

Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030
Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
Date du repérage : 16 Mars 2020

Constat de risque d'exposition au plomb CREP

A. - Désignation du ou des immeubles bâtis

Localisation du ou des bâtiments bâtis :
Département :(83) VAR

Appartement 5ème étage
3 rue Riaux
83000 TOULON

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom :Monsieur DORE Christophe

Adresse :3 rue Riaux - 83000 TOULON

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Propriétaire**

Identité du propriétaire :

Nom et prénom :Monsieur DORE Christophe

Adresse :3 rue Riaux - 83000 TOULON

Le CREP suivant concerne:

☒	Les parties privatives	☒	Avant la vente
☐	Les parties occupées	☐	Avant la mise en location
☐	Les parties communes d'un immeuble	☐	Avant travaux NB: les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP.
L'occupant est:			
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire:			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		Information indisponible	Nombre total:
			Nombre d'enfants de moins de 6 ans:

C. Société réalisant le constat*Identité de l'auteur du constat :*Nom et prénom de l'auteur du constat : **Monsieur LOISEAU Nicolas**N° de certificat de certification : **CPDI 0351**Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC : **ICERT**Organisme d'assurance professionnelle: **GAN ASSURANCES**N° du contrat d'assurance: **141.449.611**Date de validité: **30/06/2020****D. Appareil utilisé**

Nom du fabricant de l'appareil	Laboratoire Protec
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	LPA-1 / 1890
Nature du radionucléide	57 Cobalt
Date du dernier chargement de la source Activité à cette date et durée de vie de la source	04/04/17

E. Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	35	-	35	-	-	-
%	100	-	100	-	-	-

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par LOISEAU NICOLAS conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

SOMMAIRE

- 1. Rappel de la commande et des références réglementaires**
- 2. Renseignements complémentaires concernant la mission**
 - 2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel
 - 2.3 Le bien objet de la mission
- 3. Méthodologie employée**
 - 3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X
 - 3.2 Stratégie de mesurage
 - 3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire
- 4. Présentation des résultats**
- 5. Résultats des mesures**
- 6. Conclusion**
 - 6.1 Classement des unités de diagnostic
 - 6.2 Recommandations au propriétaire
 - 6.3 Commentaires
 - 6.4 Facteurs de dégradation du bâti
 - 6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé
- 7. Obligations d'informations pour les propriétaires**
- 8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb**
 - 8.1 Textes de référence
 - 8.2 Ressources documentaires
- 9. Annexes**
 - 9.1 Notice d'Information
 - 9.2 Croquis
 - 9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Liste des documents annexes :

- Notice d'information
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

Constat de risque d'exposition au plomb

1. Rappel de la commande et des références réglementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R 1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)

Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière). La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

Dans les parties communes du bien décrit ci-après (en application de l'Article L.1334-8 du code de la santé publique), le cas échéant, dans lesquelles sont prévus des travaux nécessitant l'établissement préalable d'un CREP (conformément à l'arrêté du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP).

2. Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	Laboratoire Protec	
Modèle de l'appareil	LPA-1	
N° de série de l'appareil	1890	
Nature du radionucléide	57 Cobalt	
Date du dernier chargement de la source	04/04/17	Activité à cette date et durée de vie : 444
Autorisation ASN (DGSNR)	N° T830296	
	Date de fin de validité de l'autorisation	
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	M. LOISEAU Nicolas	
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	LOISEAU Nicolas	

Etalon :

Vérification de la justesse de l'appareil	N° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm ²)
Etalonnage entrée	1	16/03/2020	1
Etalonnage sortie	-	16/03/2020	1

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

Constat de risque d'exposition au plomb

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Nom du contact	-
Coordonnées	-
Référence du rapport d'essai	-
Date d'envoi des prélèvements	-
Date de réception des résultats	-

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	3 rue Riaux - 83000 TOULON
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (partie privative d'immeuble)
Année de construction	Avant 1949
Localisation du bien objet de la mission	/
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	/
L'occupant est:	/
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	16/03/2020
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir annexe n°9.2

Liste des locaux / pièces visités

Toutes

Liste des locaux / pièces non visités ou non mesurés (avec justification)

Néant

3. Méthodologie

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon la norme NF X 46-030 «Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb».

