

<b>MAIRIE DE TOULON</b>	<b>CERTIFICAT D'URBANISME -- Simple information DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE</b>
-----------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

Demande déposée le 27/04/2023		N° CU 083 137 23 U1539 (SECTEUR OUEST)
Type de demande :	Certificat d'urbanisme d'information	
Déposée le :	27/04/2023	
Par :	Monsieur PEYSSON Frédéric	
Demeurant à :	267 Bd Charles Barnier 83000 TOULON	
Sur un terrain sis à :	33 RUE VICTOR MICHOLET 137 CN 34	
		Superficie : 94 m²

Le Maire au nom de la commune  
CERTIFIE :

**ARTICLE 1 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN \***

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 27 juillet 2012 ses mises à jour et modifications successives, zone UA  
Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce : Centre Ancien

*\* Le règlement du PLU est consultable sur le site internet de la ville ([www.toulon.fr](http://www.toulon.fr))*

**ARTICLE 2 : DROIT DE PREEMPTION**

Droit de préemption urbain renforcé  
Droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux

**ARTICLE 3 : SERVITUDES D'URBANISME ET D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

Site Patrimonial Remarquable (délibération du Conseil Municipal du 28/05/2014 créant une Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine, devenue "Site Patrimonial Remarquable" depuis la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016) - Secteur Vieille Ville  
Couloir des voies bruyantes : Couloir 2  
Couloir des voies bruyantes : Couloir 3  
Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles  
Périmètre de Fouilles Archéologiques  
Le terrain est concerné par le risque submersion marine (porter à connaissance de l'Etat en date du 15 mars 2019)  
Conformément à l'arrêté préfectoral 2020-87 en date du 24 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les projets de logements devront respecter les dispositions de l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 4 : ACCORDS NECESSAIRES**

DRAC  
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)  
ESID (Etablissement du Service d'Infrastructures de la Défense)

**ARTICLE 5 : TAXES ET CONTRIBUTIONS D'URBANISME**

**TAXE D'AMENAGEMENT**

<b>Part intercommunale</b>	
Délibération du Conseil Métropolitain n° 19/06/219 en date du 27 juin 2019 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur son territoire,	5 %
Délibération motivée par secteurs n° 18/11/332 en date du 23 novembre 2018 instaurant un taux supérieur à 5 % de la taxe d'aménagement	13 % (Secteur Nord Démocratie)
Délibération motivée par secteurs n° 18/11/332 en date du 23 novembre 2018 instaurant un taux supérieur à 5 % de la taxe d'aménagement	10 % (Secteur Font Pré)
Part départementale (Délibération n° A19 de l'assemblée départementale en date du 17/06/2011 instituant la part départementale de la taxe d'aménagement sur le territoire du département du Var)	2,3 %
Valeur forfaitaire par emplacement de parking non compris dans la surface imposable d'une construction, notamment les parkings ouverts (Délibération du Conseil Métropolitain n° 19/06/219 en date du 27 juin 2019 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur son territoire)	2000 €
Valeur forfaitaire pour les piscines	200 € / m <sup>2</sup>
Valeur forfaitaire par emplacement de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs	3000 €
Valeur forfaitaire par emplacement pour les habitations légères de loisirs	10000 €
Valeur forfaitaire par éolienne dont la hauteur est supérieure à 12 m	3000 € / éolienne
Panneaux photovoltaïques posés au sol	10 € / m <sup>2</sup>

**FAIT GENERATEUR DE LA TAXE D'AMENAGEMENT**

- Opérations de construction
- Opérations de reconstruction
- Opérations d'agrandissement
- Installations ou aménagements soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme :
  - Emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs
  - Emplacements d'habitations légères de loisirs
  - Piscines
  - Panneaux photovoltaïques au sol
  - Eoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
  - Emplacements de stationnement non compris dans la surface imposable d'une construction, notamment les parkings ouverts
- Procès verbal suite à infraction

<b>REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE</b>
0,4 %

**ARTICLE 6 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

La commune est soumise à un risque de retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible, cartographie consultable sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)). A ce titre, toute décision d'autorisation de construire pourra mentionner que des dispositions constructives doivent être prises pour en limiter les effets

Périmètre de Restauration Immobilière (PRI)

Le terrain objet de la présente demande de certificat d'urbanisme est classé en zone de sismicité 2 (décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011).

TOULON, le 17/05/2023

Le 17/05/2023

Document signé électroniquement  
Pour Madame le Maire de Toulon  
Mohamed MAHALI  
Adjoint Délégué à l'Urbanisme

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

**VOIES DE RECOURS :** Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

**DUREE DE VALIDITE :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

**EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE TOULON  
5<sup>ème</sup> chambre civile

JUGEMENT RENDU LE 05 MAI 2022

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Jugement n° 289/2022  
N° RG 22/00346 - N° Portalis  
DB3E-W-B7G-LMAX

AFFAIRE :

S.D.C. COPROPRIETE 33  
RUE MICHOLET 83000  
TOULON

C/

FUCHEZ Antoine

JUGEMENT réputé  
contradictoire du 05 MAI  
2022

Grosse exécutoire :  
Me RECOTILLET Elisabeth  
Copie :  
Monsieur Antoine FUCHEZ  
délivrées le 18 MAI 2022

Dans l'affaire opposant :

DEMANDEUR :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA  
COPROPRIETE 33 Rue Micholet situé 33 Rue Victor  
Micholet 83000 TOULON représenté par son syndic en  
exercice la société EQUINOX IMMOBILIER SARL dont  
le siège social est situé 20 Rue Victor Micholet 83000  
TOULON agissant poursuites et diligences de son  
représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

représenté par Me Elisabeth RECOTILLET, avocat au  
barreau de TOULON

à

DÉFENDEUR :

Monsieur Antoine FUCHEZ 103 cours Lafayette  
83000 TOULON

non comparant, ni représenté

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Blandine BERGER-GENTIL  
Greffier : Marie Claude FERRET

DÉBATS :

Audience publique du 03 Mars 2022

JUGEMENT :

Réputé contradictoire et rendu en premier ressort,  
prononcé par mise à disposition au greffe le 05 MAI  
2022 par Blandine BERGER-GENTIL, Président, assisté  
de Marie Claude FERRET, Greffier.

EXTRAIT  
des Minutes du Greffe  
du Tribunal judiciaire de Toulon  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

### EXPOSE DU LITIGE :

M. Antoine FUCHEZ est propriétaire au sein de l'immeuble en copropriété sis 33, rue Victor Micholet, 83000 TOULON des lots N°10 et 11.

Suivant exploit en date du 29 décembre 2021 auquel il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, le syndicat des copropriétaires de la copropriété sise 33, rue Victor Micholet, 83000 TOULON représenté par son syndic en exercice, la SARL EQUINOX IMMOBILIER a assigné M. Antoine FUCHEZ devant le tribunal de céans aux fins de le condamner à lui régler la somme de 2.335,37€ au titre des charges de copropriété exigibles au 14 décembre 2021 pour la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2021 avec intérêts au taux légal à compter de la présente assignation; la somme de 3.000€ à titre de dommages-intérêts, outre la somme de 1.200€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Cité par acte remis en étude, M. Antoine FUCHEZ n'a ni comparu ni été représenté à l'audience qui s'est tenue le 03 mars 2022.

L'affaire a été mise en délibéré au 05 mai 2022.

### MOTIFS:

Par application de l'article 472 du Code de procédure civile, si le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statue sur le fond; le juge vérifie si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

#### Sur les demandes principales :

Aux termes de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965 « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots; telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. »

Aux termes de l'article 10-1 de la Loi du 10 juillet 1965, « Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot. Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;

c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives notamment en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 (...)

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

*Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.»*

*Aux termes de l'article 14-1 de la même Loi. « Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.*

*Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.*

*La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. »*

Par application de l'article 1353 du Code civil, il appartient au syndicat des copropriétaires de rapporter la preuve du caractère certain, liquide et exigible de la créance dont il se prévaut à l'encontre du copropriétaire et réciproquement, il incombe au copropriétaire qui se prétend libéré de l'obligation de justifier du paiement ou du fait qui a produit son extinction.

Ainsi, il appartient au syndicat des copropriétaires qui poursuit le recouvrement de charges de produire le procès verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice correspondant ainsi que les documents comptables et le décompte de répartition des charges. Les décisions d'assemblée générale s'imposent aux copropriétaires tant que la nullité n'en a pas été prononcée. La demande en paiement des charges sur la base de comptes approuvés au cours d'une assemblée qui n'a pas été annulée doit être honorée.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires a produit à l'appui de ses prétentions les pièces suivantes:

- Extrait de compte au 14 décembre 2021.
- PV d'assemblée générale des 14 mai 2019, 08 juillet 2020, 15 avril 2021,
- Appels de fonds;
- Relances et commandement de payer du 22 juin 2021;

En application des textes susvisés et des pièces communiquées, l'action en paiement des charges de copropriété est recevable, régulière et bien fondée, M. Antoine FUCHEZ, défaillant, n'ayant justifié ni du paiement des charges exigibles, ni de l'extinction de ses obligations.

