

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

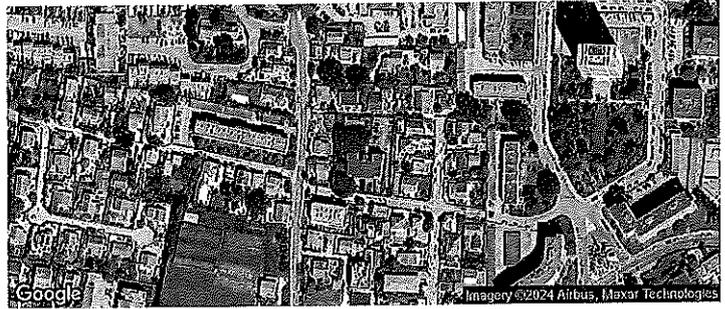
255 RUE JOSEPH D'ARBAUD 83500 LA SEYNE-SUR-MER

Adresse: 255 rue Joseph d'Arbaud 83500 LA SEYNE SUR MER
Coordonnées GPS: 43.08396268700042, 5.886719401479181
Cadastre: AV 374

Commune: LA SEYNE SUR MER
Code Insee: 83126

Reference d'édition: 2724833
Date d'édition: 27/05/2024

Vendeur:
Madame MILOT veuve ERDINGER
Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 3

20 BASIAS, 1 BASOL, 1 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 3
Informatif Soils Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)
PPR Naturels	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Naturels
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers
PPR Technologiques Risque industriel	NON	Risque industriel Effet thermique Risque industriel Effet de surpression Risque industriel Effet toxique Risque industriel Effet de projection

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/> **BHNEM**

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aiées naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des Informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° DDTM/SPP/PR/2023-02 du 16 OCT. 2023 Mis à jour le
Adresse de l'immeuble 255 rue Joseph d'Arbaud Code postal ou Insee 83500 Commune LA SEYNE SUR MER
Références cadastrales : AV 374

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N	Oui	Non	X
prescrit	anticipé	approuvé	date
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :			
Inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	avalanches
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique	feux de forêt
séisme	volcan	autres	
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte			
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN	Oui	Non	
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)	Oui	Non	X
Si oui, exposition à l'horizon des:	30 ans	100 ans	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M	Oui	Non	X
prescrit	anticipé	approuvé	date
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :			
	mouvements de terrain	autres	
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte			
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM	Oui	Non	
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé	Oui	Non	X
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :			
effet toxique	effet thermique	effet de surpression	
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé	Oui	Non	X
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :			
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	Oui	Non	
L'immeuble est situé en zone de prescription	Oui	Non	
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	Oui	Non	
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location	Oui	Non	

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en				
zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible	modérée	moyenne	forte

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)	Oui	Non	X
--	-----	-----	---

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3	Oui	X	Non
--	-----	---	-----

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

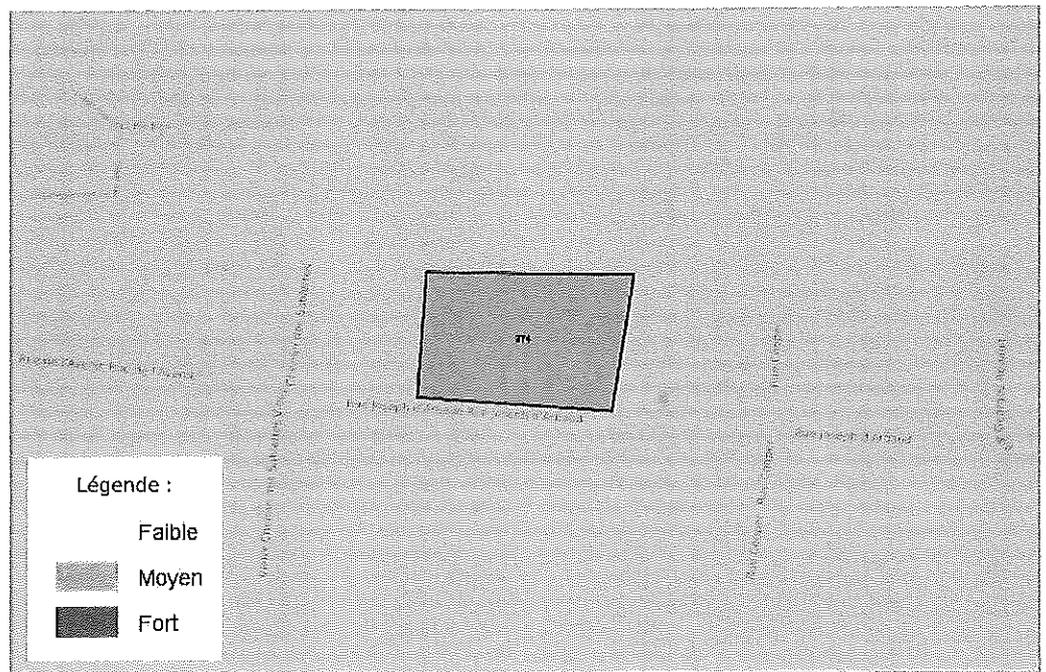
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:	Oui	Non	X	
Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux:	zone D faible	zone C modérée	zone B forte	zone A très forte

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/MT*

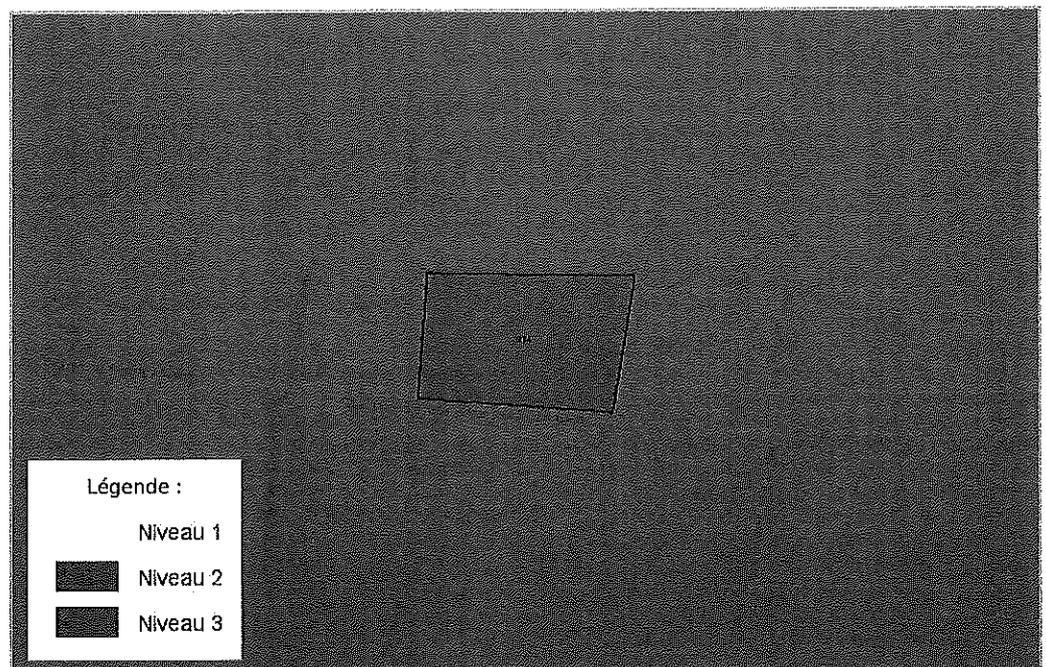
* catastrophe naturelle minière ou technologique			
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente	Oui	Non	
vendeur	date / lieu	acquéreur	
Madame MILOT veuve ERDINGER	27/05/2024 / LA SEYNE SUR MER		

