

VENTE

SARL FONCIERE COMERBAT

/

SCI CAP DES PINS

DU VINGT DECEMBRE DEUX MILLE ONZE

SCP PALLINCOURT ET AUBERT

Le Ribéra Bat C – 523 rue Paradis 13008 MARSEILLE

Tél: 04.91.16.79.80 Fax: 04.91.76.24.42

Courriel: scp.pallincourt.aubert@notaires.fr

11573503
Volume : 2012P

N° de répertoire : 633
N° 437

Publié et enregistré le 11/01/2012
à la conservation des hypothèques de TOULON 1ER BUREAU

Droits :	17815.00 € €
Salaires :	350.00 € €
TOTAL:	18165.00 € €

Conservateur des Hypothèques :

11573503
CA/GCH/

VENTE SARL FONCIERE COMERBAT / SCI CAP DES PINS

**L'AN DEUX MILLE ONZE ,
LE VINGT DÉCEMBRE**

**A MARSEILLE (Bouches du Rhône), 523 Rue Paradis, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Cécile AUBERT, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «Renaud PALLINCOURT et Cécile AUBERT, notaires associés
d'une Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial», à
MARSEILLE (Bouches du Rhône), 523 Rue Paradis ,**

**Avec la participation de Maître MARBAUD DE BRENIGNAN Notaire à
PARIS, assistant l'ACQUEREUR.**

Non présent

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

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

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la
publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts,
droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations,
dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour
le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

cl *cl* *cl*

La Société dénommée **FONCIERE COMERBAT**, Société à responsabilité limitée au capital de 223.000,00 EUR, dont le siège est à MARSEILLE (13003), 1 rue de la Chapelle, identifiée au SIREN sous le numéro 397745928 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SCI CAP DES PINS**, société civile au capital de 100 EUR, dont le siège est à BOULOGNE-BILLAN COURT (92100), 10, rue de Billancourt, identifiée au SIREN sous le numéro 535395214 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

QUOTITES ACQUISES

La société **SCI CAP DES PINS** acquiert la pleine propriété.

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 :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

ELECTION DE DOMICILE

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

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **FONCIERE COMERBAT** est représentée à l'acte par représentée par Monsieur Guillaume CHOUKROUN, Clerc de notaire, domicilié professionnellement à MARSEILLE (13008), 523, rue Paradis, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jacques BIONDO, gérant de la société **FONCIERE COMERBAT**, suivant acte sous seings privés en date à MARSEILLE du 9 Mai 2011, dont l'original est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention. **(Annexe n°1)**

Ledit Monsieur BIONDO ayant lui-même agi en sa qualité de gérant de la société **FONCIERE COMERBAT**, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés de ladite société en date du 9 Mai 2011, une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention. **(Annexe n°2)**

- La Société dénommée **SCI CAP DES PINS** est représentée à l'acte par Mademoiselle Charlotte LUSINCHI, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à MARSEILLE (13008), 523, rue Paradis, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Hugues d'ANSELME, gérant de la société **SCI CAP DES PINS**, suivant acte sous seings privés en date à MARSEILLE du 14 décembre 2011, dont l'original est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention. **(Annexe n°3)**

Ledit Monsieur Hugues d'ANSELME ayant lui-même agi en sa qualité de gérant de la société **SCI CAP DES PINS**, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés de ladite société en date du 14 décembre 2011, une copie

CC V CL

certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention (**Annexe n°4**)

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.

- Le mot « **ENSEMBLE IMMOBILIER** » désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.

- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment les lots de copropriété objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots existants, en copropriété et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en matière de vente et notamment sous celles suivantes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

DESIGNATION

Désignation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS**

Un ensemble immobilier situé à TOULON (VAR) 83000 1 Rue Pomme de Pin
Consistant en une maison élevée de cinq étages sur rez-de-chaussée, comprenant un sous-sol.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	CL	270	1 RUE POMME DE PIN	00 ha 01 a 30 ca

Désignation des **BIENS** :

Lot numéro un (1) : ✓

Une cave en sous-sol

Et les dix millièmes (10 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Un entrepôt, situé au rez-de-chaussée, prenant entrée rue Pomme de Pin

Et les quatre-vingt millièmes (80 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Une chambre de bonne, située au 1er étage

al

CL

P

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Une chambre de bonne, située au 1er étage

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Une chambre de bonne, située au 1er étage