En conséquence, il sera condamné au paiement de la somme de 2.335,37€ au titre des charges de copropriété impayées au 14 décembre 2021 avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation délivrée le 29 décembre 2021.

Par ailleurs, il est constant que les manquements répétés du copropriétaire à son obligation essentielle à l'égard du syndicat des copropriétaires de régler les charges de copropriété sont constitutifs d'une faute qui génère la désorganisation des comptes de la copropriété, fait passer une charge financière sur l'ensemble des copropriétaires et entraîne un manque de trésorerie privant le syndicat des copropriétaires des sommes nécessaires à sa gestion et à l'entretien de l'immeuble.

En conséquence, par une appréciation souveraine des éléments de la cause, M. Antoine FUCHEZ sera condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 200€ à titre de dommages - intérêts en réparation du préjudice financier du syndicat des copropriétaires.

les demandes accessoires :

M. Antoine FUCHEZ, qui succombe, sera condamné aux entiers dépens, y compris le coût du commandement délivré le 22 juin 2021.

Il n'est pas inéquitable de le condamner au paiement d'une somme de 700 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Il est rappelé aux parties qu'en application de l'article 514 du Code de procédure civile, les décisions rendues en première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire.

**PAR CES MOTIFS :**

**LE TRIBUNAL, STATUANT PAR JUGEMENT REPUTE CONTRADICTOIRE RENDU EN PREMIER RESSORT PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE,**

**CONDAMNE M. Antoine FUCHEZ à payer au syndicat des copropriétaires de la copropriété sise 33 Rue Victor Micholet 83000 TOULON représenté par son syndic en exercice la SARL EQUINOX IMMOBILIER :**

- Une somme en principal de DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE CINQ EUROS ET TRENTE SEPT CENTIMES (2.335,37€) au titre des charges de copropriété impayées au 14 décembre 2021 avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation délivrée le 29 décembre 2021.
- Une somme de DEUX CENT EUROS (200€) à titre de dommages- Intérêts.
- Une somme de SEPT CENTS EUROS (700 €) sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

**CONDAMNE M. Antoine FUCHEZ aux entiers dépens , y compris le coût du commandement délivré le 22 juin 2021.**

**LE GREFFIER**



**MANDEMENT**

En conséquence, la REPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne :  
A tous Justiciers de justice sur ce requis de mettre le présent jugement à exécution,  
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main,  
A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.  
COPIE CERTIFIEE CONFORME ET DELIVREE PAR LE DIRECTEUR DU GREFFE SUIVANT.

**LE PRESIDENT**





**EQUINOX IMMOBILIER**  
13 RUE VICTOR MICHOLET  
83000 TOULON  
TEL : 04.55.51.8074  
COURRIEL : [equinox.immobilier@hotmail.fr](mailto:equinox.immobilier@hotmail.fr)

**Copropriété : 33 RUE MICHOLET**  
**33 rue Victor Micholet**  
**83000 - TOULON**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE**  
**DU : 15/03/2023**

L'assemblée générale du syndic des copropriétaires s'est tenue le 15/03/2023 à 17h00 à 20 RUE VICTOR MICHOLET 83000 TOULON.

6 copropriétaires étaient présents ou représentés, soit : 654 / 900.  
3 copropriétaires étaient absents et non représentés, soit : 246 / 900.  
( CHALMEL DIDIER (100%), DUPERRET STEVENS (46%), FUCHEZ ANTOINE (100%) ).

**Résolution N° : 1 Président de séance** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour** : Désignation du Président de séance.

**Décision** : "L'Assemblée désigne Mr Tredé en qualité de Président de Séance pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence."

**Résultat** : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 654 / 654

**Résolution N° : 2 Désignation des membres du bureau** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour** : Désignation des membres du bureau.

**Décision** : "L'Assemblée désigne Mr Gravier en qualité de scrutateur et Mr Demissy en qualité de secrétaire , pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence."

**Résultat** : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 654 / 654

**Résolution N° : 3 Approbation des Comptes** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour** : - Rapport du conseil syndical et du syndic sur la vérification des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

- Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

**Décision** : "L'Assemblée , après avoir entendu le rapport de Mr Demissy, et après que celui-ci ait répondu aux diverses questions, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, pour un montant de 5558.14 €, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire "

**Résultat** : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 654 / 654

**Résolution N° : 4 Budget prévisionnel.** (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Vote du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Décision : "L'Assemblée approuve le budget prévisionnel pour l'année 2024 à hauteur de 5030,00 Euros, qui sera appelé par appels de fonds trimestriels de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004. En cas de mutation le syndic est autorisé par l'assemblée, pour la sauvegarde des intérêts financiers du syndicat des copropriétaires, à réclamer une provision complémentaire de charges dans l'attente de l'approbation définitive du décompte des charges lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires."

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 654 / 654**

**Résolution N° : 5 Action en justice** (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Action en justice pour la vente aux enchères du bien de Mr Fuchez Antoine.

Décision : "L'assemblée générale autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de Mr Fuchez Antoine, pour les raisons suivantes :

- non paiement de charges de copropriété.
- non paiement de charges de travaux.

- donne mandant au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous les conseils nécessaires (avocats, maître d'oeuvre, etc.) à la défense des intérêts de la copropriété ;
- prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967 ; les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale.
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical."

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 654 / 654**

**Résolution N° : 6 Vente Immobilière** (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Vente judiciaire.

Décision : "L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures de recouvrement à l'encontre de :

- Mr Fuchez Antoine, sis 103 cours Lafayette à Toulon.
- propriétaire de l'appartement du 4eme étage coté rue situé au au 33 rue Micholet à Toulon constituant le lots N°10 du règlement de copropriété.
- redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 4308.19 euros à la date du 16 février 2023.
- décide de faire procéder à la saisie vente en vue de la vente des lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution ;
- autorise, conformément aux termes du décret du 9 juin 1966, la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont le détenteur est propriétaire ;
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- L'Assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à 10 000,00 euros."

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 654 / 654**

**Résolution N° : 7 Appel de fonds frais de justice et de vente Immobilière** (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Vote pour un appel de fonds pour les frais de justice et de vente immobilière : Le budget prévisionnel est de 3000,00€.

Décision : "L'Assemblée fixe la date d'exigibilité des appels de fonds, à compter du premier jour du vote et en un seul appel."

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 654 / 654**

Résolution N° : 8 Fin d'Assemblée (Sans Vote)

Ordre du Jour : \* Suggestions diverses et voeux des copropriétaires.

Article 13 du décret du 17 Mars 1967 modifié par l'article 8 du décret du 27 Mai 2004. : "Questions à examiner, sans vote et sans effet décisoire" :

-----  
Décision : "L'Assemblée donne mission au Syndic :

\_information sur les travaux de reprise du linteau chez Mr Gravier:  
une intervention pour sécuriser le mur coté creche est prévue le 25 mars 2023, et les travaux du linteau sont prévus le 03 avril 2023.

Rq: ces dates seront validées après l'accord des parties (association MAMI et THM).

\_problème insalubrité du logement de Mr Dubois sis au 1er étage coté rue:  
plusieurs mails ont été adressés à Mr Dubois, et un courrier en recommandé le 16 février dernier.

\_demande pour la réparation de la trappe de toit au dernier étage.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la séance est levée à : 18h35

Le Président de séance :

Le secrétaire de séance :

Le Syndic :

**RAPPEL DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10/07/1965**

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour but de contester les décisions des assemblées générales, doivent, à peine de déchéance, être introduites par des copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (L. N° 85-1470 du 31 Décembre 1985) dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'A.G. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'A.G. en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

« (L. N° 94-624 du 21 Juillet 1994 - article 35-IV) - Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en Justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 Euros à 3.000 Euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c. de l'article 26 ».