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2019.
* Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr article R.125-25

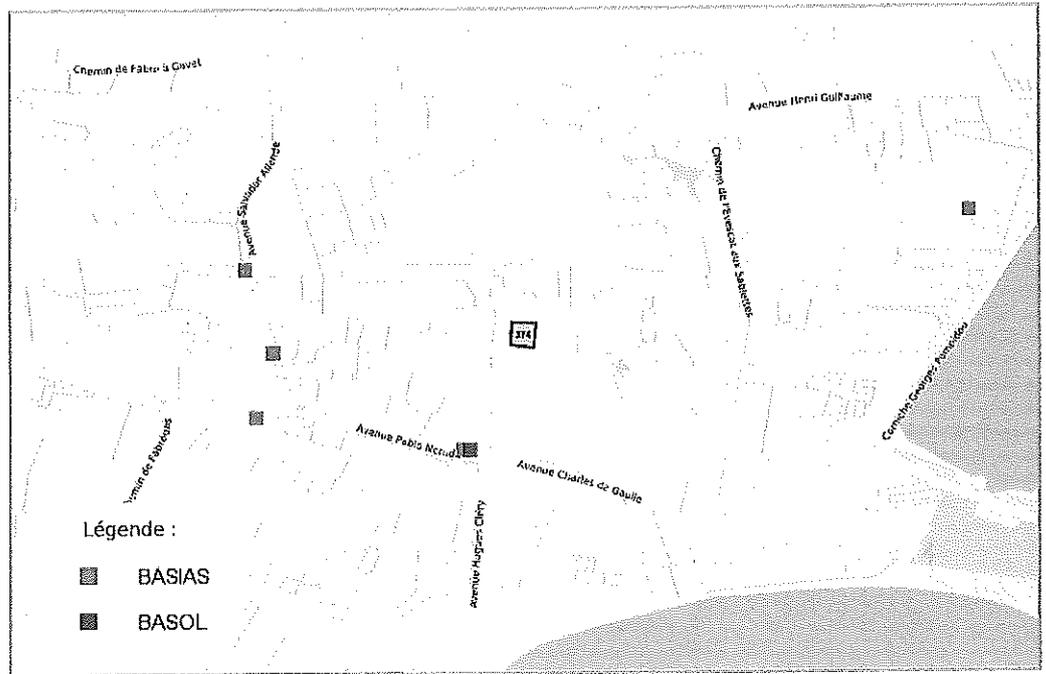
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