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Une chambre de bonne, située au 1er étage

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Une chambre de bonne, située au 1er étage

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Un appartement situé au 1er étage

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Un appartement, situé au 2ème étage gauche

Et les cent millièmes (100 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Un appartement situé au 2ème étage droite

Et les cent millièmes (100 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

ce

a

1

x présent

Lot numéro onze (11) :

Un appartement situé au 3ème étage gauche

Et les cent millièmes (100 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

présenté
charge a
idarité s**Lot numéro douze (12) :**

Un appartement situé au 3ème étage droite

Et les cent millièmes (100 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

résents
ns mises
que ce

dépende

ment le

Lot numéro treize (13) :

Un appartement situé au 4ème étage gauche

Et les cent millièmes (100 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

mment,
es lotsen pare
cepte,**Lot numéro quatorze (14) :**

Un appartement situé au 4ème étage droite

Et les cent millièmes (100 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

BIENS :ne de Pi
ée, cave**Lot numéro quinze (15) :**

Un appartement situé au 5ème étage, formant la totalité de l'étage

Et les quatre-vingt millièmes (80 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

ca

Etant ici précisé que :

- les lots numéros 3, 4 et 5 forment un seul logement (1^{er} étage gauche).
- les lots numéros 6, 7 et 8 forment un seul logement (1^{er} étage droite).

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

les part

- 23,50 m² pour le lot numéro 2
- 35,36 m² pour les lots numéros 3, 4 et 5
- 48,10 m² pour les lots numéros 6, 7 et 8
- 36,13 m² pour le lot numéro 9
- 47,45 m² pour le lot numéro 10
- 32,90 m² pour le lot numéro 11
- 47,63 m² pour le lot numéro 12

de Pin

sol et c

GC

a ✓

- 33,90 m² pour le lot numéro 13
- 46,04 m² pour le lot numéro 14
- 57,79 m² pour le lot numéro 15

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

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

Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.

Etat descriptif de division

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître BOYER, Notaire à TOULON, le 26 septembre 1985 dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de TOULON, le 4 octobre 1985 volume 6813 numéro 1.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître AUDIBERT, Notaire à LA VALETTE DU VAR le 6 août 2001 dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de TOULON, le 25 septembre 2001 volume 2001P, numéro 9357.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

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.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, pour l'année en cours sera réparti directement entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.



Il en a la jouissance :

- En ce qui concerne la partie libre de toute location ou occupation, à compter du même jour par la prise de possession réelle.
- En ce qui concerne la partie louée, par la perception des loyers, lesdits **BIENS** étant loués à des charges et conditions que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement connaître pour lesquelles il se reconnaît purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à cet égard.

Le **VENDEUR** déclare que:

- l'appartement du quatrième étage droite (lot 14) est actuellement loué au profit de Madame Mouna **ZELFANI**, en vertu d'un bail d'habitation d'une durée de six années en date à **TOULON** du 21 juillet 2009, ayant commencé à courir le 1er août 2009 pour se terminer le 31 juillet 2015, moyennant un loyer mensuel de 500 hors charges, auquel s'ajoute une provision sur charges de 15 euros par mois.

Le loyer actuel est de 502,85 euros par mois, hors charges.

Un dépôt de garantie de 500 euros a été versé à l'agence SGC à **TOULON** (83000), 18 Avenue Colbert mandataire du bailleur.

Il est fait observer que le locataire n'a fait aucune modification dans le **BIEN** nécessitant l'autorisation du **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** déclare avoir un litige avec ce locataire.

Un commandement de payer a été délivré au locataire le 4 avril 2011, dont une copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes après mention. (**Annexe n°5**)

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de loyers et remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie, dispensant expressément le Notaire soussigné d'avoir à en tenir compte.

L'**ACQUEREUR** déclare dispenser le notaire soussigné de relater aux présentes les autres charges et conditions de ce bail.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'**ACQUEREUR** déclare que la somme de **TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000€)** ci-dessus lui provient d'une partie d'un prêt global de **DEUX CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE NEUF CENT VINGT DEUX EUROS ET TRENTE CINQ CENTIMES (391.922,35€)** qui lui a été consenti par la société dénommée « **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES** », Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 632.356.720 euros, ayant son siège social **LYON 3ème (Rhône) 42 boulevard Eugène Déruelle**, immatriculé au RCS de **LYON** sous le numéro 384 006 029.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Agathe **MARBAUD** de **BREIGNAN**, notaire associé à **PARIS**, le 20 décembre 2011.

