>Type de contribution</u>	<u>Assiette</u>	<u>Taux</u>	<u>Montant</u>
Contribution proportionnelle taux plein	110.000,00	0,10%	110,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

MC

ZI

NC

✓

o

|

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à TOULON du 29 janvier 2015.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les BIENS dont il s'agit 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 remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à l'ACQUEREUR le 29 janvier 2015 par Monsieur AUBERT représentant de l'Agence B.G.T.I. à TOULON.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de cette remise.

L'attestation de remise en mains propres est demeurée annexée.

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.

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

TRANSPORT D'INDEMNITE 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 Etablissement 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.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément à 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,

me ZI V V NC 2

- 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, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales,
- 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 ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

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 20 avril 2015 et certifié à la date du 15 avril 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 ou supporte les servitudes 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 résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

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**.

MC ZI NC a /

URBANISME**Enonciation des documents obtenus****Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 2 mars 2015, sous le numéro 083 137 15 U0525.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- 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.

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 desdites 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.

Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 20 février 2015. Il résulte de ce certificat que l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS objet des présentes est numéroté 329, avenue de Forbin.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Les BIENS sont situés dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 24 février 2015.

Par mention en date du 10 mars 2015 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire 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.

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.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

M.C ZI ✓ NC/a

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949).	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si Immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;

M C. ZI [V NC

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

SATURNISME

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 prescrit au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

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

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un "Dossier Amiante Parties Privatives" a été établi dans les parties privatives le 27 juin 2014 par DIAG'AZUR.

Les parties déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour, l'**ACQUEREUR** en faisant son affaire personnelle. Ce dernier est averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Un exemplaire de ce dossier est demeuré annexé.

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.

En ce qui concerne les parties communes :

Un diagnostic technique a été établi le 27 janvier 2014 par A.R.I..

Les conclusions sont les suivantes : Amiante-ciment : Conduit d'aération vide-ordures.

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

ETAT PARASITAIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 26 octobre 2001 comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un état parasitaire a été délivré par DIAG'AZUR le 16 janvier 2015 et est demeuré annexé.

Ses conclusions sont les suivantes : Absence de termites.

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

En ce qui concerne les parties communes :

M.C ZI (NC 2

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. L'**ACQUEREUR** en fait 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 mère 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.

INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que les locaux possèdent une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic de cette installation par **DIAG'AZUR** répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 27 juin 2014 qui est demeuré annexé.

Ce diagnostic révèle que l'installation comporte des anomalies qui devront être réparées dans les meilleurs délais (cuisine, dispositif d'amenée d'air obturé).

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

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.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par **DIAG'AZUR** répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 27 juin 2015.

Ce diagnostic demeuré annexé révèle que l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, 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.

M.C

ZI

Handwritten signature and initials: A large checkmark followed by the letters 'NC' and a stylized flourish below it.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par DIAG'AZUR le 27 juin 2014, et est demeuré annexé.

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

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

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

La valeur isolante du bien immobilier.

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

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

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes : Consommations énergétiques : Classe "C" - Emission de gaz à effet de serre : Classe "D".

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

Le diagnostiqueur a fourni au rédacteur des présentes une copie de la certification "DPE sans mention" qu'il a obtenue, annexée, cette certification permettant d'établir un dossier de performance énergétique sur les seuls biens à usage d'habitation principale.

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'existence d'un tel dispositif doit être notifiée à l'assureur garantissant les dommages d'incendie. Le défaut de notification à l'assureur pourrait engendrer un défaut de prise en charge du sinistre.

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

ASSAINISSEMENT

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

Il déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;

- qu'il n'a pas reçu des services compétents ni n'a connaissance 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. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la

MC ZI [NC a |

Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires 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

Un état des risques en date du 16 janvier 2015 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

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.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé.

Les risques pris en compte sont : Inondation, mouvement de terrain.

Aucuns travaux prescrits.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une zone DEUX (risque faible).

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.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte de vente des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

MC ZI NC

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
 - de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
 - qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.
- Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

Ce carnet d'entretien doit mentionner :

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

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 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. »

ASCENSEUR - REGLEMENTATION

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

L'ensemble est réglementé par les articles L125-1, L 125-2, L 125-2-1, L 125-2-2 et R 125- et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le contrôle technique a pour objet :

a) De vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 Août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;

b) De vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état,

MC

ZI

NC

2

ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.

c) De repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le **VENDEUR** déclare ignorer la situation actuelle de l'ascenseur desservant son lot par rapport à cette réglementation, l'**ACQUEREUR** en fait son affaire personnelle, tout en étant informé par le notaire que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

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.

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

- 69,85 M² pour le lot numéro TRENTE-SIX (36)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par DIAG'AZUR le 27 juin 2014 et annexée.