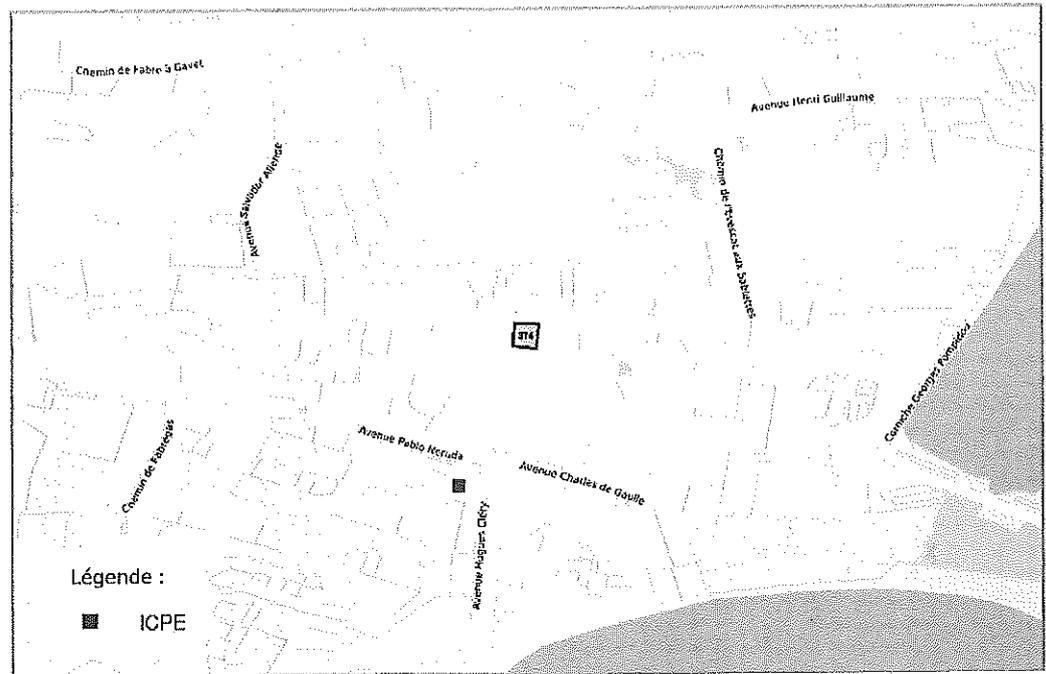
RADON



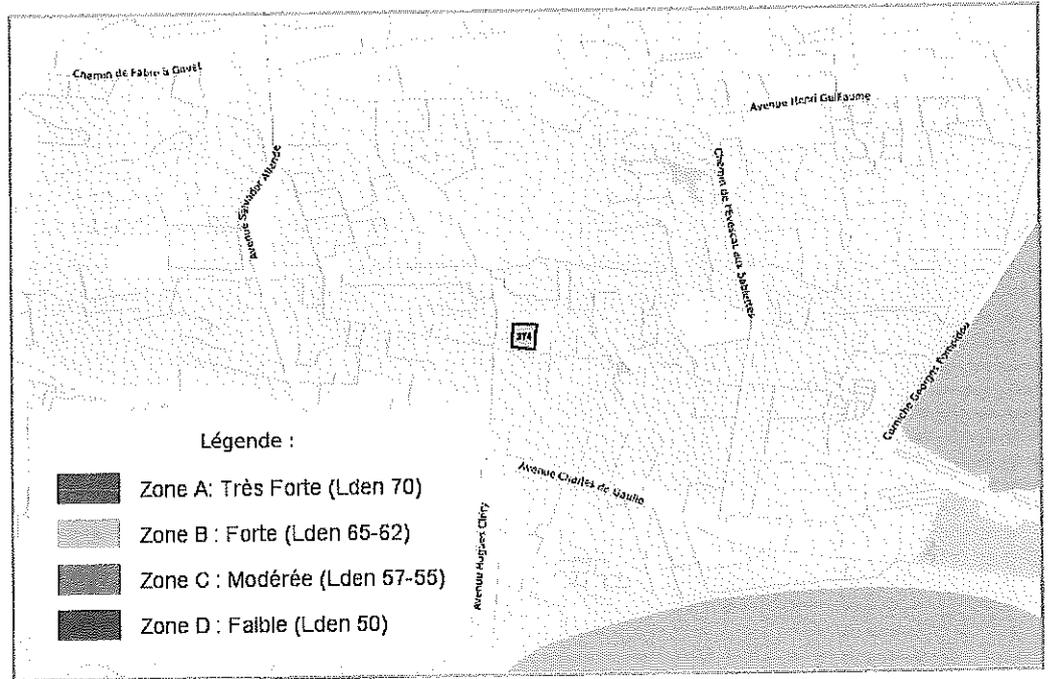
CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



CARTOGRAPHIE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

220 avenue Pablo Neruda LA SEYNE SUR MER		261 mètres
SSP3995459	Relais de Mar Vivo	
Indéterminé	Station service TOTAL	
655 avenue Salvador Allende LA SEYNE SUR MER		410 mètres
SSP3995462	Intermarché	
En arrêt	Station service TOTAL	
None avenue Auguste Renoir LA SEYNE SUR MER		473 mètres
SSP3994576	Carrosserie du Pas du Loup	
Indéterminé	Carrosserie	
None avenue Salvador Allende LA SEYNE SUR MER		477 mètres
SSP3995491	INTERMARCHÉ des SABLETTES	
Indéterminé	Station service INTERMARCHÉ	

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP3994219 Pizzeria 7 rue Berny LA SEYNE SUR MER	SSP3995463 Garage du Pont de Fabre None avenue Jean-Baptiste Ivaldi LA SEYNE SUR MER
SSP3993051 Chaudronnerie de Mme Siré None Chemin Abattoir de l' LA SEYNE SUR MER	SSP3995022 SA Construction Navale et Industrielle de la Méditerranée 1 boulevard Albert premier LA SEYNE SUR MER
SSP3993058 Société de Soudure Autogène du Sud-Est 31 rue Victor Hugo LA SEYNE SUR MER	SSP3995025 Société d'Exploitation des Procédés Pollués None avenue Thierry LA SEYNE SUR MER
SSP3995024 Hôtel-Restaurant L'Henrika 6 avenue Esprit Armando LA SEYNE SUR MER	SSP3993461 Société Provençale de Constructions Métalliques Navales et Ferroviaires None route Gare de la LA SEYNE SUR MER
SSP3993048 Société Provençale de Construction Métallique None route Gare de la LA SEYNE SUR MER	SSP3995394 ANCIEN DEPOT PETROLIER TOTAL None lieu dit Corniche du Bols Sacré LA SEYNE SUR MER
SSP3995407 MMS (Marine Maintenance Service) None avenue Pierre Fraysse LA SEYNE SUR MER	SSP3995398 RAFFINERIE du MIDI - ANCIEN DEPOT PETROLIER None route Gare (de la) LA SEYNE SUR MER
SSP3994829 Tourisme et Travail 4 rue Antrechans d' LA SEYNE SUR MER	SSP3995464 IMBERT Bernard 2416 Corniche Georges Pompidou LA SEYNE SUR MER
SSP3993052 Société des Chantiers Industriels Coopératifs Seynois None route Gare de la LA SEYNE SUR MER	SSP3993482 Société Toulonnaise de Réparations Automobiles None avenue Etienne d'Orves LA SEYNE SUR MER

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

SSP001244401		251 mètres
Station Service LECLERC SEYDIS	<i>La station service LECLERC SEYDIS à la Seyne-sur-Mer (83500) est exploitée par la S.A SEYDIS SHO. Son activité comprend le stockage, le remplissage et la distribution de liquides inflammables (carburants). L'installation est soumise à déclaration (rubriques 1435 et 4734 de la nomenclature ICPE).</i>	

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

centre commercial LECLERC - quartier Iery 83500 La Seyne-sur-Mer		342 mètres
SEYDIS (station service leclerc)	Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006402750	

Préfecture : Var
Commune : LA SEYNE SUR MER**Déclaration de sinistres
indemnisés**

en application du IV de l'article L. 125-5 du Code l'Environnement

Adresse de l'immeuble

255 rue Joseph d'Arbaud
83500 LA SEYNE SUR MER**Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe**

Cochez les cases OUI ou NON

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/10/1999	19/10/1999	03/03/2000	19/03/2000	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/10/2012	26/10/2012	20/02/2013	28/02/2013	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/09/2014	19/09/2014	04/12/2014	07/12/2014	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/07/2017	30/09/2017	18/09/2018	20/10/2018	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/01/2018	31/03/2018	16/07/2019	09/08/2019	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/04/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/04/2020	30/06/2020	22/06/2021	09/07/2021	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	17/01/1999	18/01/1999	23/02/1999	10/03/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	15/12/2008	16/12/2008	25/06/2009	01/07/2009	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/2011	10/11/2011	18/11/2011	19/11/2011	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	08/11/2011	09/11/2011	01/03/2012	07/03/2012	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	29/09/1982	30/09/1982	24/12/1982	26/12/1982	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	28/08/1983	29/08/1983	15/11/1983	18/11/1983	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/08/1983	29/08/1983	15/11/1983	18/11/1983	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	31/12/2020	30/12/2021	10/07/2022	25/07/2022	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	31/03/2022	29/09/2022	02/04/2023	02/05/2023	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/10/2023	23/10/2023	17/01/2024	29/01/2024	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr



**QUE FAIRE
EN CAS DE...**

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :** loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds** pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment

Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR,** d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ELOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques

Après les secousses



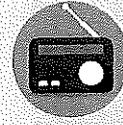
SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