# Formalité de publicité

Taxe :	
Salaires :	

du 26 FEV. 1960  
 Vol. 2585 n° 33  
 O.D. PREMIER ROLE

Dépot	Vol. <u>374</u>
	n° <u>118</u>

<p>FA. C.          FB-1          TOULON          D.F.</p> <p>Pwp. Rott          2-15</p> <p>0 20          2150          1</p> <p>Pwp. lat 1</p>	<p style="text-align: center;"><u>ETAT DESCRIPTIF</u>  <u>REYNAUD - JEANTET</u></p> <p>-----          ETAT DESCRIPTIF d'un immeuble          situé à TOULON (Var) Rue Victor Micholet          numéro trente trois ;          -----          Dressé par Maître Louis COURET          Notaire à TOULON (Var) soussigné, en          conformité du décret du sept janvier          mil neuf cent cinquante neuf.          -----          A LA REQUÊTE DE : /-----          -----          Madame REYNAUD Marie Thérèse ;          Julia ; sans profession, Veuve en pre-          mières nocces non remariée de Monsieur          REYNAUD Paul Désiré Victor, domicilié          et demeurant à CHAMBERY (Savoie), Avenue          Général Leclerc, numéro seize.          -----          Née à TOULON (Var), le          vingt six janvier mil huit cent quatre          vingt seize.          -----          A CE NON PRESENTE - /-----          Mais représenté par :          Monsieur GUIGUES Auguste Principal clerc          de notaire, demeurant à TOULON, rue          Racine numéro neuf,          -----          En vertu des pouvoirs qu'elle          lui a conférés aux termes d'une procura-          tion reçu par Maître BOUVIER, notaire          à CHAMBERY (Savoie) le vingt et un no-          vembre mil neuf cent cinquante sept, dont          le brevet original est demeurée ci-          joint et annexé après mention.          -----          Madame Veuve REYNAUD agissent          en qualité de co-propriétaires dudit im-          meuble.          -----          Ces opérations ont eu lieu entre          1° Madame Veuve REYNAUD sus-nommée          2° Et Madame ASSANBRI Angèle, Marie, sans          profession domiciliée et demeurant à          TOULON (Var), Rue Espanet, numéro dix          huit, quartier du Pont du Las, Veuve          non remariée de Monsieur JEANTET Claude          Charles François ;          -----          Née à CARTOSIO (Italie), le          dix huit juin mil huit cent quatre-vingt          onze.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

----- Madame Veuve JEANTET était mariée avec Monsieur JEANTET, sans contrat, à la mairie de TOULON, le huit mars mil huit cent dix neuf, ainsi qu'elle en a justifié par la production d'un extrait de son acte de mariage, délivré par Monsieur le Greffier en chef du Tribunal de Grande Instance de TOULON, le trente et un juillet mil neuf cent cinquante neuf.

----- Déférant de cette requision, le notaire soussigné a établi ainsi qu'il suit, la désignation, la division de l'immeuble et l'état récapitulatif de cette division.

----- DESIGNATION ET DIVISION PAR LOTS -----

----- Un immeuble à usage de commerce et d'habitation, sis à TOULON, rue Victor Micholet, numéro trente trois, comprenant :

----- Au rez-de-chaussée : une boutique, et une petite cuisine, une salle à manger, water-closet.

----- Et cinq étages, comprenant :

----- Au premier étage : Un petit appartement d'une pièce et cuisine, la chambre donnant sur le devant de l'immeuble et cuisine donnant sur l'escalier.

----- Et un petit appartement d'une chambre donnant sur cour et une cuisine donnant dans l'escalier.

----- Au DEUXIEME ETAGE : Deux chambres donnant sur le derrière de l'immeuble.

----- Et un petit appartement comprenant une chambre et une cuisine donnant sur le devant de l'immeuble.

----- TROISIEME ETAGE : Deux chambres sur le derrière de l'immeuble.

----- Et un petit appartement comprenant une chambre et cuisine donnant sur le devant de l'immeuble.

----- Au QUATRIEME ETAGE en retrait : Trois petites pièces.

----- Au CINQUIEME ETAGE : sous les combles :

----- Trois mansardes :

----- Ledit immeuble sera divisé en quinze lots numérotés, savoir :

----- Au REZ DE CHAUSSE :

----- PREMIER LOT : une boutique avec cuisine, salle à manger et water closet, appartenant à Madame Veuve JEANTET.

----- PREMIER ETAGE :

----- DEUXIEME LOT : un petit appartement comprenant une chambre donnant sur le devant de l'immeuble et cuisine donnant sur l'escalier.

----- TROISIEME LOT : Un petit appartement comprenant une chambre donnant sur cour et cuisine donnant sur l'escalier.

DEUXIEME ROLE

DEUXIEME ETAGE

QUATRIEME LOT: Une chambre donnant sur le derrière de

l'immeuble coté .

CINQUIEME LOT: Une chambre donnant sur le derrière de

l'immeuble coté .

SIXIEME LOT: Un appartement d'une chambre et cuisine ,

donnant sur le devant de l'immeuble .

TROISIEME ETAGE

SEPTIEME LOT: Une chambre sur le derrière de l'immeuble

coté .

HUITIEME LOT: Une chambre donnant sur le derrière de

l'immeuble coté .

Neuvieme LOT: Un petit appartement comprenant une cham-

bre et cuisine donnant sur le devant de l'immeuble .

QUATRIEME ETAGE

DIXIEME LOT: Une petite pièce située sur le devant de

l'immeuble .

ONZIEME LOT: Une petite pièce sur le devant de l'immeu-

ble fenêtre donnant sur l'escalier .

DOUZIEME LOT: Une petite pièce située sur le derrière de

l'immeuble .

CINQUIEME ETAGE

TREIZIEME LOT: Une mansarde située sur le devant de

l'immeuble .

QUATORZIEME LOT: Une mansarde située sur le devant de l'

immeuble fenêtre donnant sur l'escalier .

QUINZIEME LOT: Une mansarde située sur le derrière de

l'immeuble .

Les cinq étages ci-dessus appartiennent à Madame Veuve

REYNAUD requérante aux présentes .

Le tout cadastré au cadastre non rénové de TOLLEON .

Section A N° 920 pour quatre vingt quatre mètres carrés

TABLEAUX DE REPARTITION

N°	Bati-	Escalier	Etage	Nature du	site port	dans la
lots:	ment :	:	:	lot :	propriété	au sel-
: PROPRIETAIRES						
1	: unique	: R de C	: R de C	: Boutique	: -	Mme Veuve JEANTE
2	: " :	: unique	: 1 <sup>er</sup>	: appartement	: " " "	Mme Veuve REYNAUD
3	: " :	: " :	: 2 <sup>ème</sup>	: chambre	: " " "	" " "
4	: " :	: " :	: 2 <sup>ème</sup>	: chambre	: " " "	" " "
5	: " :	: " :	: 2 <sup>ème</sup>	: appartement	: " " "	" " "
6	: " :	: " :	: 3 <sup>ème</sup>	: chambre	: " " "	" " "
7	: " :	: " :	: 3 <sup>ème</sup>	: chambre	: " " "	" " "
8	: " :	: " :	: 3 <sup>ème</sup>	: chambre	: " " "	" " "
9	: " :	: " :	: 3 <sup>ème</sup>	: appartement	: " " "	" " "
10	: " :	: " :	: 4 <sup>ème</sup>	: Pièce	: " " "	" " "
11	: " :	: " :	: 4 <sup>ème</sup>	: Pièce	: " " "	" " "
12	: " :	: " :	: 4 <sup>ème</sup>	: Pièce	: " " "	" " "
13	: " :	: " :	: 5 <sup>ème</sup>	: Mansarde	: " " "	" " "
14	: " :	: " :	: 5 <sup>ème</sup>	: Mansarde	: " " "	" " "
15	: " :	: " :	: 5 <sup>ème</sup>	: Mansarde	: " " "	" " "



Formalité de publicité

Taxe :	.....
Salaires :	.....

du .....  
Vol. .... n° .....

Dépôt	Vol. ....
	n° .....

TROISIEME ROLE

-----Monsieur et Madame COUSIN qu'ils étaient mariés sous le régime dotal modifié par une société d'acquêts et constitution particulière de dot étrangère à l'immeuble aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître BREST Notaire à TOULON, le huit février mil neuf cent .....

-----Monsieur Eugène Marie Charles SAURIN ;-----  
-----Qu'il était marié avec Madame Marie Camille Claire, REYNAUD, sous le régime dotal suivant contrat reçu par Maître de BEAULIEU Notaire à AVIGNON, le trente novembre mil neuf cent cinq et qu'ils n'étaient pas tuteurs. -----  
-----Monsieur Marie, Alban, Louis SAURIN qu'ils était marié avec Madame Gabrielle Marie, Edith, Fernande BENSON, sous le régime dotal avec constitution particulière de dot et société d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître PHILIPON, Notaire à Marseille le douze août mil neuf cent cinq .....

-----Monsieur Marie ; Joseph, Ferand, Alphonse SAURIN ; Qu'il était marié avec Madame Rose, Marie ; Thérèse Germaine COUSIN, son épouse sans profession sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie d'Avignon, le seize mai mil neuf cent quatre, et qu'il n'était pas tuteur .....

-----Madame REYNUD, avait déclaré au nom de son mari qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté de biens réguites aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître ABIELLE Notaire à la Valette, le onze avril mil huit cent quatre treize et que ladite acquisition avait été faite pour le compte de cette communauté d'acquêts existant entre eux .....

-----Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au bureau des hypothèques de TOULON, le onze mai mil neuf cent six, volume 1585 numéro dix neuf .....

-----ORIGINE DE PROPRIETE-----  
-----du chef de Madame JEANTET-----  
-----Le lot ci-dessus portant le numéro UN, appartient à Madame Veuve JEANTET, sus nommée par suite des faits et actes ci-après relatés .....