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 COPROPRIETE - CONVENTIONS

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'**ACQUEREUR** 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

M.C

ZI

✓ ✓ NC

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 :
PROLETAZUR, La Mouette - BP 465 73 rue d'Entrecasteaux, 83000
TOULON (VAR)

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

Les pièces suivantes sont annexées :

- 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 règlement de copropriété et l'état descriptif de division, les modificatifs éventuels publiés ainsi que le carnet d'entretien de l'immeuble ont été remis à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, lors de la signature de l'avant-contrat.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir eu connaissance dès l'avant contrat des documents ci-dessus énoncés.

Le certificat délivré par le syndic à la date du 19 mai 2015 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.

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 19 mai 2015.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris 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.

Cet état est annexé.

A titre d'information, la position du VENDEUR à l'égard du syndicat des copropriétaires telle que relatée dans cet état est la suivante :

Sommes dues au syndicat

- I - Au titre des provisions exigibles sur le budget prévisionnel : 258,76 eur.
- II - Au titre des provisions exigibles en dehors du budget prévisionnel : 153,10 eur.
- III - Au titre des charges impayées : 0,00 eur.
- IV - Au titre des sommes devenues exigibles du fait des présentes (article 33 loi du 10 Juillet 1965) : 0,00 eur.
- V - Au titre des avances exigibles constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat : 0,00 eur.

Sommes dues par le syndicat

- I - Au titre des avances perçues constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat : 140,00 eur.
- II - Au titre des provisions sur le budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en application de l'article 19-2 de la loi du 10 Juillet 1965 : 0,00 eur.

me ZI (NC /

L'état indique, conformément aux dispositions de l'article 5 du décret du 17 Mars 1967, les sommes incombant au nouveau copropriétaire.

Sommes incombant au nouveau copropriétaire

I - Au titre de la reconstitution des avances : 140,00 eur.

II - Au titre des provisions non encore exigibles : 261,58 eur.

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 connaissance.

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

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

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 modifié, lequel dispose :

« A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965 incombe au vendeur.

2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes».

Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967).

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

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

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

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 ce jour.

Le VENDEUR supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés jusqu'à l'avant-contrat.

Convention des parties sur les procédures

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

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.

Me / ZI [] NC

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.

Règlement définitif entre les parties des charges

L'ACQUEREUR a versé à l'instant même au VENDEUR, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, la somme de cent seize euros et cinquante-huit centimes (116,58 eur) correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été appelé par le syndic et réglé par le VENDEUR dès avant ce jour, ainsi justifié. Ce paiement au titre des charges est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges de l'année.

Reconstitution des avances

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic sus visé, l'ACQUEREUR verse ce jour directement entre les mains du syndic le montant des avances détenues par le VENDEUR.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial du notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

Notification de la mutation au syndic – Article 20 loi 10 juillet 1965 -

Le VENDEUR reconnaît avoir été averti des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, interdisant à son notaire de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que le VENDEUR n'est redevable d'aucune somme envers le syndicat.

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, un avis de la vente sera adressé sous quinze jours au syndic de copropriété et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, par acte d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par le VENDEUR.

Le notaire libérera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le VENDEUR sur les sommes restant dues. A 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 judiciaire de cette opposition.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire au syndic de copropriété.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

ORIGINE DE PROPRIETE

CONCERNANT MESDAMES MARTHE ET NICOLE COTTON

Le BIEN a été reçu au moyen de l'attribution faite par la société LA PROLETARIENNE, société anonyme à capital variable dont le siège social est à 83000 TOULON, immatriculée au R.C.S. de TOULON sous le numéro 58 B 146 en faveur de Mesdames Marthe COTTON sus nommée et ses enfants : Madame Nicole COTTON également sus nommée et Monsieur Michel COTTON, Retraité, époux de Madame Anne-Marie, Henriette, Marcelle LOURME, demeurant à DIGOIN (71160), 16 Rue de la Chevrette.

Né à TOULON (83000), le 15 août 1947. en représentation des parts détenues dans ladite société aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques COURET notaire à TOULON en date du 21 novembre 1974.

M.e ZI G NC /

Cette attribution a eu lieu moyennant une valeur de douze mille cent quatre-vingt-quinze euros et quatre-vingt-douze centimes (12.195,92 eur).

L'acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER le 4 décembre 1974, volume 2021, numéro 6.

Décès de Monsieur Michel COTTON

Monsieur Michel COTTON, Retraité, époux de Madame Anne-Marie, Henriette, Marcelle LOURME, demeurant à DIGOIN (71160), 16 Rue de la Chevette.
Né à TOULON (83000), le 15 août 1947.

Commun en bien ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Etant ici précisé que :

- Monsieur Michel COTTON est divorcé en premières noces de Madame Catherine Marie ANDRE.

De nationalité française.