Ce prêt a les caractéristiques suivantes :

Prêt HABITAT PRIMO REPORT
 Montant : TROIS CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE NEUF CENT
 VINGT DEUX EUROS ET TRENTÉ CINQ CENTIMES (391.922,35€)
 Durée : 20 ans dont un différé total de 8 mois au taux de 4,100 % l'an
 Taux effectif global : 4,63 % l'an
 Remboursable en 232 échéances mensuelles et constantes de
 2.449,13euros et une prime d'assurance de 98 euros par échéance.

Première échéance au plus tard le : 5 octobre 2012
 Dernière échéance au plus tard le : 5 septembre 2032

L'ACQUEREUR fait cette déclaration, conformément à l'engagement qu'il a pris, aux termes de l'acte sus-énoncé, envers par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES afin que celle-ci en sa qualité de prêteur, bénéficie du privilège prévu par l'article 2103 paragraphe 2 du Code Civil, à hauteur de la somme de 350.000€

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

PRIVILEGE - INSCRIPTION

Par suite de la promesse d'emploi contenue dans la convention de prêt ci-dessus énoncée, de la déclaration d'origine des deniers et de la quittance qui figurent au présent acte, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES se trouve investie par la loi, du privilège prévu par l'article 2103 paragraphe 2 du Code Civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et les frais et accessoires.

Le privilège bénéficiant au Prêteur sera conformément à l'article 2108 du Code Civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit au bureau des hypothèques compétent, dans le délai de deux mois à compter des présentes.

Il est convenu que ce privilège doit venir en premier rang et sans concurrence.

DUREE DE L'INSCRIPTION

Conformément à l'article 2154 du Code civil, l'inscription de privilège de prêteur de deniers aura effet jusqu'à l'expiration d'un délai d'un an, à compter de l'échéance finale du prêt soit 5 septembre 2033.

PUBLICITE FONCIERE

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

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code Général des Impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société vendeuse déclarant sous sa responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.
- Qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des impôts de : MARSEILLE (13002), 3, place Sadi Carnot .

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

ae *cu* *V*

Acquisition suivant acte reçu par Maître AUDIBERT, Notaire à LA VALETTE DU VAR le 6 août 2001 pour une valeur de soixante seize mille deux cent vingt quatre euros et cinquante et un centimes (76.224,51 eur).

Acte publié au 1ER bureau des hypothèques de TOULON, le 25 septembre 2001 volume 2001P, numéro 9357

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de MARSEILLE 3, Place Sadi Carnot et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

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 étant achevé depuis plus de cinq ans.

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

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00 EUR),

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 3,80 %	=	13.300,00
350.000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	4.200,00
350.000,00			
<i>Frais d'assiette</i>			
13.300,00	x 2,37 %	=	315,00
TOTAL			17.815,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

ac

a

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

EXPOSE

Avant-contrat sous signatures privées et non-exercice de la faculté de rétractation

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à PARIS du 4 Août 2011, pour l'**ACQUEREUR** et à MARSEILLE du 8 août 2011, pour le **VENDEUR**, ont convenu de la vente du BIEN objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

En outre, en vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** dont il s'agit étant à usage d'habitation et l'**ACQUEREUR** un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 8 août 2011 et la première présentation a eu lieu le 9 août 2011. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de la première présentation.

Les diverses conditions étant aujourd'hui levées et la faculté de rétractation non exercée, il est passé à la constatation authentique de la réalisation de la vente.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention. (**Annexe n°6**)

EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées entre le **VENDEUR** et Monsieur Edouard DAUCHEZ et Monsieur Renaud D'ANSELME suivant acte sous seing privé en date du 4 et 8 Août 2011. Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, Monsieur Edouard DAUCHEZ et Monsieur Renaud D'ANSELME ont substitué dans tous ses droits l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Il est précisé que toute somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation ou de dépôt de garantie par Monsieur Edouard DAUCHEZ et Monsieur Renaud D'ANSELME lors du contrat originaire a fait l'objet d'un règlement direct entre les parties, ainsi déclaré.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

FRAIS D'ACTE - IMPOTS

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.