-----Il dépendait originellement de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur JEANTET Claude, Charles, François, et Madame ASSANDRI, Angèle ; Marie, sus nommée, son épouse par suite de l'acquisition qu'ils en avaient fait conjointement pour le compte de ladite communauté de Madame REYNUD Marie Thérèse Julia, sans profession domiciliée et demeurant à CHAMBERY (Savoie)

alors , rue Croix d'Or numéro UN sus nommée .  
----- Au termes d'un acte reçu par Maître COURET  
Notaire sus-nommé , le trois octobre mil neuf cent  
e-inquante .

----- Cette acquisition a eu lieu moyennant le  
prix principal de CENT CINQUANTE MILLE FRANCS , payé  
comptant au termes dudit contrat qui en contient qui-  
tance .

----- Audit acte il a été déclaré .

----- Qu'elle était veuve non remariée de Monsieur  
REYNUD , sus nommé décédé à CHA-MBERRY (Savois ) le  
vingt et un juin mil neuf cent cinquante , avec lequel  
elle était marié sous le régime de la communauté de  
biens réduite aux acquêts , aux termes de son contrat de  
mariage reçu par Maître B-BEST , notaire à TOULON , le  
cinq avril mil neuf cent vingt cinq .

----- Qu'elle n'était pas touchée ni susceptible  
de l'être par les dispositions des ordonnances sur les  
profits illicites et l'indignité nationale .

----- Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été  
tutrice de mineurs ou d'interdits , ni comptable ou  
caution de comptable de dépôts publics ni chargé  
d'aucune fonction autre fonction , pouvant emporter  
hypothèques légale .

----- Qu'elle n'était pas en état d'interdictio-n  
de faillite , de règlement transactionnel ou de liquidation  
judiciaire ni pourvu d'un conseil judiciaire .

----- Une expédition de cet acte de vente a été  
transcrite au Bureau des hypothèques de TOULON , le dix  
Novembre mil neuf cent cinquante volume 1338 numéro  
4

----- 2°- Monsieur JEANTET Claude , Charles , François  
en son vivant horloger bijoutier est décédé à TOULON  
le trente avril mil neuf cent cinquante six .

----- Sans dispositions testamentaires connue

----- Laisant à défaut d'ascendant , de des-  
cendant légitime , naturel ou adoptif ou ayant fait  
l'objet d'une légitimation adoptive , pour seule et  
unique héritière ;

----- Madame ASSANDRI , Angèle Marie , son  
épouse survivante , demeurant avec lui , comparante aux  
présentes .

----- Commune en biens légalement a défaut de  
contrat de mariage préalable à leur union célébrée à  
la Mairie de TOULON , le huit mars mil neuf cent dix  
neuf .

QUATRIEME ROLE

-----Donataire aux termes d'un acte reçu par  
Maitre KAUFFER Notaire à TOULON, le vingt mai mil  
neuf dix neuf ~~(enregistré)~~ de la pleine propriété  
et jouissance de tous les biens composant la succession  
de son défunt époux.

-----Laquelle donatio-n a pu recevoir son entier  
effet, Monsieur JEANTET étant décédé sans laisser d'  
héritier à réserve.

-----Usufruitière en vertu de l'article 767, du  
Code civil du quart des biens composant la succession  
de son défunt mari, lequel usufruit se confond avec  
le bénéfice de la donation précitée.

-----Ainsi que ces qualités sont constatés par  
un acte de notoriété dressé par Maitre BOYANCE,  
notaire à SIX FOURS LA PARGE, le sept juillet mil  
neuf cent cinquante six.

est  
à  
la  
cote

PUBLICATI ON

----- Le présent acte sera publié au Bureau  
des Hypothèques de TOULON, conformément à la loi.

FRAIS

----- Les frais des présentes seront supportés  
proportionnellement à leurs droits par Madame Veuve.  
RAYNAUD et JEANTET.

DOMICILE

----- Pour l'exécution des présentes et de  
leurs suites, les parties font électio-n de domicile  
à TOULON; en l'étude de Maitre COURET, Notaire sous-  
signé.

MENTION

----- Mention des présentes sont consenties  
pour être faite partout où besoin sera.

DONT ACTE

----- Fait et passé à TOULON  
En l'étude de Maitre COURET, Notaire  
soussigné

----- L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE NEUF

----- Le seize JUILLET

----- Et après lecture faite  
Ont signé JEANTET, GUIGUES, et Maitre  
COURET, ce dernier Notaire;

----- Enregistré à TOULON A.C., le sept Aout  
mil neuf cent cinquante neuf

----- Folio 87

----- Bordereau 1086 / I

----- Reçu HUIT CENT VINGT FRANCS, le  
----- Receveur signé : SAVANIER;

----- P R O C U R A T I O N -----

Veuve REYNUD

----- PARDEVANT Maitre Louis BOUVIER , Notaire  
à CHAMBERY (Savoie ) soussigné -----

----- A C O M P A R U -----

----- Madame REYNUD Thérèse Julia Fille de  
feu Joseph , sans profession , veuve en unique nocces  
non remariée de Monsieur REYNAUD Paul Désiré , Victor ,  
feu Paul Adrian , demeurant à CHAMBERY (Savoie )  
A-venue Général Leclerc , numéro seize . -----

-----Née à TOULON (Var) , le vingt six janvier  
mil huit cent quatre vingt seize -----

-----de nationalité française -----

-----Laquelle a par ces présentes , constitué  
pour son mandataire , Monsieur GUIGUES Auguste , Principal  
Clerc de notaire , demeurant à TOULON , rue Racine ,  
numéro neuf ? -----

-----A qui elle donne pouvoir de pour e lle  
et en son :-----

----- Vendre avec tous co-propriétaires ,  
soit de gré a gré , soit aux enchères , totalité ou  
en partie , en un seul ou plusieurs lots aux personnes  
et aux prix charges et conditions que le mandataire ju-  
gera convenables -----

-----Une maison sise à TOULON (Var) trente trois  
rue Victor Michollet comprenant quatre étages de meublés -----

-----Etablir la désignation complète et l'origine  
de propriété dudit immeuble faire dresser tous  
cahiers de charges , stipuler toutes servitudes , fixer  
l'époque d'entrée en jouissance , convenir du mode  
et des époques de paiement des prix , les recevoir en  
principal et intérêts et accessoires , en espèces ,  
chaque bancaires ou valeurs diverses , consentir  
toutes délégations aux créanciers inscrits , accepter  
toutes garanties -----

-----Faire tous échanges de la totalité ou de  
partie d'immeuble avec telles personnes et contre tels  
biens que le mandataire avisera ; stipuler toutes  
soultes , les recevoir , ou payer , vendre comme il  
est dit ci-dessus , les immeubles reçus en contre -  
échange -----

-----Obliger le constituant solidairement entre  
eux , à toutes garanties et au rapport de toutes justi-  
fication , mainlevées et certificats de radiations -----

----- Faire inscrire au bureau des hypothè-  
ques compétent le privilège de vendeur au profit de

Formalité de publicité

Taxe :	
Salaires :	

du .....  
Vol. .... n° .....  
CINQUIEME et dernier rôle

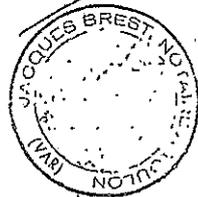
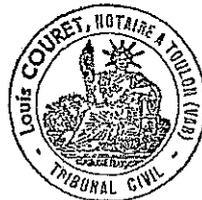
Dépot	Vol.
n°	

constituant, ou désister le constituant de tous droits de privilège et action résolutoire.  
Céder et transporter, avec ou sans garantie, tout ou partie des prix de ventes ou soultes d'échanges toucher les prix des transports.  
Faire toutes déclarations d'état civil et autres, déclarer notamment comme la comparante le fait ici :  
Elle est veuve en premières nocces de Monsieur REYNAUD, susnommé, décédé à CHAMBREY (le vingt et un juin mil neuf cent cinquante).  
Elle n'a pas été touchée et n'est pas susceptible d'être touchée par les ordonnances sur les profits illicites et l'indignité nationale.  
Elle n'est pas et n'a jamais été en état de faillite réglemant judiciaire ou cessation de paiement ni pourvue d'un conseil judiciaire.  
L'immeuble dont s'agit n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque quelconque.  
Faire toutes affirmations prescrites par la loi relativement à la sincérité des prix de vente ou de transport et des soultes d'échange.  
A défaut de paiement et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes poursuites nécessaires depuis les préliminaires de la condition jusqu'à l'obtention et la mise à exécution de tous jugements et arrêts, produire tous ordres et distributions toucher le montant de toutes collocations.  
De toutes sommes reçues donner quittance, consentir mentions et subrogations totales partielles avec ou sans garantie, ainsi que toutes limitations de privilège et toutes antériorités, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire, et consentir la radiation de toutes inscriptions de privilège et autres et de toutes saisies, oppositions et autres empêchements quelconque, le tout avec ou sans constatation de paiement, remettre tous titres et pièces ou obliger les constituants à leur remise.  
Aux effets ci-dessus, passer et signer, tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.  
DONT ACTE, en brevet  
Fait et passé à CHAMBERY, en l'étude de Maître BOUVIER Notaire soussigné sis-e six avenue de l'hôtel de Ville.  
L'an mil neuf cent cinquante sept  
Et le vingt et un novembre

-----, Et, après lecture faite, la  
comparante a signé avec le notaire -----  
-----Ont signé - REYNAUD .M°BOUVIER,  
ce dernier notaire -----  
-----Enregistré à CHAMBERY A.C., le vingt  
deux novembre mil neuf cent cinquante sept -----  
-----Bordereau 637/1 -----  
-----Reçu HUIT CENT VINGT FRANCS -----  
-----Le Receveur ; signé SAVANIER-illisible

1° renvoi : située ./.  
2° renvoi : T-TOULON ./.  
3° Renvoi : Majeur ./.  
4° Renvoi : Vingt ./.  
5° Renvoi : a usage ./.  
6° Renvoi : Faire établir et signer, tous régle-  
ment de co-propriété nécessaire préalablement aux ventes  
de l'immeuble dont s'agit ./.