Est décédé à PARAY LE MONIAL (71600), le 17 janvier 2014, laissant pour recueillir sa succession :

1°) son épouse survivante :

Madame Anne-Marie, Henriette, Marcelle LOURME, Retraîtée, veuve de Monsieur Michel COTTON, demeurant à DIGOIN (71160), 16 Rue de la Chevette.

Née à LILLE (59000), le 31 mars 1946.

De nationalité française.

Non engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité.

Divorcée en premières noces de Monsieur Jean-Claude Bernard CORNU.

Commune en biens comme il est dit ci-dessus,

Donataire aux termes d'un acte reçu par Me MAMIAS, notaire à TOUL (MEURTHE ET MOSELLE) le 15 juin 1990, enregistrée au service des impôts des entreprises de NANCY le 10 mars 2014, Bordereau n°2014/545 Case n°7, par suite de l'existence d'enfants au choix du CONJOINT SURVIVANT :

- soit de la pleine propriété de la quotité disponible la plus large en faveur d'un étranger,

- soit de l'usufruit de l'universalité des biens et droits composant la succession.

- soit d'un/quart en pleine propriété et les trois autres quarts en usufruit.

De tous les biens meubles et immeubles composant la succession du DEFUNT.

Héritière, de la pleine propriété du quart de ces biens conformément à l'article 757 du Code civil.

Bénéficiaire d'un droit de jouissance gratuite pendant une année à compter du décès sur le logement que les époux occupaient effectivement à titre de résidence principale au jour du décès, conformément à l'article 763 du Code Civil.

Bénéficiaire d'un droit d'habitation viager sur le logement qu'il occupe à titre d'habitation principale et d'un droit d'usage viager sur le mobilier le garnissant, dans les conditions et conformément aux dispositions de l'article 764 du Code civil.

Donataire de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession du défunt, en vertu de l'acte contenant donation entre époux sus-relaté.

2°) Son seul et unique enfant du défunt, né de sa première union, avec Madame Catherine Marie ANDRE

Monsieur Grégory COTTON, sans profession, époux en instance de divorce de Madame Laetitia, Evelyne SERRIER, demeurant à NANCY (54000), ACADIA Résidence Hôtel 23 Rue de Graffigny.

Né à LAXOU (54520), le 17 juillet 1972.

De nationalité Française.

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu le 5 septembre 2005 par Maître Didier ARMBRUSTER, notaire à NANCY (Meurthe et Moselle) préalablement à son union célébrée à la mairie de NANCY (54000), le 17 septembre 2005; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Héritier pour le tout sauf les droits du conjoint survivant ci-après énoncé

M.C. / ZI / NC

NOTORIETE

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été dressé par Maître VIVIER, notaire soussigné, le 9 juillet 2014.

ATTESTATION DE PROPRIETE

Dressée suivant acte reçu par Maître VIVIER notaire à MOULINS le 1er août 2014, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER le 5 août 2014, volume 2014P, numéro 6814.

PARTAGE

Suivant acte reçu par Maître VIVIER notaire à MOULINS le 1er août 2014, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER le 13 août 2014, volume 2014P, numéro 7050 contenant partage entre Madame Anne-Marie, Henriette, Marcelle LOURME, Retraitée, veuve de Monsieur Michel COTTON, demeurant à DIGOIN (71160), 16 Rue de la Chevrette.

Née à LILLE (59000), le 31 mars 1946

ET

Monsieur Grégory COTTON, sans profession, époux en instance de divorce de Madame Laetitia, Evelyne SERRIER, demeurant à NANCY (54000), ACADIA Résidence Hôtel 23 Rue de Graffigny.

Né à LAXOU (54520), le 17 juillet 1972.

Les TROIS SEIZIEMES (3/16ème) en nue propriété dépendant de la succession Michel COTTON ont été attribués à sa veuve Madame Anne-Marie COTTON, venderesse aux présentes.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURENEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par B.G.T.I.GRECH IMMOBILIER titulaire d'un mandat donné par l'ACQUEREUR sous le numéro 25245 en date du 20 novembre 2014.

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 DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

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 - 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.

ME ZI ← NC/

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 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 : 83100 TOULON le Campêtre B, 329 avenue de Forbin..

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à : Celles indiquées en entête des présentes.

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

POUVOIRS

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

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

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

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 : cil@notaires.fr.

M.C

ZI

15 NC 07

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 vingt-six pages**Comprenant**

- renvoi approuvé : dans
- blanc barré : dans
- ligne entière rayée : dans
- nombre rayé : dans
- mot rayé : dans

Paraphes

ZI ME / NC /

Après lecture faite, les signatures ont été recueillies par Monsieur Roger FRANCESCHI, clerk de Notaire habilité à cet effet et assermenté par actes déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, qui a signé avec les parties.

Le présent acte a été signé par le notaire le même jour.

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 27 pages dont 8 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.