Le redevable légal de l'impôt non encore appelé reste le propriétaire au premier Janvier de l'année d'imposition, toutefois à titre dérogatoire l'**ACQUEREUR** devra rembourser au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

CE

ca

V

Garantie en cas d'éviction

L'**ACQUEREUR** bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente. »

Garantie hypothécaire

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits de son chef ou de celui des précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, à rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les meilleurs délais, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Etat

L'**ACQUEREUR** est subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR**, notamment à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

Il prendra l'objet des présentes, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés.

Le **VENDEUR** sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction ou s'il s'est comporté comme tel sans en avoir les compétences professionnelles.

Contenance du terrain d'assiette

Le **VENDEUR** ne confère pas de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

Servitudes

Règle

L'**ACQUEREUR** subira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, qu'elles soient ou non établies par la loi.

Terminologie

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continuuel sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage,

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

En outre, il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures.

Assurance

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers vendus est assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'**ACQUEREUR** devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état :

- Que les **BIENS** vendus ne font l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur l'absence d'opération de construction ou assimilées depuis dix ans :

- Qu'à sa simple connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil tels que le rédacteur des présentes lui en a relatés le contenu.

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, au propriétaire de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction

GC a 1

PAR CONTRE, CET IMMEUBLE N'EST PAS SITUE DANS :

- une zone d'aménagement différé,
- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble de la commune).

SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES :

Suivant le décret 2010-1255 du 22 Octobre 2010, applicable à compter du 1^{er} Mai 2011, portant délimitation des nouvelles zones de sismicité, le territoire de la commune est situé dans la zone 2 (sismicité faible) où les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique du DTU.

Servitude AC4 : Immeuble situé dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P) et soumis aux dispositions architecturales du règlement de cette zone.

Immeuble situé dans une ZONE FRANCHE URBAINE et dans une ZONE URBAINE SENSIBLE.

La commune est soumise à un risque de retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible). A ce titre, toute décision d'autorisation de construire pourra mentionner que des dispositions constructives doivent être prises pour en limiter les effets

SERVITUDES D'ALIGNEMENT : Néant en l'état du PLU. »

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations mais également sur la nature juridique de ladite note et les conséquences du silence de la Commune concernant la demande de certificat d'urbanisme informatif.

Certificat de non péril

Un arrêté d'alignement demeuré ci-annexé après mention a été délivré par l'autorité compétente à la date du 27 mai 2011. Il résulte de cet arrêté que l'immeuble dont il s'agit n'a fait l'objet d'aucune procédure de péril. (Annexe n°8)

Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 29 juin 2011. Il résulte de ce certificat que l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS objet des présentes est numéroté 1, rue Pomme de Pin. (Annexe n°9)

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 10 août 2011.

Par lettre en date du 5 octobre 2011 le titulaire 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 sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention. (Annexe n°10)

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

ce a V

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique 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
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	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	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par Monsieur Claude DURAND, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

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

CC CL F

La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

Des matériels électriques présentant des risques de contact direct

Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

Des conducteurs non protégés mécaniquement

- Pour les lots 6, 7 et 8:

"L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent."

La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

Les liaisons équipotentielles dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

Des matériels électriques présentant des risques de contact direct

Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

- Pour le lot 9:

"L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent."

La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre

La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

Des matériels électriques présentant des risques de contact direct

Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

Des conducteurs non protégés mécaniquement

- Pour le lot 10:

"L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent."

La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

Les liaisons équipotentielles dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

Des matériels électriques présentant des risques de contact direct

Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

- Pour le lot 11:

"L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent."

L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité

La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre

La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

ac a v

Les liaisons équipotentielles dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

*Des matériels électriques présentant des risques de contact direct
Des conducteurs non protégés mécaniquement*

- Pour le lot 12:

"L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent."

La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre

La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

*Des matériels électriques présentant des risques de contact direct
Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage*

- Pour le lot 13:

"L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent."

La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre

Des matériels électriques présentant des risques de contact direct

Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

- Pour le lot 14:

"L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent."

L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité

La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

Des matériels électriques présentant des risques de contact direct

Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

- Pour le lot 15:

"L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent."

Les liaisons équipotentielles dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare que l'ENSEMBLE IMMOBILIER est raccordé à l'assainissement communal, ainsi constaté par une lettre délivrée le 29 juillet 2011 par le service d'assainissement communal, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention.(Annexe n°13)

bc a W

Cet assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité par le service public de l'assainissement.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la réalisation des travaux qui pourraient s'avérer nécessaires aux fins d'obtention de la conformité.