Le soussigné Maître Jacques BREST, Notaire  
à TOULON, substituant Maître Louis COURET son confrère  
également notaire à TOULON (Var) momentanément absent,  
certifie la présente copie exactement collationnée  
et conforme à la minute et à l'expédition destinée  
à recevoir la mention de transcription destinée à  
recevoir la mention de transcription et approuve cinq  
rôles, deux mots rayés nuls, six renvois, et deux  
cent quatorze blancs bâtonnés. En outre, le notaire  
substitué, certifie que l'identité complète des parties  
dénommées dans le présent document telle qu'elle est  
indiquée en tête du présent acte à la suite de leurs  
noms et dénomination lui a été régulièrement justifiée  
notamment en ce qui concerne Madame JEANTET, par la  
production de son extrait de son acte de mariage,  
délivrée par Monsieur le Greffier en chef du Tribunal  
de Grande Instance de TOULON, le trente et un juillet  
mil neuf cent cinquante neuf.



**SIGNIFICATION DE JUGEMENT  
RENDU EN PREMIER RESSORT**

Jean-Luc GIORDANO  
Ludovic GONGORA  
Amaud ALA VOINE  
*Huissiers de Justice Associés*  
Iscla AMSELLEM  
*Huissier de Justice*

OFFICE GIORDANO GONGORA  
2 rue Ferdinand Pelloutier BP 4-5158  
83093 TOULON  
Tél 04 94 41 00 14  
Fax 04.94.41.02.22  
jean-luc.giordano729@orange.fr

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX et le TREIZE JUIN

A LA DEMANDE DE :

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble dénommé 33 RUE MICHOLET sis 33, rue Micholet 83000 TOULON représenté par son Syndic en exercice S.A.R.L. EQUINOX IMMOBILIER Immatriculée au RCS de TOULON sous le n° B 528 935 646 ayant son siège social 20 rue Victor Micholet 83000 TOULON, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile en mon étude

*Nous, SELARL HUISSIERS MED, Huissiers de Justice Associés à la résidence de TOULON, y demeurant 2 rue Ferdinand Pelloutier, par l'un d'eux soussigné*

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

*Première Expédition  
N° répertoire: F02959*



COUT DEL'ACTE (Arrêté du 28 février 2020 )	
Art R444-3 Emolument	51.06
Art A. 444-48 Transp.	7.67
<i>Coût remise à personne</i>	
T.V.A. 20.00 %	11.75
Total T.T.C. Euros	70.48
<i>Coût remise à tiers</i>	
T.V.A. 20.00 %	11.75
Avis postal art.20	1.60
Total T.T.C. Euros	72.08

A :

Monsieur FUCHEZ Antoine  
né le 16/06/1990 à SAINT GERMAIN EN LAYE (FRANCE)  
103 Cours Lafayette  
83000 TOULON

*Où étant et parlant à : comme dit en fin d'acte*

VOUS SIGNIFIONS ET VOUS REMETTONS COPIE :

De l'expédition en forme exécutoire d'un jugement (N° RG 22/00346) réputé contradictoire en premier ressort, rendu par le Tribunal Judiciaire de TOULON, 6è Chambre Civile, en date du 5 Mai 2022.

**TRES IMPORTANT**

*Vous pouvez interjeter APPEL de ce jugement devant la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE sise 20 Place de Verdun 13616 Aix en Provence dans le délai d'UN MOIS à compter de la date portée en tête du présent acte.*

*Si vous entendez exercer cette voie de recours, vous devez charger un AVOCAT inscrit à un barreau du ressort de la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE d'accomplir pour vous les formalités nécessaires avant l'expiration de ce délai qui est de rigueur, par déclaration au greffe de ladite Cour.*

*A peine d'irrecevabilité relevée d'office, les actes de procédure sont remis à la Cour d'appel par voie électronique. Ainsi, la déclaration d'appel doit être adressée au greffe de la Cour d'appel et cette remise vaut demande d'inscription au rôle. Vous pouvez sur ce point consulter un avocat et lui demander de vous assister devant la Cour.*

*Nous vous précisons toutefois que l'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile ainsi qu'au paiement d'une indemnité à l'autre partie.*

Les délais ci-dessus indiqués doivent être augmentés d'un mois pour les personnes qui demeurent dans un département d'Outre-mer ou dans un territoire d'Outre-mer. Et de deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger.

No Dos : 710009  
N°: s054-710009\_23



( ) J.L. GIORDANO ( ) L. GONGORA ( ) A. ALA VOINE ( ) I. AMSELLEM

OFFICE GIORDANO GONGORA  
2 rue Ferdinand Peiloutier BP 4-  
5156  
83093 TOULON  
Tél 04 94 41 00 14  
Fax 04.94.41.02.22

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

COUT DE L'ACTE (Arrêté du 28 février 2020)	
Art R444-3 Emolument	51,06
Art A. 444-48 Transp.	7,67
T.V.A. 20,00 %	11,75
Avis postal art.20	1,60
Total T.T.C. Euros	72,08



**MODALITES DE REMISE DE L'ACTE**

**SIGNIFICATION JUGEMENT PREMIER RESSORT**

Le: 13 Juin  
L'an DEUX MILLE VINGT DEUX

Numéro de l'acte 710009 23  
Dossier 33 RUE MICHOLE/FUCHEZ Antoine  
Références SDC 33 RUE MICHOLET/ FUCHEZ ANTOINE

Destinataire de l'acte : Monsieur FUCHEZ Antoine

La signification à la personne même du destinataire s'est révélée impossible à son domicile en raison de son absence et aucune indication de l'adresse de l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale n'a pu être obtenue sur place.

La certitude de l'adresse de l'intéressé étant confirmée par les éléments suivants :

Nom du destinataire de l'acte sur la boîte aux lettres

Un avis de passage daté du même jour, mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant et l'indication que l'acte est déposé en mon Etude.

La copie a été déposée, sous enveloppe fermée, ne comportant d'autres indications que d'un côté les nom et adresse du destinataire et de l'autre côté le cachet de l'Etude apposé sur la fermeture du pli en mon Etude.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte a été adressée ce jour même.

Le présent acte comporte: 6 feuilles.

Coût définitif : 72.08 €

Visée par nous conformément à la loi, les mentions relatives à la signification



Maître : (X) L. GIORDANO ( ) L. GONGORA ( ) A.  
ALAVOINE ( ) I. AMSELLEM

**Avertissement :** Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmis sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

**Mention de publication.**

Cet acte transmis par la téléprocédure Télé@ctes, a été enregistré et publié le 27/06/2019 au SPF de TOULON I

Numéro de dépôt : 2019D11421

Volume : 2019P06921

Montant total des droits : 4 645,00

Détails des droits :

Base :	80 000,00	Taux :	4,50	Montant droit :	3 600,00
Base :	3 600,00	Taux :	2,37	Montant droit :	85,00
Base :	80 000,00	Taux :	1,20	Montant droit :	960,00

Salaires/CSI : 80,00

Total liquidation : 4 725,00

Reçu : Quatre mille sept cent vingt-cinq Euros

Pour le SPF, Stéphane GOUY Inspecteur divisionnaire FiP classe normale

Date de signature : 20/04/2020

**Copie du document**

101008901

NB/SMB/

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,

LE TREIZE JUIN

A TOULON (Var), 323 (ex 60) rue Jean Jaurès, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Nicolas BOYER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Stéphane BOYER, Eric BOYER et Nicolas BOYER, Notaires associés », société titulaire d'un Office Notarial à TOULON (Var), 323 (ex 60) rue Jean Jaurès,

**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

Monsieur Ignacio Venacio **AZCUNE**, employé municipal, demeurant à CARRY-LE-ROUET (13620) 5 B avenue Aristide Briand bâtiment AB "les Florales".  
Né à MARSEILLE (13000) le 3 février 1963.  
Divorcé de Madame Nathalie **BONNARD** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de MARSEILLE (13000) le 3 octobre 1995, et non remarié.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

#### ACQUEREUR

Monsieur Antoine Alexandre Arnaud **FUCHEZ**, Soudeur industriel, demeurant à TOULON (83000) 9 Place Puget.  
Né à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100) le 16 juin 1990.  
Célibataire.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

### QUOTITES ACQUISES

Monsieur Antoine **FUCHEZ** acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

### PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Ignacio **AZCUNE** est présent à l'acte.
- Monsieur Antoine **FUCHEZ** est présent à l'acte.