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais qu'au moins une unité de diagnostic du même type a été mesurée avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Lorsque la différence entre la valeur mesurée et le seuil de 1mg/cm² est inférieure à la valeur de la précision de l'appareil, la mesure est classée comme « non concluante ». La mesure est renouvelée sur un autre point de l'unité de diagnostic analysée.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs. La valeur retenue pour une unité de diagnostic donnée est la valeur mesurée la plus élevée, sous réserve d'écarter les valeurs aberrantes. L'auteur du constat doit être capable de mesurer la concentration en plomb du revêtement d'une unité de diagnostic située jusqu'à 3 m de hauteur.

Lorsqu'à l'évidence, l'unité de diagnostic n'est recouverte d'aucun revêtement, la recherche de plomb n'est pas nécessaire. Il en sera de même en présence de carrelages ou de faïences.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

Conformément à l'article 4 de l'arrêté du 19 août 2011, lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements, il peut effectuer des prélèvements de revêtements qui seront analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb». L'auteur du constat peut réaliser un prélèvement dans les cas suivants :

- lorsque la nature du support (forte rugosité, surface non plane, etc.) ou le difficile accès aux éléments de construction à analyser ne permet pas l'utilisation de l'appareil portable à fluorescence X ;
- lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais aucune mesure n'est supérieure à 2 mg/cm² ;
- lorsque, pour une unité de diagnostic donnée, aucune mesure n'est concluante au regard de la précision de l'appareil.

Conformément aux préconisations, de la norme NF X 46-030 «Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb» et de l'arrêté du 19 août 2011 (annexe 1 – chapitre 8.2 stratégie de mesurage), le prélèvement est réalisé sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g). L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les préconisations nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

Si une analyse chimique est réalisée et quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g.

4. Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE: Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
> seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

5. Résultats des mesures

Pièces	Total UD	Non mesurée	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Séjour	11	-	11	-	-	-
Couloir	4	-	4	-	-	-
WC	4	-	4	-	-	-
Cuisine	6	-	6	-	-	-
Chambre	6	-	6	-	-	-
Salle de bain	4	-	4	-	-	-

N°	Pièce	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Nature de la dégradation	Classement UD
1	Séjour	A	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.58	Non dégradé	0
		A	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.45	Non dégradé	0
2		B	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.64	Non dégradé	0
		B	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.77	Non dégradé	0
3		C	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.25	Non dégradé	0
		C	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.46	Non dégradé	0
4		D	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.69	Non dégradé	0
		D	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.75	Non dégradé	0

5		A	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.58	Non dégradé	0
		A	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.45	Non dégradé	0
6		B	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.64	Non dégradé	0
		B	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.77	Non dégradé	0
7		C	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.25	Non dégradé	0
		C	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.46	Non dégradé	0
8		D	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.69	Non dégradé	0
		D	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.75	Non dégradé	0
9		A	Porte	Divers	Peinture	Divers	0.65	Non dégradé	0
		A	Porte	Divers	Peinture	Divers	0.71	Non dégradé	0
10		B	Fenêtre	Divers	Peinture	Divers	0.87	Non dégradé	0
		B	Fenêtre	Divers	Peinture	Divers	0.84	Non dégradé	0
11		B	Volet	Divers	Peinture	Divers	0.78	Non dégradé	0
		B	Volet	Divers	Peinture	Divers	0.75	Non dégradé	0
12	Couloir	A	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.36	Non dégradé	0
		A	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.45	Non dégradé	0
13		B	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.54	Non dégradé	0
		B	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.23	Non dégradé	0
14		C	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.33	Non dégradé	0
		C	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.79	Non dégradé	0
15		D	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.87	Non dégradé	0
		D	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.36	Non dégradé	0
16	WC	A	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.36	Non dégradé	0
		A	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.45	Non dégradé	0
17		B	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.54	Non dégradé	0
		B	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.23	Non dégradé	0