En toute hypothèse, il est ici précisé que faute d'effectuer les travaux nécessaires à la conformité compte tenu de la législation en vigueur lors du contrôle, la Commune pourra, après mise en demeure, faire procéder d'office, aux frais du syndicat des copropriétaires, auxdits travaux.

AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

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

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

En ce qui concerne les parties privatives :

Divers états établis par la société A & C EXPERTISE IMMOBILIERE, dont le siège social est à NICE (06200), 234 Avenue de la Lanterne le 31 mars 2011, sont demeurés ci-joint et annexés après mention. **(Annexe n°14)**

Ces états ne révèlent pas la présence d'amiante, à l'exception du lot numéro 2, dans lequel l'état révèle la présence d'amiante, précise sa localisation et l'état de conservation des produits et matériaux.

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire d'effectuer à ses frais un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux au plus tard tous les trois ans.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

En ce qui concerne les parties communes :

Un diagnostic technique a été établi le 31 mars 2011 par la société A & C EXPERTISE IMMOBILIERE, dont le siège social est à NICE (06200), 234 Avenue de la Lanterne.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : **Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante..**

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 Mai 2002.

Ce diagnostic demeure ci-joint et annexé aux présentes après mention **(Annexe n°15)**

SATURNISME

Les **BIENS** objet des présentes ayant été construits avant le 1^{er} Janvier 1949 et étant affectés, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

En ce qui concerne les parties privatives :

Divers constats de risque d'exposition au plomb effectués sur les parties privatives par la société A & C EXPERTISE IMMOBILIERE, dont le siège social est à

a *o* *V*

NICE (06200), 234 Avenue de la Lanterne le 31 mars 2011 ont révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb pour une concentration supérieure au seuil toléré.

A l'exception des lots numéros 11, 12 et 13 pour lesquels les constats font ressortir l'absence de revêtements contenant du plomb.

Ces constats sont demeurés annexés.(Annexe n°16)

En ce qui concerne les parties communes :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué sur les parties communes par la société A & C EXPERTISE IMMOBILIERE, dont le siège social est à NICE (06200), 234 Avenue de la Lanterne le 31 mars 2011

Ses conclusions sont les suivantes :

« Des revêtement non dégradés, non visible (Classe 1)ou en état d'usage (Classe 2)contenant du plomb ont été mis en évidence. »

Ce constat est demeuré annexés aux présentes après mention (Annexe n°17)

Observation est faite qu'une copie de ces constats, s'il fait apparaître la présence de facteurs de dégradation, doivent être transmises par son auteur au directeur général de l'agence régionale de santé qui en informe le représentant de l'Etat dans le département, en application de l'article L 1334-10 du Code de la santé publique, et ce afin que puisse être prescrites toutes mesures conservatoires.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et avoir été averti par le Notaire soussigné que les travaux destinés à éradiquer la présence de plomb doivent alors être effectués aux frais du propriétaire.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui incombe de communiquer aux occupants du bien dont il s'agit, et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans ledit bien, le constat sus-visé.

ETAT PARASITAIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

En ce qui concerne les parties privatives :

Divers rapports sur l'état relatif à la recherche de termites du BIEN objet des présentes ont été délivrés par la société A & C EXPERTISE IMMOBILIERE, dont le siège social est à NICE (06200), 234 Avenue de la Lanterne en date du 5 décembre 2011 et sont demeurés ci-joint et annexés après mention. (Annexe n°18)

Ses conclusions dont l'ACQUEREUR déclare avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sont les suivantes : **Ces états ne révèlent pas la présence de termites. Mais font état de traces d'insectes à larves xylophages le jour de la visite pour les lots 3, 4, 5, 9, 13 et 14..**

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Divers diagnostics de performance énergétique ont été établis sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société A & C EXPERTISE IMMOBILIERE, dont le siège social est à NICE (06200), 234 Avenue de la Lanterne le 31 mai 2011, et sont demeurés ci-joints et annexés après mention. (Annexe n°19)

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

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

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

La valeur isolante du bien immobilier.