### 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'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE 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.
- \*Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant l'ACQUEREUR :**

- \*Extrait d'acte de naissance.
- \*Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- \*Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes. L'ensemble de ces pièces est annexé. **Annexe n°1**

**EXPOSE**

**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 "**meubles**", 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 QUOTITE 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 **TOULON (VAR) (83000) 33 Rue Victor Micholet**.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CN	34	33 Rue Victor Micholet	00 ha 00 a 94 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé. **Annexe n°2**

**Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**

**Lot numéro dix (10)**

Une pièce à usage de chambre située au quatrième étage de l'immeuble, sur le devant. Et parties communes générales indéterminées.

**Lot numéro onze (11)**

Une pièce à usage de chambre située au quatrième étage de l'immeuble sur le devant.  
Et parties communes générales indéterminées.

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

**Précision étant faite par le VENDEUR que les ont été réunis avant son acquisition pour ne former qu'un seul et même appartement.**

**Plans des lots**

Les plans des lots ne sont pas annexés.

**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 :

- 21,14 M<sup>2</sup> pour le lot numéro DIX (10) et lot numéro ONZE (11)

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

**Etat descriptif de division – Règlement de copropriété**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître COURET, notaire à TOULON, le 16 juillet 1959 publié au service de la publicité foncière de TOULON premier, le 26 novembre 1960 volume 2535 numéro 33.

**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 Valerie GHISOLFO notaire à TOULON le 28 avril 2006 publié au service de la publicité foncière de TOULON le 16 juin 2006, volume 2006P, numéro 6073.

**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 aura la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers.

**Contrat de location**

Le BIEN est actuellement loué au profit de Monsieur MENAA Yanis pour un usage d'habitation aux termes d'un bail de location de logement meublé établi pour une durée d'une année ayant commencé à courir le 26 novembre 2016. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de trois cent quatre-vingts euros (380,00 eur) charges forfaitaires de 20 euros. Le loyer

est convenu payable d'avance chaque échéance étant de quatre cents euros (400,00 eur) charges comprises. Une copie du contrat de location est annexé. **Annexe n°3**

Les parties sont averties qu'il incombe au bailleur en titre au jour de la fin du bail de rembourser le dépôt de garantie, et ce en vertu des dispositions légales à ce titre il est précisé qu'un dépôt de garantie a été versé par le locataire d'un montant de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR) que le VENDEUR rembourse ce jour par la comptabilité du notaire soussigné à l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR établissent ce jour les comptes et règlements entre eux au sujet de tous comptes de prorata de loyers, remboursement éventuel des loyers d'avance du bail comme indiqué lors de l'avant contrat et ce par compensation ce jour par la comptabilité du notaire soussigné.

Le VENDEUR déclare n'avoir aucun litige en cours avec son locataire.

L'ACQUEREUR atteste avoir eu une copie du bail dès la signature de l'avant-contrat et en connaître les charges et conditions notamment au moyen des explications fournies par le notaire. La transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

#### **PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le prix de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR).

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

#### **PAIEMENT DU PRIX**

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

#### **DONT QUITTANCE**

#### **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.

#### **PUBLICATION**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### **Impôt sur la plus-value**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Valérie GHISOLFO, notaire à TOULON le 28 avril 2006 pour une valeur de soixante-treize mille euros (73 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 1, le 16 juin 2006 volume 2006P, numéro 6073.

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** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : Après application de l'abattement de 15% du prix d'acquisition concernant les immeubles bâtis détenus plus de 5 ans il ressort qu'il n'a de plus-values à régler.

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 susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de MARTIGUES CEDEX 2 - 110 AVENUE DU DOCTEUR FLEMING CS 20176 - 13695 MARTIGUES CEDEX 2 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 QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR).

#### Droits

				Mt à payer
<i>Taxe départementale</i> 80 000,00	x	4,50 %	=	3 600,00
<i>Taxe communale</i> 80 000,00	x	1,20 %	=	960,00
<i>Frais d'assiette</i> 3 600,00	x	2,37 %	=	85,00
			<b>TOTAL</b>	<b>4 645,00</b>

#### 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	80 000,00	0,10%	80,00

#### **FIN DE PARTIE NORMALISEE**

#### **PARTIE DEVELOPEE**

#### **EXPOSE**

##### **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 TOULON du 29 janvier 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 remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à l'ACQUEREUR le 15 février 2019 par Asens immo SASU Paloma.

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

L'attestation de remise en mains propres est annexée. **Annexe n°4**

##### **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 remises en mains propres le 31 janvier 2019, ainsi qu'il résulte du récépissé de remise annexé. **Annexe n°5**

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

##### **Garantie de possession**

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- \*qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- \*qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- \*que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- \*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,
- \*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 9 avril 2019 et certifié à la date du 8 avril 2019 révèle :

\*Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la Caisse d'épargne et de prévoyance Provence Alpes Corse pour sûreté de la somme en principal de quatre-vingt-quatorze mille neuf cents euros (94 900,00 eur), inscrite au 1er bureau du service de la publicité foncière de TOULON, le 16 juin 2006, volume 2006V, n°2771, avec effet jusqu'au 15 mai 2034.

\*Une inscription hypothèque conventionnelle prise pour sûreté au profit de la Caisse d'épargne et de prévoyance Provence Alpes Corse de la somme en principal de vingt-neuf mille neuf cents euros (29 900,00 eur), inscrite au 1er bureau du service de la publicité foncière de TOULON, inscrite au 1er bureau du service de la publicité foncière de TOULON, le 16 juin 2016, volume 2006V, n°2771, avec effet jusqu'au 15 mai 2034.

Etant observé que le notaire soussigné a reçu la réponse du créancier indiquant que le crédit objet de l'inscription est à ce jour soldé. Le **VENDEUR** donne l'ordre à son notaire de prélever sur le prix de la vente les frais de mainlevée. Annexe n°6

Etant précisé que cet état a été prorogé le 6 juin 2019.

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.

#### Etat du bien

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

\*des vices apparents,

\*des vices cachés.

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

\*si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,

\*s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

#### Contenance du terrain 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 par la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR, 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.

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.

#### Aide personnalisée au logement

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

#### Contrats de distribution et de fournitures

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 fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

#### 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 A L'URBANISME

#### Urbanisme

##### Enonciation des documents obtenus

##### Certificat d'urbanisme d'information :

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé Annexe n°7 a été délivré le 29 avril 2019, sous le numéro CU 083 137 19 U1394.

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

En ce qui concerne plus particulièrement l'article 2 :

« **Article 2 : Droit de préemption et de bénéficiaire de droit : Droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux Droit de préemption urbain renforcé** »

- \*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 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.

##### Arrêté d'alignement :

Un courrier concernant l'alignement annexé **Annexe n°8** a été délivré par l'autorité compétente à la date du 11 avril 2019. Il résulte de ce courrier que l'immeuble L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

**"La (ou les) parcelle(s) ci-avant désignée(s), au vu du P.L.U approuvé : -n'est (ne sont) pas concernée(s) par opération d'alignement".**

**Certificat de numérotage :**

Un certificat de numérotage annexé **Annexe n°9** a été délivré par l'autorité compétente le 23 avril 2019. Il résulte de ce certificat que l'ENSEMBLE IMMOBILIER est numéroté :

**« L'immeuble est cadastré section CY 586 porte le numéro de voirie 34 porte le numéro de voirie 33 rue Victor Micholet »**

**Certificat de non péril :**

Il résulte d'un certificat délivré par l'autorité compétente le 11 avril 2019, annexé, **Annexe n°10** que l'immeuble :

**"n'a fait l'objet d'aucune procédure administrative de péril à ce jour".**

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

#### **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 le 29 mars 2019.

Par lettre en date du 7 juin 2019 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées. **Annexe n°11**

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

#### **Existence de travaux**

Le VENDEUR déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

**Lors de l'avant contrat il a été précisé que le VENDEUR « sera tenu d'exécuter des travaux de rénovation et d'aménagement dans l'appartement » la liste des travaux est annexée. Annexe 11bis.**

**Le vendeur déclare que les travaux ci-dessus référencés ont été intégralement réalisés préalablement aux présentes ce que l'acquéreur reconnaît.**

Les travaux, compte tenu de la description faite par le VENDEUR, ne nécessitent pas de demande de permis de construire à l'exception d'une déclaration de travaux concernant les fenêtres, autorisation délivrée par la mairie de Toulon et remis préalablement aux présentes à l'ACQUEREUR ce que ce dernier reconnaît, et dispense le notaire de joindre le dossier de demande de déclaration préalable ainsi que la non opposition à déclaration au présent acte.