18		C	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.33	Non dégradé	0
		C	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.79	Non dégradé	0
19		D	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.87	Non dégradé	0
		D	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.36	Non dégradé	0
20	Cuisine	A	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.69	Non dégradé	0
		A	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.75	Non dégradé	0
21		B	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.65	Non dégradé	0
		B	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.71	Non dégradé	0
22		C	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.87	Non dégradé	0
		C	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.84	Non dégradé	0
23		D	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.78	Non dégradé	0
		D	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.75	Non dégradé	0
24		C	Fenêtre	Divers	Peinture	Divers	0.11	Non dégradé	0
		C	Fenêtre	Divers	Peinture	Divers	0.23	Non dégradé	0
25		C	Volet	Divers	Peinture	Divers	0.64	Non dégradé	0
		C	Volet	Divers	Peinture	Divers	0.73	Non dégradé	0
26	Chambre	A	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.69	Non dégradé	0
		A	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.75	Non dégradé	0
27		B	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.65	Non dégradé	0
		B	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.71	Non dégradé	0
28		C	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.87	Non dégradé	0
		C	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.84	Non dégradé	0
29		D	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.78	Non dégradé	0
		D	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.75	Non dégradé	0
30		B	Fenêtre	Divers	Peinture	Divers	0.88	Non dégradé	0
		B	Fenêtre	Divers	Peinture	Divers	0.86	Non dégradé	0

31		B	Volet	Divers	Peinture	Divers	0.51	Non dégradé	0
		B	Volet	Divers	Peinture	Divers	0.32	Non dégradé	0
32	Salle de bain	A	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.11	Non dégradé	0
		A	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.03	Non dégradé	0
33		B	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.89	Non dégradé	0
		B	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.71	Non dégradé	0
34		C	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.69	Non dégradé	0
		C	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.75	Non dégradé	0
35		D	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.65	Non dégradé	0
		D	Mur	Divers	Peinture	Divers	0.71	Non dégradé	0

6. Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostics

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant:

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	35	-	35	-	-	-
%	100	-	100	-	-	-

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

6.3 Commentaires

Constatations diverses :

Néant

Validité du constat :

Du fait de l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation. Le présent constat sera joint à chaque mutation

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

/

6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.
-----	--

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement.

□ Le constat fait apparaître la présence de facteurs de dégradation (au sens de l'article 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 aout 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb. Nous avons donc, conformément à l'article L 1334-10 du Code de la Santé Publique, transmis immédiatement une copie du rapport au représentant de l'état dans le département d'implantation du bien expertisé.

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par I.CERT-Parc Edonia - Bâtiment G - rue de la Terre Victoria 35760 SAINT GREGOIRE (détails sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Etat rédigé à **TOULON**, le **16/03/2020**

par l'expert **Nicolas LOISEAU**

SARL SUDEX EXPERTISES
7, rue Racine
83000 TOULON
Tel : 04 94 93 00 87
E-mail : carisudex@wanadoo.fr
Siret : 432 654 200 00034

7. Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :

«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334- 9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»

«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L.1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8. Informations sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes et référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb ;
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb réalisés en application de l'Article L.1334-2 du code de la santé publique ;
- Arrêté du 07 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification ;
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. Code de la construction et de l'habitat ;
- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;

- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.
- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérigènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ; • Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, Aide au choix d'une technique de traitement, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «Diagnostic plomb --- Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb». Sites Internet :
- Ministère chargé de la santé (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) : <http://www.sante.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- Ministère chargé du logement : <http://www.logement.gouv.fr>
- Agence nationale de l'habitat (ANAH) : <http://www.anah.fr/> (fiche Peintures au plomb disponible, notamment)
- Institut national de recherche et de sécurité (INRS) : <http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux,...)

9. Annexes

9.1 Notice d'Information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**

- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation. Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écailent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Lutte contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

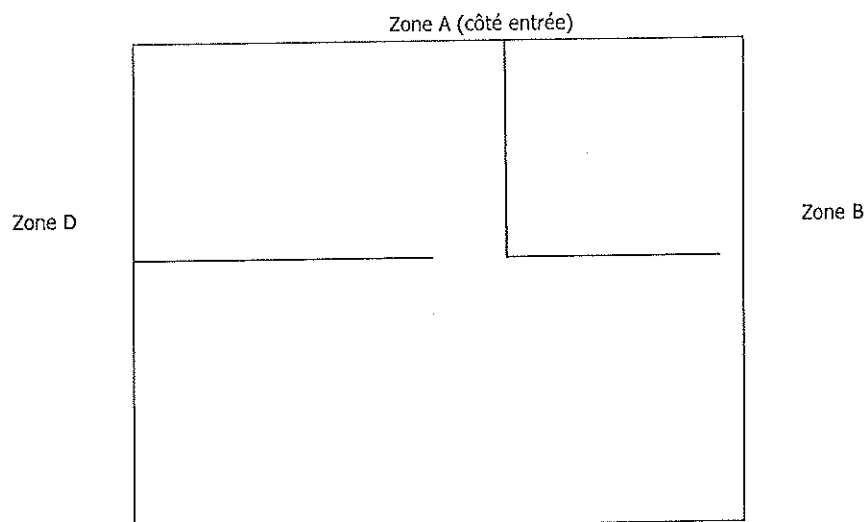
- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb;**
- **Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