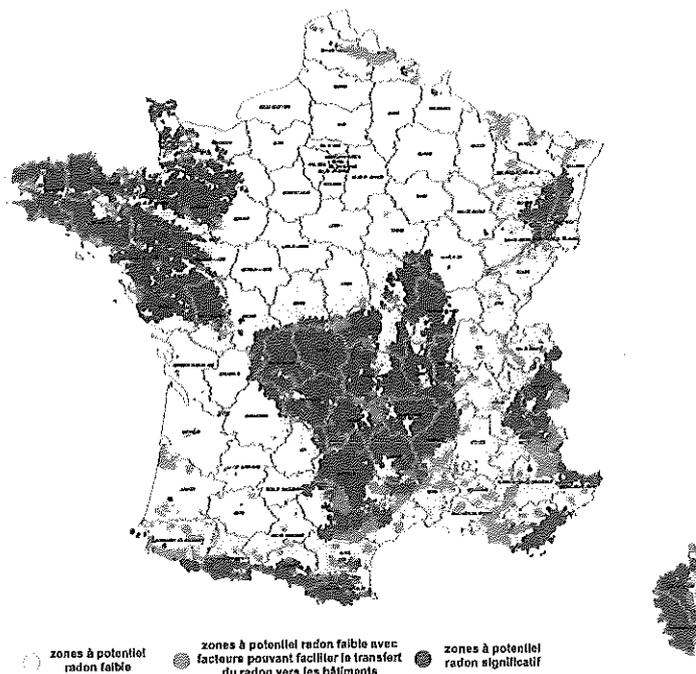
ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon



Exemple de la carte des zones à potentiel radon des sols pour la France métropolitaine

Le potentiel radon des sols de **LA SEYNE SUR MER (83500)** est **significatif (zone 3)**

Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m^3) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à $100 Bq/m^3$. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre International de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment **connaître** l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment **réduire** l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le **potentiel radon** des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les **résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³**, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les **résultats dépassent légèrement le niveau de référence**, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les **résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³)**, il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus - contacts utiles

Ministère de la transition écologique et solidaire : www.georisques.gouv.fr
Ministère des solidarités et de la santé : www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon

Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL

Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon
Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : extranet.cstb.fr/sites/radon/

Copropriété « LE COOPER »

255 RUE JOSEPH D'ARBAUD
83500 LA SEYNE-SUR-MER

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
du jeudi 19 mai 2022

Le jeudi 19 mai 2022 à 17H00, les copropriétaires de la résidence LE COOPER sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

AGENCE OMNIUM LA SEYNE
46 Vieux Chemin Des Sablottes
83500 LA SEYNE-SUR-MER

Pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 10 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 607 sur 1000.
- 5 copropriétaires votent par correspondance, soit 282 sur 1000.
- 2 copropriétaires sont absents, soit 111 sur 1000.

Sont présents ou représentés :

M. ABOULKEIR Stéphane (54), Mme CERUTI Marie-Paule (91), M. ou Mme CRELOT Yann (64), Mme DHERLIN Josiane (64), M. FILIPPI Alain (47) Représenté(e) par Mme PROTHON Catherine, M. ou Mme LE FE Marius (64) Représenté(e) par Mme LAURENTI LILIA, Mme LECLERE Stéphanie (55), Mme MARTIN Nicole (47), Mme PROTHON Catherine (47), M. ou Mme SALCICCIA Roberto (74) Représenté(e) par Mme MARTIN Nicole

Sont en vote par correspondance :

Mme DECHILLY Cécile (64), M. ou Mme GERARD/HERNANDEZ Jean-Yves (60), Mme HULAUX Claire (64), Mme JACQUIN Amandine (47), M. LEMOINE Roland (47)

Sont absents et non représentés :

Mme COSTA Renée (47), M. ou Mme ERDINGER Claude (64)

JD SA

ORDRE DU JOUR

- 1 - ELECTION DU BUREAU DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE.(art24)
- 2 - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2021. (art 24)
- 3 - VOTE SUR LA NOMINATION DU CABINET OMNIUM POUR UNE DUREE DE 1 AN.(art 25-1)
- 4 - ETUDE ET VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2022 AU 31/12/2022.(art 24)
- 5 - ETUDE ET VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (art 24)
- 6 - VOTE SUR LE POUVOIR DONNE AU CONSEIL SYNDICAL DE PRENDRE TOUT OU PARTIE DES DECISIONS RELEVANT DE LA MAJORITE DES VOIX EXPRIMEES DES COPROPRIETAIRES PRESENTS, REPRESENTES, OU VOTANT PAR CORRESPONDANCE. (art25-1)
- 7 - DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL. (art 25-1)
- 8 - VOTE SUR LE MONTANT A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE.(art25)
- 9 - VOTE SUR LE MONTANT DES CONTRATS ET MARCHES A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE.(art 25)
- 10 - VOTE SUR LE POUVOIR A DONNER AU SYNDIC D'ENGAGER LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE DU LOT N°9 APPARTENANT A MME ROSINE BRDINGER AFIN DE RECOUVRER LE MONTANT DES CREANCES DUES AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES. (art25)
- 11 - DANS LE CAS OU LA RESOLUTION N° 10 EST ADOPTEE - VOTE SUR LA FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX DU LOT N°9 FAISANT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE. (art25)

RESOLUTIONS

Résolution n°1 : ELECTION DU BUREAU DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE.(art24)
Président, Scrutateur, Secrétaire

Résolution N° 1a : VOTE SUR LA CANDIDATURE DE MME DHERLIN EN QUALITE DE PRESIDENTE DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE. (art24)

L'assemblée générale accepte la candidature de MME DHERLIN en qualité de présidente de l'assemblée générale.

VOTENT POUR	889 / 889 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (282 tantièmes votant par correspondance, 607 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

MME DHERLIN élue présidente de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution N° 1b : VOTE SUR LA CANDIDATURE DE M ABOULKHEIR EN QUALITE DE PRESIDENTE DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE. (art24) (MADAME SALCICCIA EST ABSENTE)

L'assemblée générale accepte la candidature de M ABOULKHEIR en qualité de scrutatrice de la présente assemblée générale.

M. ABOULKHEIR Stéphane est candidat(e) au poste de scrutateur

VOTENT POUR	765 / 825 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (158 tantièmes votant par correspondance, 607 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	60 / 825 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (60 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme GERARD/HERNANDEZ Jean-Yves (60)

ABSTENTION	64 (Total tantièmes: 1000) (64 tantièmes votant par correspondance)
------------	---

Mme DECHILLY Cécile (64)



JD

SA



Résolution N° 1c : VOTE SUR LA CANDIDATURE DE MME BRZYMYSZKIEWICZ EN QUALITE DE SECRETAIRE DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE. (af24)

L'assemblée générale accepte la candidature de MME BRZYMYSZKIEWICZ en qualité de secrétaire de la présente assemblée générale.