Le rédacteur précise qu'une demande de permis de construire est nécessaire dès lors que les travaux envisagés sur une construction existante :

\*ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m²,

\*ou ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé. Toutefois,

entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé lorsque les extensions ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m<sup>2</sup>,

\*ou ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),

\*ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

S'agissant des constructions nouvelles, elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception des constructions qui sont dispensées de toute formalité et celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le **VENDEUR** confirme que les travaux effectués n'entrent pas dans l'un des cas ci-dessus à l'exception de ce qui a été dit ci-dessus.

Le **VENDEUR** est averti que celui qui a réalisé un ouvrage est réputé en connaître les vices et doit donc être assimilé à un sachant et cela même s'il n'a pas la qualité de professionnel. Si un dysfonctionnement, inconnu de l'**ACQUEREUR** et préexistant à la vente survient par la suite, le **VENDEUR** est constitué de mauvaise foi. L'**ACQUEREUR** a alors un délai de deux ans pour agir à compter de la découverte du vice.

## DIAGNOSTICS

### 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	Elément 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 mais constructible	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 ;

\*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.

#### Diagnostics techniques

##### Plomb

L'ENSEMBLE IMMOBILIER ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 Identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

#### Pour les parties privatives :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par DIAGOSTIC IMMOBILIER 83, 3 trav CDT Bertrand de Saussine 83200 TOULON le 17 janvier 2019 est annexé. **Annexe n°12**

Les conclusions sont les suivantes :

**« des revêtements dégradés contenant du plomb ( classe 3 ) ont été mis en évidence.**

#### 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 du saturnisme.

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

#### 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 1er 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 DIAGOSTIC IMMOBILIER 83, 3 trav CDT Bertrand de Saussine 83200 TOULON le 17 janvier 2019, accompagné de la certification de compétence, est annexé. **Annexe n°13**

**« 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. »**

#### Pour les parties communes :

Aucun diagnostic technique amiante n'a été établi à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'amiante.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires, et que les propriétaires qui n'ont pas satisfait à cette obligation peuvent se voir infliger une sanction pénale, une amende de 5ème catégorie. En outre, en cas de maladies provoquées par la présence d'amiante, leurs responsabilités civile et pénale peuvent être engagées.

#### Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral 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 DIAGOSTIC IMMOBILIER 83, 3 trav CDT Bertrand de Saussine 83200 TOULON le 17 janvier 2019 est annexé. **Annexe n°14**

Les conclusions sont les suivantes :

« Le présent examen fait état d'absence de Terme le jour de la visite. »

#### 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 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.

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

#### 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 DIAGOSTIC IMMOBILIER 83, 3 trav CDT Bertrand de Saussine 83200 TOULON répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 17 janvier 2019, annexé. **Annexe n°15**

Les conclusions sont les suivantes :

« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

**Il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). »**

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.

#### **Diagnostic de performance énergétique**

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi. **Annexe n°16**

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

\*n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;

\*ne constitue pas une garantie contractuelle.

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

#### **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/m<sup>3</sup>).

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 se trouvant 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 est équipé d'un tel dispositif.

#### **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.

#### **Diagnostcs 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.

Le caractère raccordable ayant été constaté par VEOLIA EAU, ainsi qu'il résulte d'un courriel en date du 15 avril 2019 dont une impression demeure annexée aux présentes. **Annexe n°17**

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**

Un état des risques et pollutions est annexé. **Annexe n°18**

##### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble 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'acquéreur sur les anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires**

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, 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 :

\*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 de ces 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."*

#### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

##### **Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

\*La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

\*La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

\*La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

\*La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée. **Annexe n°19**

#### **REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE**

##### **Immatriculation du syndicat des copropriétaires**

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.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-5 du même Code :

*"Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété."*

L'obligation d'immatriculation est applicable à compter du, savoir :

- \*31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- \*31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- \*31 janvier 2019, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AD6-511-828.

#### 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 délégué par le syndic révèle l'absence de carnet d'entretien.

Cette absence de carnet d'entretien a été portée à la connaissance de l'ACQUEREUR lors de l'avant-contrat.

#### Diagnostic technique global

Le 1er alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :  
*"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."*

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."*

Ce dossier doit comporter :

- \*une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- \*un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- \*une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- \*un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 134-3 ou L 134-4 1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité

administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas à l'**ACQUEREUR** d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

#### 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 2 novembre 2018 dont une copie est annexée.

#### Annexe n°20

#### 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.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

#### Fonds de travaux

L'article 14-2 II de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les Immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie. Le décret numéro 2016-1914 du 27 décembre 2016 ainsi qu'un arrêté du même jour sont venus préciser ce régime de fonds de travaux.

#### 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 :

- 21,14 M<sup>2</sup> pour le lot numéro DIX (10) et lot numéro ONZE (11)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par DIAGOSTIC IMMOBILIER 83, 3 trav CDT Bertrand de Saussine 83200 TOULON le 17 janvier 2019 annexée. Annexe n°21

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

##### Syndic de copropriété

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que :

\*le syndic de l'immeuble est EQUINOX IMMOBILIER 20 rue Victor Micholet 83000 TOULON.

\*l'immeuble est assuré par les soins du syndic par la compagnie AXA souscrite par l'intermédiaire du cabinet AXA sis 7 rue Dumont d'Urville suivant police numéro 5110 744 604.

L'**ACQUEREUR** s'oblige :

\*à respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété ;

\*à supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

Les formalités de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'ont pas révélé d'empêchement à la réalisation des présentes. Annexe n°22

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 13 juin 2019.

Cet état est annexé. Annexe n°23

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.

#### Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

##### - I - Principes de répartition

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** de la charge du paiement des créances de la copropriété :

\*les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;

\*le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967) ;

\*le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;

\*le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

\*le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges courantes : il est convenu entre les parties que le VENDEUR supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

B - Travaux :

Le VENDEUR supportera le coût des travaux de copropriété décidés au plus tard le 29 janvier 2019 date de l'avant-contrat intervenu entre les parties, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. A cet effet il était convenu entre les parties que le VENDEUR supportera les Travaux votés avant la signature de l'avant contrat ainsi, le ravalement de façade voté le 08 mars 2018 lors de l'assemblée générale ordinaire. Selon les résolutions n° 7 - 8 et 9 . Annexe n°24

Le VENDEUR déclare avoir reçu et réglé l'intégralité des appels de fonds correspondants au travaux ci-dessus.

Cependant, le VENDEUR déclare que la copropriété a bénéficié d'une subvention délivrée par la ville de Toulon ainsi qu'il résulte de la convention en date du 20 mai 2018 demeurée ci-annexée.

Le versement de cette subvention aura lieu sous réserve que l'ensemble des prescriptions prévues au cahier des charges soient réalisées.

En cas de versement de cette subvention par la ville de Toulon au syndicat des copropriétaires, les parties conviennent que l'ACQUEREUR s'engage à en informer le VENDEUR et à lui restituer sans délai la quote part lui revenant.

L'ACQUEREUR supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date. Etant observé par le VENDEUR qu'il n'a pas été entre cette date et celle des présentes décidées de travaux dont l'ACQUEREUR n'aurait pas été informé.

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède : compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le VENDEUR se désiste en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente relativement aux BIENS, et corrélativement l'ACQUEREUR fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours. Par suite, l'ACQUEREUR renonce en faveur du VENDEUR à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant l'exercice en cours, sauf à ce qui a pu être indiqué ci-dessus concernant les travaux.

**- II - Application de ces conventions**

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret sus visé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlement à la charge du VENDEUR : le VENDEUR règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- . l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement ;
- . tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;
- . et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;
- . les honoraires de mutation incombant au VENDEUR indiqués dans l'état délivré par le syndic.

Toutefois, l'ACQUEREUR rembourse ce jour, par la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au VENDEUR.

- Règlement à la charge de l'ACQUEREUR : l'ACQUEREUR supportera :  
· les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de l'entrée en jouissance ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;  
· et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Les parties feront leur affaire personnelle du règlement des sommes dues au titre des travaux incombant au VENDEUR mais réclamées par le syndicat à l'ACQUEREUR.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de fonds de roulement ainsi constaté par l'état délivré par le syndicat. Les provisions versées par le VENDEUR et comptabilisées dans ses livres par le syndicat et notamment du fonds de réserve (pour travaux, prêts, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 mars 1967 lui seront remboursées par l'ACQUEREUR selon les modalités qui sont précisées par le syndicat dans l'état daté que ce dernier a délivré préalablement aux présentes.