9.2 Croquis



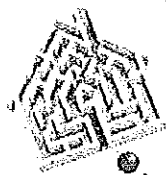
9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

Siège Social : 7 rue Racine - 83 000 TOULON - Tél. 04 94 93 00 87 - Fax 04 94 93 58 29

E-mail : sarlsudex@wanadoo.fr

RCS Toulon B 432 654 200 - SIRET 432 654 200 00034 - APE 71203
SARL au capital social de 100 000€



Certificat de compétences Diagnostic Immobilier

N° CPDI0351 Version 007

Je soussigné, Philippe TROYAUX, Directeur Général d'I.Cert, atteste que :

Monsieur LOISEAU Nicolas

Est certifié(e) selon le référentiel ICert dénommé CPE DI OR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 08/06/2018 - Date d'expiration : 07/06/2023
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 18/12/2017 - Date d'expiration : 17/12/2022
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 02/02/2018 - Date d'expiration : 01/02/2023

En loi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Etdé à Saint-Grégoire, le 29/10/2018.

* Mission de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluation préliminaire de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux révisés de la mission.
* Mission de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluation préliminaire de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les immeubles de grande hauteur, dans des établissements recevant du public répondant aux critères T44, dans des immeubles de grand hauteur plus de 20 étages et au sein des bâtiments industriels. Mission de repérage des matériaux et produits de la liste C. Les travaux sont à l'usage des travaux de conservation. Article du 23 novembre 2016, modifié de l'arrêté du 10 octobre 2016, relatif à la certification des compétences des personnes physiques opérant des travaux de repérage, d'évaluation préliminaire de l'état de conservation des matériaux et produits d'entretien par le plan de la certification des compétences des personnes physiques opérant des travaux de repérage, d'évaluation préliminaire de l'état de conservation des matériaux et produits d'entretien de l'habitat et d'autres travaux relatifs aux matériaux et produits de la liste A et les travaux d'entretien des équipements de certification. Article du 10 octobre 2016, modifié de l'arrêté du 10 octobre 2016, relatif à la certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de la présence de termites dans le bâtiment et les travaux d'entretien des équipements de certification. Article du 14 janvier 2016, relatif à la certification des compétences des personnes physiques réalisant les travaux de certification des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et la certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les travaux d'entretien des équipements de certification. Article du 3 juillet 2016, relatif à la certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les travaux d'entretien des équipements de certification.



Certification de personnes
Diagnostic
Portée disponible sur www.icert.fr

Parc d'Affaires, Espace Performance - Bât K - 35760 Saint-Grégoire



CPDI0351 n°13

**ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES
DANS LE BATIMENT**

Selon les normes AFNOR NF P 03-201

Articles législatifs : L 133-5, L133-6, L.271-4 à L.271.6

Articles réglementaires : R133-7, R133-8, R271-1 à R271-5

Arrêté du ministère du logement de 29 Mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites et selon la norme NF P 03 201.

La mission se limite aux pathologies du bois d'œuvre visibles et accessibles
au moment du contrôle.

La mission se fait sans démolition ni dégradation.

L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment est réalisé en respectant les exigences méthodologiques suivantes: **NF P 03-201**

A) Désignation du ou des bâtiments:

Numéro de rue, voie :

**Appartement 5ème étage
3 rue Riaux
83000 TOULON**

Référence cadastrale : NC

Désignation et situation du ou des lots de copropriété : NC

Historique du bâtiment : Aucune donnée fournie

B) Désignation du client:

Nom : **Monsieur DORE Christophe**

Dossier n° :

C) Désignation de l'expert :

Nom : **LANZA**

Prénom : **Damien**

Raison sociale : **SUDEX Méditerranée Expertises**

Adresse : **7, Rue Racine 83000 TOULON**

N° Siret : **RCS TOULON N° 432 654 200 00034**

Compagnie d'assurance : **GAN ASSURANCES**

Numéro de police et date de validité : **n°141.449.611 jusqu'au 30 Juin 2020**

Certification de compétence délivré par:

ICERT, Parc Edonia G, rue de la Terre Victoria 35760 SAINT GREGOIRE, le 30 Octobre 2017

D) Identification des parties d'immeubles visitées et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas.