VOTENT POUR 889 / 889 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (282 tantièmes votant par correspondance, 607 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

MME BRZYMYSZKIEWICZ est élue secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2021. (art 24)

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, pour un montant de 19 576,46 €, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

L'assemblée générale demande au syndic de mettre le contrat entretien VMC en concurrence.

Les sociétés EPHYVAR et SAM seront consultées et pouvoir est donné au conseil syndical de choisir l'entreprise qui sera chargée de cet entretien.

Il en sera de même pour le contrat d'entretien du portail automatique pouvoir est donné au conseil syndical de choisir le contrat le mieux adaptée pour cet entretien du portail automatique.

L'assemblée générale demande à la comptable d'adresser à tous les copropriétaires LA FACTURE ACQUITTEE des travaux de ravalement de façades ainsi que le détail des honoraires du syndic et les honoraires du maître d'œuvre.

VOTENT POUR 842 / 842 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (282 tantièmes votant par correspondance, 560 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 47 (Total tantièmes: 1000) (47 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mme MARTIN Nicole (47)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°3 : VOTE SUR LA NOMINATION DU CABINET OMNIUM POUR UNE DUREE DE 1 AN.(art 25-1)

L'Assemblée Générale nomme comme Syndic le Cabinet OMNIUM Services Immobiliers pour une durée de 1 an.

La mission du syndic expirera avec l'Assemblée Générale chargée d'approuver les comptes clôturés à la date du 31/12/2022 au plus tard le 30/05/2023.

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le projet de résolution joint à la convocation de la présente assemblée générale.

Les honoraires annuels de gestions courantes frais administratifs compris sont de 2 725,00 € TTC

Le Mandataire est habilité à faire fonctionner tout compte bancaire ouvert au nom de la copropriété

LE COOPER

VOTENT POUR 889 / 1000 tantièmes (282 tantièmes votant par correspondance, 607 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.



JD

SA



Résolution n°4 : ETUDE ET VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2022 AU 31/12/2022.(art 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêté à la somme de 20 333,00 € et sera appelé en 4 échéances.

VOTENT POUR 889 / 889 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (282 tantièmes votant par correspondance, 607 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°5 : ETUDE ET VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (art 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 19 500,00 € et sera appelé en 4 échéances.

VOTENT POUR 889 / 889 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (282 tantièmes votant par correspondance, 607 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°6 : VOTE SUR LE POUVOIR DONNE AU CONSEIL SYNDICAL DE PRENDRE TOUT OU PARTIE DES DECISIONS RELEVANT DE LA MAJORITE DES VOIX EXPRIMEES DES COPROPRIETAIRES PRESENTS, REPRESENTES, OU VOTANT PAR CORRESPONDANCE. (art25-1)

Conformément à l'article 21-1, 21-2, 21-3, 21-4, 21-5 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Sans préjudice des dispositions du « a » de l'article 25, le conseil syndical étant composé d'au moins trois membres, L'assemblée générale délègue le pouvoir au conseil syndical de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

Cette délégation de pouvoirs ne porte pas sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs à un montant de : 4 000.00 €

cette délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 est accordée au conseil syndical pour une durée de 2 ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

Il établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

VOTENT POUR 825 / 1000 tantièmes (218 tantièmes votant par correspondance, 607 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 64 / 1000 tantièmes (64 tantièmes votant par correspondance)

Mme HULAUX Claire (64)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.



JD

SA



Résolution n°7 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL. (art 25-1)

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée d'un an.

Résolution N° 7a : VOTE SUR LA CANDIDATURE DE MME DHERLIN EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL. (art25)

L'assemblée générale accepte la candidature de MME DHERLIN en qualité de membre du conseil syndical.

VOTENT POUR	889 / 1000 tantièmes (282 tantièmes votant par correspondance, 607 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

MME DHERLIN est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution N° 7b : VOTE SUR LA CANDIDATURE DE MME PROTHON EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL. (art25)

L'assemblée générale accepte la candidature de MME PROTHON en qualité de membre du conseil syndical.

VOTENT POUR	889 / 1000 tantièmes (282 tantièmes votant par correspondance, 607 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

MME PROTHON est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution N° 7c : VOTE SUR LA CANDIDATURE DE MME SALCICCIA EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL. (art25)

L'assemblée générale accepte la candidature de MME SALCICCIA en qualité de membre du conseil syndical.

VOTENT POUR	647 / 1000 tantièmes (158 tantièmes votant par correspondance, 489 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	178 / 1000 tantièmes (60 tantièmes votant par correspondance, 118 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. ABOULKEIR Stéphane (54), M. ou Mme GERARD/HERNANDEZ Jean-Yves (60), M. ou Mme LE FE Marius (64)

ABSTENTION	64 / 1000 tantièmes (64 tantièmes votant par correspondance)
------------	--

Mme DECHILLY Cécile (64)

MME SALCICCIA est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution N° 7d : VOTE SUR LA CANDIDATURE DE MME MARTIN EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL. (art25)

MME MARTIN ne souhaite pas être membre du conseil syndical.

Résolution n°8 : VOTE SUR LE MONTANT A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE.(art25)

L'Assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire à la somme de 500.00 €.

VOTENT POUR	889 / 1000 tantièmes (282 tantièmes votant par correspondance, 607 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT



JD

S/A



Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°9 : VOTE SUR LE MONTANT DES CONTRATS ET MARCHES A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE.(art 25)

L'Assemblée décide de fixer à la somme de 1500.00 € T.T.C, le montant des marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

A partir de ce montant (prévu par l'organisme certificateur Qualité-France), au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'Assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

VOTENT POUR 829 / 1000 tantièmes (222 tantièmes votant par correspondance, 607 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE 60 / 1000 tantièmes (60 tantièmes votant par correspondance)
M. ou Mme GERARD/HERNANDEZ Jean-Yves (60)
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°10 : VOTE SUR LE POUVOIR A DONNER AU SYNDIC D'ENGAGER LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE DU LOT N°9 APPARTENANT A MME ROSINE ERDINGER AFIN DE RECOUVRER LE MONTANT DES CREANCES DUES AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.(art25)

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale habilite le syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière du lot n°9 appartenant à Madame Rosine ERDINGER, afin de recouvrer le montant de la créance due au Syndicat des Copropriétaires, s'élevant à la date du 11/04/2022 à la somme de 13 744.81 €, à laquelle s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

VOTENT POUR 829 / 829 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (222 tantièmes votant par correspondance, 607 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 60 (Total tantièmes: 1000) (60 tantièmes votant par correspondance)
M. ou Mme GERARD/HERNANDEZ Jean-Yves (60)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°11 : DANS LE CAS OU LA RESOLUTION N° 10 EST ADOPTEE - VOTE SUR LA FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX DU LOT N°9 FAISANT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE.(art25)

L'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix du lot n° 9 à la somme minimum de 25 000.00 €.