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

ce

u

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

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

- Pour les lots 3, 4 et 5 :

*« Consommations énergétiques : classe F
Emissions de gaz à effet de serre : Classe D »*

- Pour les lots 6, 7 et 8:

*« Consommations énergétiques : classe C
Emissions de gaz à effet de serre : Classe E »*

- Pour le lot 9:

Absence de système de chauffage

- Pour le lot 10:

*« Consommations énergétiques : classe E
Emissions de gaz à effet de serre : Classe C »*

- Pour le lot 11:

Absence de système de chauffage

- Pour le lot 12:

*« Consommations énergétiques : classe E
Emissions de gaz à effet de serre : Classe C »*

- Pour le lot 13:

*« Consommations énergétiques : classe C
Emissions de gaz à effet de serre : Classe D »*

- Pour le lot 14:

*« Consommations énergétiques : classe E
Emissions de gaz à effet de serre : Classe C »*

- Pour le lot 15:

*« Consommations énergétiques : classe D
Emissions de gaz à effet de serre : Classe C »*

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

**ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION
GENERALE**

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

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

✓

GC

ca

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

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

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

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Un plan de prévention des risques technologiques a été approuvé.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé.

INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Le Vendeur déclare que le bien vendu est situé dans une commune où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques majeurs ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral en date du 8 février 2006 mis à jour le 11 septembre 2009.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention. (Annexe n°20)

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn):

L'immeuble est situé sans le périmètre d'un PPRn prescrit : NON

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

OUI

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

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation

Mouvement de terrain

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt) :

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit : NON

Les risques technologiques pris en compte sont :

Néant

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité 3.

ce ✓ *cl*

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

Ce carnet d'entretien doit mentionner :

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

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire, dès avant ce jour, des dispositions de :

- l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 : « *Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic.* »

- et 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.* »

GARANTIE DE SUPERFICIE

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

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

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

- 23,50 m² pour le lot numéro 2.
- 35,36 m² pour les lots numéros 3, 4 et 5.
- 48,10 m² pour les lots numéros 6, 7 et 8.
- 36,13 m² pour le lot numéro 9.
- 47,45 m² pour le lot numéro 10.
- 32,90 m² pour le lot numéro 11.
- 47,63 m² pour le lot numéro 12.
- 33,90 m² pour le lot numéro 13.
- 46,04 m² pour le lot numéro 14.



- 57,79 m² pour le lot numéro 15.

Ainsi qu'il résulte de plusieurs attestations demeurées ci-annexées établies par la société A & C EXPERTISE IMMOBILIERE, dont le siège social est à NICE (06200), 234 Avenue de la Lanterne le 31 mars 2011. (**Annexe n°21**)

Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, 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 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.

Une attestation mentionnant également les dispositions dudit article 46 est remise à l'instant même par le Notaire soussigné à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable décharge.

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

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

L'**ACQUEREUR** sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent les **BIENS** et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

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

Absence de syndic de l'immeuble

Le **VENDEUR** déclare que la copropriété dont dépendent les **BIENS** vendus n'a ni syndic ni président nommés par les copropriétaires.

Il a donc été impossible d'obtenir les renseignements habituels quant à la situation à l'égard du syndicat, tant de l'**IMMEUBLE** que du **VENDEUR**.

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

1) Aucune assemblée de copropriétaires ne s'est spontanément réunie pour décider de l'exécution de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution.

2) Il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement auprès de qui que ce soit et n'a jamais eu à le faire.

3) Aucune répartition des charges n'étant effectuée, les organismes collecteurs recouvrent directement auprès de chaque copropriétaire le montant de toutes les charges afférentes à leurs lots. Le **VENDEUR** précise être à jour et ne pas avoir de litiges avec les fournisseurs d'énergie.

4) Aucune procédure n'est actuellement en cours contre la copropriété.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le Notaire des inconvénients résultant de cette situation et notamment des points suivants :

ac

al

. toute copropriété doit avoir un syndicat des copropriétaires se réunissant au moins une fois l'an, la loi faisant obligation à tout syndicat de copropriétaires de nommer un syndic ;

. que des créanciers de ce syndicat des copropriétaires pourraient se manifester ultérieurement et réclamer le recouvrement des sommes d'argent aux copropriétaires alors en place ;

. que toute copropriété est tenue d'assurer contre l'incendie les parties communes et éléments d'équipements communs, ce qui en l'espèce ne peut être justifié.