<i>BATIMENTS et parties de bâtiments visités</i>	<i>OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés</i>	<i>RESULTAT du diagnostic d'infestation</i>
Séjour	Boiseries	PAS D'INDICE D'INFESTATION
Couloir	Boiseries	PAS D'INDICE D'INFESTATION
WC	Boiseries	PAS D'INDICE D'INFESTATION
Placard	Boiseries	PAS D'INDICE D'INFESTATION
Cuisine	Boiseries	PAS D'INDICE D'INFESTATION
Chambre	Boiseries	PAS D'INDICE D'INFESTATION
Salle de bain	Boiseries	PAS D'INDICE D'INFESTATION
Balcon	/	PAS D'INDICE D'INFESTATION

E) Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pas pu être visités et justification :

Néant.

Tous les éléments inaccessibles devront faire l'objet d'un contrôle ultérieur

F) identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification:

Les planchers n'ont pu être examinés car ils étaient recouverts de plâtre.

G) Moyens d'investigation:

Observation des traces éventuelles par grattage, sondage au poinçon, pour recherche de passage de termites sur tous revêtements.

H) Constatations diverses :

Néant.

I) Conclusion :

Absence d'indice d'Infestation de termites

Rappel : dans le cas de la présence de termites il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 13363 du code de la construction et de l'habitation.

nota : conformément à l'article 9 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999, l'expert ayant réalisé le présent état parasitaire n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

Fait à Toulon Le 16 Mars 2020

L'Expert
Damien LANZA

SARL SUDDEX EXPERTISES
7, rue Racine
83000 TOULON
Tél. : 04 94 93 00 87
E-mail : sarlsudex@wanadoo.fr
SIRET : 432 654 200 00034

Siège Social : 7 rue Racine - 83 000 TOULON - Tél. 04 94 93 00 87 - Fax 04 94 93 58 29
E-mail : sarlsudex@wanadoo.fr

RCS Toulon B 432 654 200 - SIRET 432 654 200 00034 - APE 7120B
SARL au capital social de 100 000€



ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE
DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

ATTESTATION D'ASSURANCE

La Compagnie d'Assurance, GAN ASSURANCES, dont le Siège Social est situé 8-10, rue d'Astorg – 75383 PARIS CEDEX 08, atteste que :

Nom ou raison sociale : SUDEX

Adresse du Siège Social : 7 RUE RACINE 83000 TOULON

Est titulaire d'un contrat d'assurance n° 141.449.611, à effet du 01/07/2014, par l'intermédiaire de AGENCE TOULON LIBERTE, garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle dans le cadre de ses activités de :
DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

L'assuré déclare effectuer le diagnostic suivant :

Constat de risques d'exposition au plomb,
Diagnostic amiante (DTA),
Etat relatif à la présence de termites,
Etat relatif à la présence de mûres,
Etat de l'installation intérieure de gaz,
Etat des risques naturels et technologiques,
Diagnostic de performances énergétiques (DPE),
Etat de l'installation intérieure d'électricité,
Diagnostic d'assainissement et de repérage du radon et de la légionellose,
Diagnostic lié à l'accessibilité pour les personnes handicapées
Diagnostic d'immeubles en copropriété (Loi SRU),
Métrage des bâtiments selon la réglementation en vigueur (Loi Carrez),
Diagnostiques assujettis à Investissements dans l'immobilier locatif ancien ou à obtention de prêts,
Etat des lieux (Loi SRU),
Diagnostic Décence ou certificat d'habitabilité (Loi SRU),
Métrage de la surface habitable (Loi Boutin du 25 mars 2009)
Diagnostic Loi Scellier,
Etat parasitaire (autres que termites et mûres)
Pré diagnostic amiante,
Diagnostic ascenseur à l'exception de tout contrôle technique,
Mise en copropriété avec calcul des millièmes,

Ce contrat est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en France notamment : - à l'Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 modifiée, - et aux dispositions du Décret n° 2006-114 du 5 septembre 2006.