VOTENT POUR 765 / 1000 tantièmes (158 tantièmes votant par correspondance, 607 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 124 / 1000 tantièmes (124 tantièmes votant par correspondance)
M. ou Mme GERARD/HERNANDEZ Jean-Yves (60), Mme DECHILLY Cécile (64)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.



JD

SP



Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 18H43.

LE SCRUTATEUR
M. ABOULKHEIR Stéphane



LA PRESIDENTE
MME DHERLIN



LA SECRETAIRE
MME BRZYMYSZKIEWICZ



OMNIUM SERVICES IMMOBILIERS
SARL au capital de 200 000 € - SIREN : 315 633 090 RCS Paris
40 vieux chemin des Sablières - 83500 La Seyne-sur-Mer
SIRET : 315 033 090 00140
Tél : 04 94 94 80 14 - Télécopie : 04 94 30 13 57
e-mail : nicole.brz@osimmo.com
CPI : 7501 2016 000 012 633 - Caisse de garantie de la FNAM

L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :
« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.
Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article. »



OMNIUM Services Immobiliers : 46 vieux chemin des Sablières - 83500 LA SEYNE SUR MER. Téléphone: 04.94.94.80.14 - Télécopie : 04.94.30.13.57
Email : laseyne@osimmo.com - internet : www.osimmo.com
SARL au capital de 276 000 € - RCS Toulon B 332 919 794 - SIRET 332 919 794 00013 - APE 703 C
N° de TVA Intracommunautaire FR 53 332 919 794
Carte professionnelle N° 1785 Préfecture du Var

PALLADIUM
GROUP



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

BUREAU DE :	DEPOT N° 2000D02843	DATE : 11/02/2000
VITU	VOLUME 2000 P No 1599	
3603	590000.00 x 3.60% =	21240.00 F
3150	590000.00 x 1.20% =	7080.00 F
Y125	21240.00 x 2.50% =	531.00 F
SALAIRES : 590.00 F		DROITS = 28851.00 F

DEPOT

DOSSIER : 200005248



L'AN DEUX MIL
Le VINGT SIX JANVIER.

EN L'OFFICE NOTARIAL CI-APRES DENOMME

Maître Jean-Pierre PORCEL, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Albert PORCEL, Elisabeth PORCEL-MASCHERPA, Jean-Pierre PORCEL", titulaire d'un office notarial, dont le siège est à LA SEYNE SUR MER, Le Pentagone 82, Boulevard Etienne Peyre,

A reçu le présent acte authentique à la requête des personnes ci-après identifiées, ledit acte contenant :

**VENTE DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS
EN COPROPRIETE**

PARTIES A L'ACTE

VENDEUR

- Madame Evelyne Léa HABIF, retraitée, demeurant à CACHAN (Val-de-Marne) 5, Rue du Dr A. Hénouille,
Née à ORAN (ALGÉRIE), le 30 Décembre 1935.
Divorcée en uniques noces de Monsieur Daniel MARTINEZ suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL en date du 16 Février 1988.
De nationalité française.
Résidant en FRANCE.

Dont la dénomination sera ci-après "LE VENDEUR"
D'une Part.

ACQUEREUR

- Monsieur Claude Georges ERDINGER, retraité, et Madame Rosine Marie Louise MILOT, son épouse, sans profession, demeurant ensemble à LA SEYNE SUR MER (Var) 37 B La verdoulette Chemin de Mar Vivo aux Deux Chênes.

J *IC* *RG* *EM* ^{ce}

Nés savoir :
L'époux à EPINAL (Vosges), le 17 Janvier 1930.
L'épouse à EPINAL (Vosges), le 18 Février 1936.
Mariés sans contrat à la Mairie d'EPINAL le 3 juillet 1953

De nationalité française.
Résidant en FRANCE.

Dont la dénomination sera ci-après "L'ACQUEREUR"
D'autre Part.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL ET AUTRES

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent, en outre, qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Quant au VENDEUR, il déclare ne pas avoir saisi la commission de surendettement des particuliers prévue par la loi du 31 décembre 1989.

TERMINOLOGIE

Les dénominations indiquées ci-dessus définissent l'entité juridique de chaque contractant selon ses obligations, sans égard au nombre, à la personne physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emportent, sauf stipulation contraire, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même dénomination.

Les termes "bien vendu", "biens vendus", "immeubles", "immeuble" ou "fractions d'immeuble" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

Toutes les parties ci-dessus nommées sont ici présentes.

DOMICILE

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

Pour l'opposition éventuelle du syndic de copropriété, domicile est élu à en l'Etude de Me PORCEL, notaire sousigné.

DESIGNATION

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété de :

J | JE RB EM ce

Les biens et droits immobiliers sis à LA SEYNE SUR MER Var, Lieudit Les Plaines, dénommé "Résidence Le Cooper" cadastré section AV N° 374 pour 22a 76ca

LE LOT NUMERO NEUF (9)

Un appartement situé au premier étage du bâtiment collectif (appartement 3P8) comprenant : hall, cuisine, cellier, salle de séjour avec balcon, deux chambres, salle de bains W.C.

Et les 64/1.000° indivis des parties communes générales de l'ensemble immobilier et de la propriété du sol.

Et les 73/1.000° indivis des parties communes générales propres au bâtiment collectif.

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserve.

SUPERFICIE DES PARTIES PRIVATIVES

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, le vendeur déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes :

LOT N° 9 : 70 m².

Il déclare, en outre, que ces mesures ont été effectuées par ses soins.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété suivant acte reçu par Me ODIER, notaire à TOULON Le 21 février 1978, publié au premier bureau des hypothèques de TOULON le 8 mars 1978, volume 3241, N°18.

Acte rectificatif publié le 22 mars 1979 volume 3681 n° 3.

Acte rectificatif publié le 14 mai 1979 volume 3737 n°4.

**REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE
EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Me LACROIX notaire à TOULON le 30 octobre 1986, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON Le 19 novembre 1986, volume 86P, N°8496.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière énoncées dans la deuxième partie.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété. - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à

J *IL* *RL* *EM* *ce*

compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance.- Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour.

L'immeuble est libre de toute location et de toute occupation.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE FRANCS (590000 FRF).

Dont la contre-valeur est de 89944,92 EUR, indiquée ici à titre informatif, un euro valant 6,55957 FRF.