L'**ACQUEREUR** décharge le Notaire de toute responsabilité à ce sujet, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

Le Notaire a enfin indiqué à l'**ACQUEREUR** qu'il lui serait impossible de notifier cette vente et par voie de conséquence d'obtenir le certificat prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité certifié à la date du 15 mars 2011 et prorogé le 19 Octobre 2011, révèle l'inscription suivante :

Une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèques conventionnelle prise au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON, le 2 octobre 2001, volume 2001 V, numéro 3918, au profit de la Bonasse Lyonnaise de Banque, pour sûreté de la somme de principale savoir :

En ce qui concerne le privilège de prêteur de deniers à concurrence de la somme de 76.224,51 €

En ce qui concerne l'hypothèque conventionnelle à concurrence de la somme de 24.775,40 €

Ayant effet jusqu'au 2 Août 2013.

Suivi d'un bordereau rectificatif publié audit bureau des hypothèques, le 25 février 2002, volume 2002 V, numéro 749.

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. **(Annexe n°22)**

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent au vendeur par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

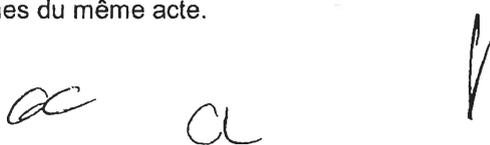
Madame Adeline Pascaline Noélie MARINO, retraitée, demeurant à LA VALETTE DU VAR, Chemin Saint Honorat, villa « Cadre Noir »

Née à OLLIOULES, le 24 Décembre 1934.

Veuve en unique noces de Monsieur CUOCO René.

Suivant acte reçu par Maître Philip AUDIBERT, Notaire à LA VALETTE DU VAR, 6 Août 2001.

Moyennant le prix principal de : SOIXANTE SEIZE MILLE DEUX CENT VINGT QUATRE EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES (76.224,51 EUR), payé comptant à l'aide d'un prêt d'un montant total de CENT UN MILLE EUROS (101.000,00 EUR), consenti par la BONNASSE LYONNAISE DE BANQUE, aux termes du même acte.



Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON, le 25 septembre 2001, volume 2001P, n° 9357.

Et inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle a été prise, à la sûreté du prêt susvisé, ainsi qu'il a été relaté dans le paragraphe « SITUATION HYPOTHECAIRE ».

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention. (Annexe n°24)

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'**ACQUEREUR** a réglé ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de taxe foncière et de taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant, arrêté sur le montant de la dernière imposition.

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

NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le Notaire avertit l'**ACQUEREUR** qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale soit d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence AUDIT IMMOBILIER CONSEIL, sis à FAIENCE (83440), 10, Place de la république titulaire d'un mandat donné par le **VENDEUR**

En conséquence, le **VENDEUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération a été réglée par la comptabilité de l'Office Notarial ce jour.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

oe a f

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 constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

OBLIGATION DE VIGILANCE DU NOTAIRE

Le Notaire doit, dans le cadre de la préparation ou de la réalisation d'une transaction, identifier son client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés, et vérifier si nécessaire ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier. Il déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

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

Le Président de la Chambre des Notaires sera saisi sans forme ni frais.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de

ce

ce

V

rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maître Renaud PALLINCOURT et de Maître Cécile AUBERT, Notaires associés à MARSEILLE (13008), 523 rue Paradis. Téléphone : 04.91.16.79.80 Télécopie : 04.91.76.24.42 Courriel : scp.pallincourt.aubert@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE et NANTERRE.

DONT ACTE sur vingt-huit pages

Comprenant

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

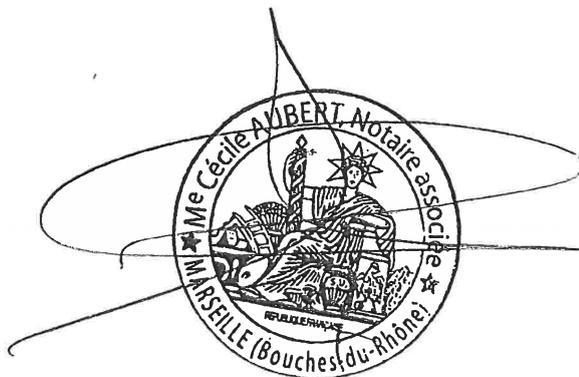
Paraphes

W a ce

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

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

POUR COPIE AUTHENTIQUE
rédigée sur VINGT NEUF PAGES obtenues par reprographie, délivrée et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original par le Notaire soussigné.



Les Présentes rendus par le procédé
microfilm H.C. empêchant toute
altération ou addition sont signés à
la dernière page. Application du décret
n° 2558-673 du 10/05/05 art 14-3-1.