Il est entendu que la garantie n'est effective que pour les personnes physiques certifiées ou morales employant des personnes physiques certifiées ou constituées de personnes physiques certifiées.

La présente attestation est valable du 01/07/2019 au 30/06/2020 à 24 heures.

La présente attestation ne constitue qu'une présomption de garantie. Elle ne peut engager la Compagnie en dehors des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à la Garde, le 28/06/2019

Pour Gan Assurances

MAGARIO

GAN ASSURANCES - Compagnie d'Assurance au Capital de 100 000 000 € - Siège Social : 8-10, rue d'Astorg - 75383 PARIS CEDEX 08 - SIREN 312 755 120 - RCS PARIS
N° de l'attestation : 141.449.611 - Date d'émission : 28/06/2019 - Validité : 24 heures - Agence : AGENCE TOULON LIBERTE - 141.449.611
Siège social : 8-10, rue d'Astorg - 75383 PARIS CEDEX 08
Téléphone : 01 70 01 15 15 - Fax : 01 70 01 15 16 - Email : info@gan-assurances.fr

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

990472 01

PM/CB/

L'AN DEUX MILLE HUIT,
Le QUINZE FÉVRIER,
A TOULON, 8 avenue Vauban, en l'étude de Me Gilles VAUCHELLE ci-
après nommée,
Maître Pascal MARIE, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « VERMIGLIO-EYMARD-MARIE », titulaire d'un Office Notarial à
CAVALAIRE SUR MER (Var),
Avec la participation de Maître Gilles VAUCHELLE, Notaire à TOULON
(83000), 8 avenue Vauban, assistant le Vendeur.
Ici présent

A REÇU LA PRESENTE VENTE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Didier François Xavier HAYS, artiste peintre, demeurant à TOULON
(83000) 3 rue des Riaux,
Né à TOULON (83000) le 27 décembre 1957,
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
VENDEUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il
résulte d'une attestation du Tribunal d'Instance de TOULON (Var) en date du 6
décembre 2007.

ACQUEREUR

Monsieur Christophe Henri Louis DORE, fonctionnaire de police, demeurant à
TOULON (83000) Boulevard de l'Escaillon, Parc des Arènes - Bâtiment D1,
Né à MEULAN (78250) le 24 avril 1971,
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
ACQUEREUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

CB

J. H

SC



- PRETEUR - :

La Société dénommée **SOCIETE GENERALE**, Société Anonyme au capital de 548.431.403,75 €, dont le siège est à PARIS (75009), 29 boulevard Haussmann, identifiée au SIREN sous le numéro 552 120 222 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

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

EXPOSE

AVANT-CONTRAT SOUS SIGNATURES PRIVEES ET NON-EXERCICE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à TOULON du 16 octobre 2007, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, sont convenus de la vente du **BIEN** objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** 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 18 octobre 2007 et la première présentation a eu lieu le 19 octobre 2007. 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.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;

- Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Office Notarial.

Pour l'exécution du prêt ci-après relaté, la **BANQUE** élit domicile en son siège.

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

CB

J.H

✶

✶

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Didier HAYS est présent à l'acte.
- Monsieur Christophe DORE est présent à l'acte.
- La Société dénommée **SOCIETE GENERALE**

est représentée à l'acte par Madame Christiane BOUFFARD, clerc de notaire, domiciliée 115 rue Pierre Rameil à CAVALAIRE SUR MER (VAR) en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Mademoiselle Myriam DILIEN, Responsable de Traitement Crédits à la Clientèle PRI du Pôle Services Clients de NICE de la Société Générale pour favoriser le développement du commerce et de l'industrie en France, aux termes d'un acte sous seing privé en date à NICE du 13 février 2008 dont l'original demeurera ci-annexé après mention.

Mademoiselle DILIEN agissant elle-même en sa dite qualité au nom de la SOCIETE GENERALE, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Philippe BELLANGER, Responsable Unité de Gestion PRI-PRO de NICE ARENAS, en date à Nice du 23 novembre 2007, pouvoirs conférés par Monsieur Jacques RETRAINT, demeurant à NICE, Directeur du Pôle Services Clients de la SOCIETE GENERALE de Nice en date du 6 novembre 2006.