#### Convention des parties sur les procédures

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

« Impayées de charges propriétaires CHALON. »

A ce titre est précisé dans l'avant contrat « que les copropriétaires se sont vus dans l'obligation de verser une avance de trésorerie pour couvrir les impayés de charges » il était convenu que » si la vente se réalisait, le VENDEUR et l'ACQUEREUR « conviennent comme ce qui suit l'ACQUEREUR devra rembourser au VENDEUR le montant de cette avance de trésorerie dès lors que le syndicat aura procédé au remboursement, l'acquéreur étant subrogé tant activement que passivement dans les droits du vendeur.

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.

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.

#### Notification de la mutation au syndicat

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

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

#### Election de domicile pour l'opposition du syndicat

Pour l'opposition éventuelle du syndicat, domicile spécial est élu en l'office notarial de Maître Nicolas BOYER notaire à TOULON représentant le VENDEUR, détenteur des fonds.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR est devenu propriétaire de la façon suivante :

### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à Monsieur AZCUNE par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

Monsieur Pascal Robert Antoine BOULGARIAN, demeurant à MARSEILLE (13015) 12 Impasse Freze. Né à LA ROQUE- D'ANTHERON (13640) le 26 décembre 1964.

Divorcé de Madame Isabelle, Michèle, BAILLS suivant Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 25 avril 2005, et non remarié.

De Nationalité Française.

Moyennant le prix principal de SOIXANTE-TREIZE MILLE EUROS (73 000,00 EUR) payé comptant et quittancé à l'acte. Contrat en mains.

Suivant acte reçu par Maître Valérie GHISOLFO, notaire à TOULON, le 28 avril 2006.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TOULON 1er BUREAU le 16 juin 2006, volume 2006P numéro 6073.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usages.

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée. *Annexe n°25*

### NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par le cabinet ASENS'IMMO titulaire d'un mandat donné par L'ACQUEREUR sous le numéro 28 en date du 26 novembre 2018 non encore expiré, ainsi déclaré.

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), taxé sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée en dehors de la comptabilité de l'office notarial, ainsi déclaré. Une facture quittancée est annexée. *Annexe n°26*

### 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.

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### **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 indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à :

Monsieur Ignacio AZCUNE demeurant à CARRY-LE-ROUET (13620)5 B avenue Aristide Briand bailment AB " les Floraliés".

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 cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec 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 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.

### **DEMANDE DE RESTITUTION - AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES**

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi 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.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES 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 : [cll@notaires.fr](mailto:cll@notaires.fr).

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'IDENTITE**

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 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 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.

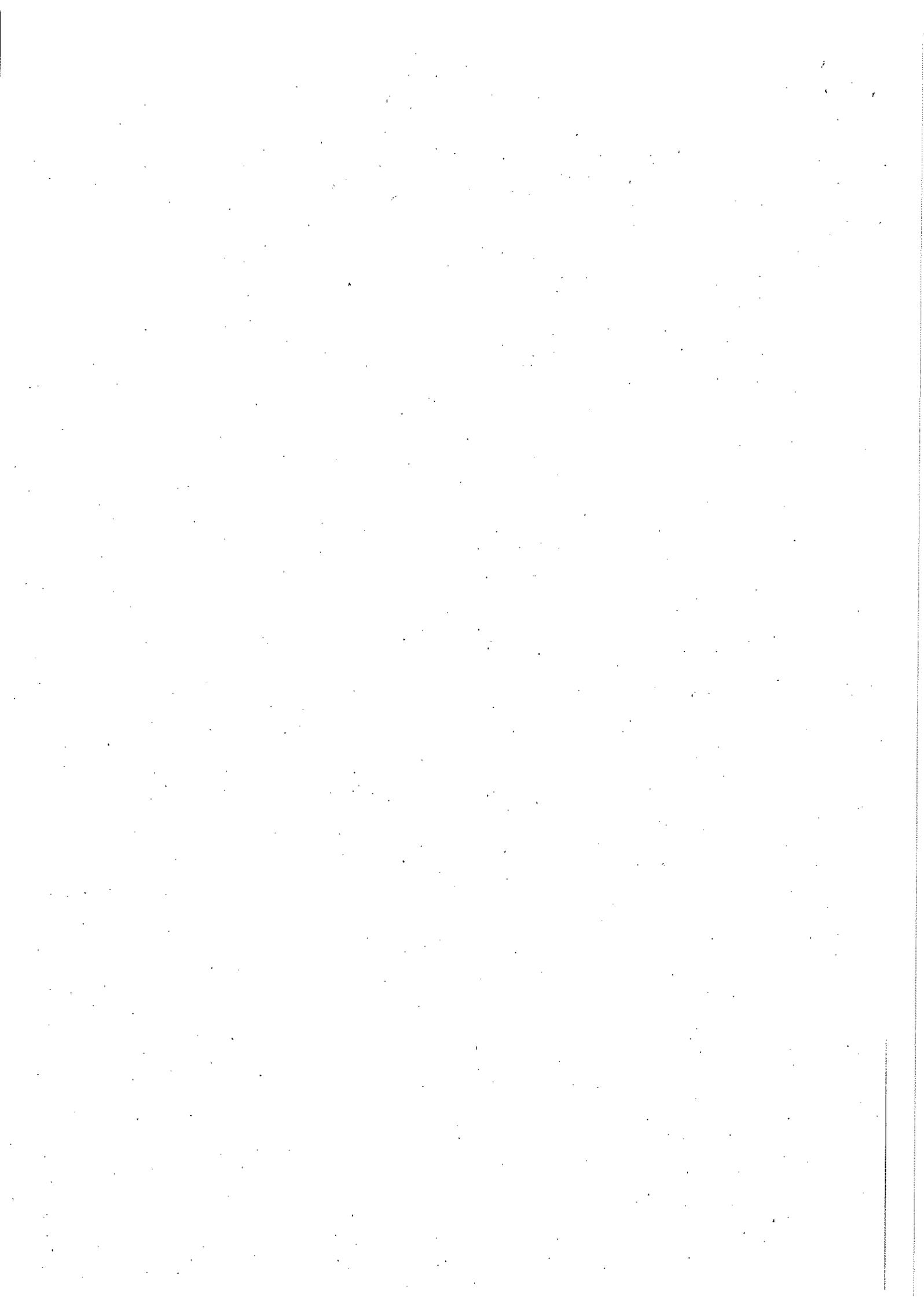
Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

## **SUIVENT LES SIGNATURES**

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.

Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.





# Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

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

### ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

### ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

### ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

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

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

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

#### ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

## Chapitre II : Enchères

### ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients, de même que l'attestation prévue à l'article R.322-41-1 du CPCE, ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### ARTICLE 9 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

### ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

## Chapitre III : Vente

### ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

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

### ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

### ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code Civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

### ARTICLE 15 – VENTE FORCEEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois de l'adjudication définitive, l'adjudicataire sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal, par l'intermédiaire de son avocat entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive, l'adjudicataire ne sera redevable d'aucun intérêt.

Si le paiement du prix intervient au-delà de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal depuis le jour de l'adjudication définitive jusqu'au versement complet du prix. Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois de la date d'adjudication.

Le versement ainsi opéré emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix. Six mois après la consignation du prix, celle-ci produira à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement.

Si l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre, à l'occasion de la distribution du prix, à une collocation totale ou partielle, il aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

Le cas échéant, il sera redevable des intérêts sur le solde du prix, au taux prévu à l'alinéa 3 du présent article, à compter du jour de l'adjudication jusqu'au paiement.

La somme versée entre les mains du séquestre produira intérêts au taux servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du saisi et des créanciers, à compter de son parfait encaissement et ce jusqu'au jour de sa répartition, lequel s'entend de la date de l'ordre donné par le séquestre à la caisse dépositaire.

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

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un des droits de préemption institué par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant ou le séquestre à raison de l'immobilisation des sommes versées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné en ce cas.

En cas de préemption, l'avocat qui aura exercé ce droit percevra la moitié de l'émolument prévu au tarif en vigueur, l'autre moitié revenant à l'avocat du préempté.

Le bénéficiaire de la préemption sera tenu des obligations de l'adjudicataire et particulièrement du paiement du prix, des intérêts et des frais dans les mêmes conditions que lui.

Hors le cas d'une vente sur licitation, le versement du prix assorti des intérêts qu'il aura produit et des frais de la vente purge de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur.

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

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

### Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

#### ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

## ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

## ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

## ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

### ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1<sup>o</sup> du code civil.

### ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

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

### ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

#### ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

### Chapitre V : Clauses spécifiques

#### ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

## ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

## ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

MISE A PRIX : DIX MILLE EUROS – 10.000 € –

mise à prix offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

Ainsi fait et dressé par Maître Fédéric PEYSSON , Avocat  
poursuivant

A TOULON, le Vendredi 15 Septembre 2023