PAIEMENT DU PRIX

L'acquéreur a payé le prix de la présente vente comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

SEQUESTRE

Compte tenu de l'existence de travaux de ravalement de façade, dont le montant est non connu à ce jour, Mme MARTINEZ déclare y participer à hauteur de la somme de NEUF MILLE FRANCS (9.000 Frs), au delà de cette somme, le montant des travaux sera à la charge exclusive de M. et Mme ERDINGER qui s'y obligent.

En conséquence, Mme MARTINEZ, remet entre les mains, de Mme COLOMBO, comptable de l'étude de Me PORCEL, la somme de 9.000 Frs par prélèvement sur le prix de la présente vente.

Le sequestre sera autorisé à verser cette somme, en une ou plusieurs fois, à l'ordre du syndic de la copropriété, sur présentation par l'acquéreur des appels de fonds pour ravalement de façades.

BASE D'IMPOSITION

- La base d'imposition de la présente mutation est constituée par le prix de vente s'élevant à 590000 FRF.

IMPOT SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le bien vendu en constituant l'objet étant achevé depuis plus de cinq ans ;

En conséquence, la présente mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux de 4,89 % frais d'assiette inclus en vertu de la déclaration de Monsieur le ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie en date du 15 septembre 1999

H JC RG EM ce

(communication relative au projet de loi de finances pour 2000 approuvé en conseil des ministres le 15 septembre 1999).

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le vendeur déclare, sous sa responsabilité :

Qu'il a son domicile réel en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes ;

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus, savoir : du service des impôts de VILLEJUIF (94800) , Rue Paul Bert

Et que l'immeuble vendu a été acquis par lui moyennant le prix de 350000 FRF, suivant acte du 30 octobre 1986, analysé dans l'origine de propriété.

Il reconnaît avoir été avisé par le notaire soussigné de l'obligation de déclarer avec l'ensemble de ses revenus la plus-value imposable qu'il a pu réaliser par le présent acte sauf exonération prévue.

CALCUL DES DROITS

590 000,00	x	3,60%	=	21 240,00
21 240,00	x	2,50%	=	531,00
590 000,00	x	1,20%	=	7 080,00
		Total	=	<u>28 851,00</u>

Salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques :

$$590\,000,00 \times 0,10 \% = 590,00 \text{ F}$$

FIN DE PARTIE NORMALISEE

 IL RL EM ce

DEUXIEME PARTIE

URBANISME

Il a été délivré, en vue de la présente vente, une note de renseignements d'urbanisme, délivrée le 30 septembre 1999, dont "l'acquéreur" déclare avoir parfaite connaissance tant par la lecture qu'il en a faite que par celle qui lui a été présentement donnée.

L'acquéreur a visé et signé ladite note qui demeurera annexée aux présentes après mention.

Après avoir été visé par l'acquéreur, il a été annexé aux présentes :

- Un certificat de non alignement;

SERVITUDES

Le vendeur déclare que l'immeuble dont dépendent les fractions vendues n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et des règlements le régissant.

DROIT DE PREEMPTION - URBANISME

La présente vente ne donne pas ouverture à un droit de préemption prévu par les dispositions du Code de l'Urbanisme.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à Madame HABIF pour en avoir fait l'acquisition de :

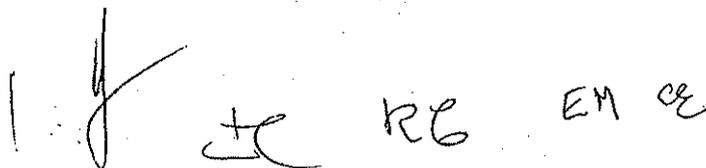
Monsieur JAUFFRET Lucien Jean Marius André, professeur et Madame VAUCHE Louise Geneviève Madeleine Institutrice son épouse, demeurant ensemble à NICE 2, rue de Russie.

Nés savoir : Monsieur à LA SEYNE SUR MER Le 20 octobre 1938, Madame à TOULON le 7 juillet 1945.

Mariés initialement sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de TOULON Le 17 février 1965, mais actuellement soumis au régime de la communauté universelle aux termes d'un acte reçu par Me LACROIX notaire à TOULON le 26 février 1975, homologué par jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON en date du 7 octobre 1975.

Suivant acte reçu par Me LACROIX Notaire associé à TOULON le 30 octobre 1986,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 350.000 Frs, lequel prix a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Handwritten signatures and initials: a large signature on the left, followed by 'JE', 'RB', 'EM', and 'CE'.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON le 19 novembre 1986, volume 86P, N°8496.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est établie en annexe du présent acte.

CHARGES ET CONDITIONS

1.- OBLIGATIONS DU VENDEUR

ETAT - CONTENANCE

L'immeuble est délivré dans son état actuel.

La présente vente entre dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 pris pour son application.

Les parties reconnaissent être informées que si la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée au présent acte, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de prix proportionnelle à la moindre mesure. Par contre, si la superficie est supérieure à celle indiquée dans l'acte, l'excédent ne donnera lieu à aucun supplément de prix.

VICES CACHÉS

- Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés, et notamment du mauvais état du sol ou du sous-sol, vices de construction de bâtiments, défaut de solidité des murs, champignons (notamment mэрule des murs, des gittages, et de toute boiseries), réparations à y faire, vétusté ou dégradations.

GARANTIE D'EVICITION

- Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

AMIANTE

Les biens et droits immobiliers vendus dépendent d'un immeuble entrant dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié.

Le vendeur déclare que les recherches effectuées tant à sa diligence qu'à la diligence du syndic de la copropriété conformément à l'article 2 dudit décret n'ont pas révélé la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante, ainsi qu'il résulte de l'attestation du contrôleur technique ou du technicien de la construction habilité dont une copie est demeurée ci-annexée.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le VENDEUR déclare :

- Que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, ou que bien que situé dans une telle zone, il n'entre pas dans le

1 / te RE EN CE

champ d'application de l'article L.32-5 du Code de la Santé Publique comme ayant été construit après le 31 décembre 1947;

- Qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble objet des présentes n'a été atteint de saturnisme;

- Qu'il n'a reçu aucune notification de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions des articles L.32-1 à L.32-5 du Code de la Santé Publique.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

L'ACQUEREUR prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état, présence de termites ou autres insectes xylophages, et vices cachés.

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes, n'est à ce jour pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

2.- OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

SOLIDARITE

- Les acquéreurs seront tenus solidairement entre eux à toutes les obligations incombant à "l'acquéreur" en vertu du présent acte.

IMPOTS ET CHARGES

- L'acquéreur s'oblige à acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance les contributions, taxes et impôts de toute nature, à la charge du bien vendu.

Etant spécialement convenu pour ce qui concerne l'année en cours

- Que la taxe d'habitation sera payée en totalité par l'occupant au premier Janvier.

- Que les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères sera supportée intégralement par l'acquéreur; lequel s'engage dès à présent à rembourser au vendeur, à première réquisition, ladite taxe.

ABONNEMENTS AUX SERVICES

- L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements et contrats passés par le vendeur pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, et supportera le coût des consommations à compter de l'entrée en jouissance.

ASSURANCE-INCENDIE

Le vendeur déclare que les fractions d'immeuble vendues sont régulièrement assurées contre l'incendie dans le cadre de la copropriété, ainsi qu'il a été indiqué par le syndic de l'immeuble.

1 / JL RL EM CE

COPROPRIETE - OBLIGATION DES PARTIES

L'acquéreur reconnaît avoir eu connaissance, préalablement aux présentes, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété sus-énoncés.

Il s'oblige à en respecter toutes les dispositions et notamment à acquitter toutes les charges qui seront appelées à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Le vendeur s'oblige à payer au syndic et à supporter définitivement toutes les charges mises en recouvrement par ce dernier au jour de l'entrée en jouissance.

TRAVAUX DE COPROPRIETE

Les parties conviennent ce qui suit :

Tous travaux votés par une assemblée générale des copropriétaires antérieurement à ce jour, qu'ils soient exécutés ou non, demeureront à la charge du vendeur qui s'oblige à en acquitter le montant.

Tous travaux votés postérieurement à cette date seront à la charge de l'acquéreur qui, de même, s'oblige à en acquitter le montant.

Au sujet des travaux, le vendeur déclare :

Qu'aux termes de l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui s'est tenue le 23 février 1999, il a été procédé à un vote de principe en ce qui concerne des travaux de ravalement de façade à effectuer pour la période d'Avril Mai 2000.

Dont la charge financière sera supportée par les parties tel que défini au paragraphe SEQUESTRE en première partie.

FRAIS

L'acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires du présent acte.

REMISE DE PIECES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété à l'acquéreur qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits, copies ou copies authentiques comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

FORMALITE UNIQUE

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent.

POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au conservateur des hypothèques compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc du notaire soussigné.

SITUATION HYPOTHECAIRE

L'état hypothécaire concernant l'immeuble vendu délivré par la conservation des

1 f IC RC EM CE

hypothèques compétente, ne révèle l'existence d'aucune inscription, publication, ou mention pouvant mettre obstacle aux présentes.

NOTIFICATIONS AU SYNDIC DE COPROPRIETE

L'avis de mutation et la notification de transfert de propriété seront faites par les soins du notaire soussigné, au syndic de l'immeuble :

Monsieur CARUE Pierre, domicilié à LA SEYNE SUR MER, 712 Chemin de la Seyne à Bastian.

MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES

"L'ACQUEREUR" déclare avoir été informé de l'existence et de l'intérêt de la BANQUE DE DONNEES DE REFERENCES DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES tenue par le MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES (M.I.N.) et requérir l'inscription à ce fichier de la mutation résultant des présentes.

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 des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité des parties telle qu'elle figure en tête des présentes lui a été régulièrement justifiée.

ATTESTATION

Le Notaire soussigné, atteste que la partie normalisée du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

1 f ic RE EM ce

DONT ACTE

Rédigé sur ONZE pages, dont CINQ pages pour la partie normalisée.
Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par :

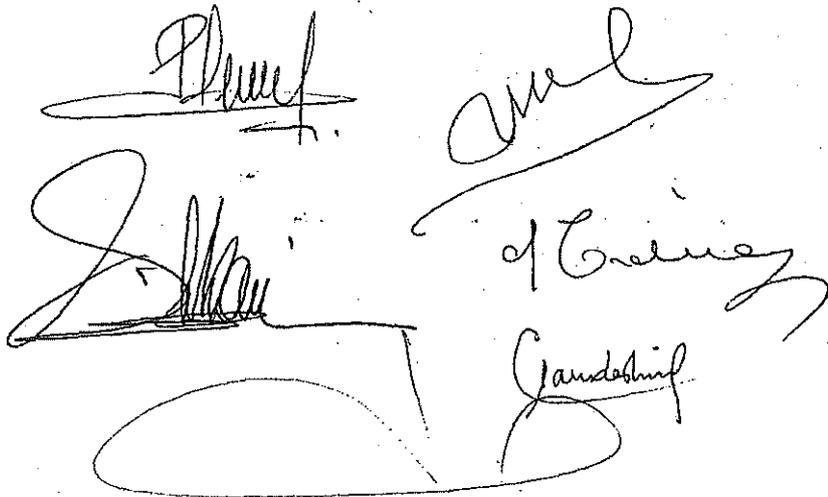
Mademoiselle Carole BODIKIAN,

notaire assistant de la Société Civile Professionnelle sus-énoncée, habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de ladite Société.

Lequel clerc habilité a également signé le même jour.

Le notaire a lui-même signé le même jour.

	PARAPHES
Renvoi(s) 1ère partie : <input type="checkbox"/>	 ^{TC} _{CE 1} Cl. Bodikian _{EM}
Renvoi(s) 2ème partie : <input type="checkbox"/>	
Mot(s) rayé(s) : <input type="checkbox"/>	
Ligne(s) rayée(s) : <input type="checkbox"/>	
Chiffre(s) rayé(s) : <input type="checkbox"/>	
Blanc(s) barré(s) : <input type="checkbox"/>	
	SIGNATURES



Handwritten signatures of the parties and the notary assistant. The signatures are arranged in two columns. The left column contains three signatures, and the right column contains three signatures. The signatures are written in black ink on a white background.

Le soussigné, Albert PORCEL
notaire associé à LA SEYNE SUR MER (Var) "Le Pentagone" certifie et atteste

- Que la première partie du présent document normalisé contient toutes les énonciations de l'acte nécessaire à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes;
- Que l'identité complète des parties nommées dans la première partie du présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée.
- Que le document hypothécaire est établi sur *douze* pages, et que la seule première parties est établie sur *cinq* pages, qu'elles sont exactement conformes à la minute.

Fait à LA SEYNE SUR MER, le 7 Février 2000.



Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Chapitre I^{er} : 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 selon les dispositions de l'article R 322-57 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

Selon les dispositions de l'article R 322-56 du Code des procédures civiles d'exécution, si le paiement du prix intervient au-delà de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal depuis le jour de l'adjudication définitive jusqu'au versement complet du prix. Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois de la date d'adjudication.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

Les frais de la répartition et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

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 : VINGT CINQ MILLE EUROS 25000 €

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

Ainsi fait et dressé par Maître Fredéric PEYSSON Avocat poursuivant

A TOULON, le jeudi 11 juillet 2024