Monsieur Jacques RETRAINT ayant lui-même agi en vertu de la substitution de pouvoirs qui lui a été conférée le 27 octobre 2005 par Monsieur Michel DOUZOU, Directeur Délégué de la Distribution au sein de la branche Particuliers et Entreprises de la SOCIETE GENERALE, déposée au rang des minutes de Maître THIBIERGE, notaire associé à PARIS, suivant acte reçu par lui le 7 novembre 2005.

Monsieur DOUZOU ayant lui-même agi en vertu de la substitution de pouvoirs qui lui a été conférée le 19 juillet 2002 par Monsieur Didier ALIX, Directeur Général Adjoint de la SOCIETE GENERALE, déposée le 27 août 2002 au rang des minutes de l'Office Notarial sis à PARIS, 9 rue d'Astorg.

TERMINOLOGIE

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot « PRETEUR » désigne le ou les prêteurs.
- "L'IMMEUBLE" ou "L'ENSEMBLE IMMOBILIER" désignera l'ensemble immobilier dont dépendent les BIENS et droits immobiliers objet de la présente vente.
- Les "BIENS" désigneront les BIENS et droits immobiliers objet de la présente vente.
- Les mots "Biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

VENTE

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

DÉSIGNATION

Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :
Un ensemble Immobilier situé à TOULON (VAR) 83000, 3 rue des Riaux :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CN	513	3 RUE DES RIAUX	00ha 01a 64ca

CB

[Signature]

Désignation des BIENS :**Lot numéro douze (12) :**

Un appartement se composant : une pièce principale desservant un petit couloir qui mène à un wc, une salle de bains, une chambre, une cuisine.

Et les soixante deux/millièmes (62/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des BIENS, objet des présentes, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de : 40,90 m²

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.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MONGE, Notaire à TOULON, le 8 novembre 1993 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de TOULON, le 21 décembre 1993 volume 93P numéro 9772.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

Ces BIENS vendus 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 Jean-Pierre FRESNAIS, Notaire à ERVY LE CHATEL (AUBE) le 11 juin 2003 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de TOULON, le 21 juillet 2003 volume 2003P, numéro 7015.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les BIENS vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en les visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 EUR).

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

CB

Handwritten signatures and initials, including a large 'D.H.' and a signature that appears to be 'A.S.'.

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'ACQUEREUR sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par les articles L 312-7 et suivants du Code de la consommation, en date du 21 janvier 2008, acceptée le 2 février 2008, dont un exemplaire demeurera ci-annexé après mention ainsi que l'échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital. Etant fait observer à l'ACQUEREUR que l'Etablissement dont il s'agit devra lui remettre l'échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

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

CARACTERISTIQUES DU PRÊT

Le prêt dont il est parlé ci-dessus, accordé par l'établissement sus-dénommé en tête des présentes, est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : CASANOVA Taux fixe - Solution Investissement Locatif

Montant du prêt en principal : CENT DIX NEUF MILLE TROIS CENT TRENTE CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT DOUZE CENTS (119.335,92 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 EUR)

Durée : 304 mois

Remboursement : Mensuel

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 7 avril 2008

- dernière échéance au plus tard le : 7 juillet 2033

Date d'effet de péremption de l'inscription : SEPT JUILLET DEUX MIL TRENTE QUATRE

Taux, hors assurance, de 4,90 % l'an

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : NEUF MILLE TROIS CENT TRENTE CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT DOUZE CENTS (9.335,92 EUR)

Durée : 304 mois

Remboursement : mensuel

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 7 avril 2008

- dernière échéance au plus tard le : 7 juillet 2033

Date d'effet de péremption de l'inscription : SEPT JUILLET DEUX MIL TRENTE CINQ

Taux, hors assurance, de 4,90 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 5,40 % l'an.

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 EUR) représentant le montant emprunté destiné au paiement à due concurrence du prix, a été reçue par le Notaire soussigné et a été remise aujourd'hui à l'ACQUEREUR qui promet de l'employer à due concurrence au financement de celle-ci, ce que le Notaire soussigné constate.

CB

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

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

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.
Ainsi que le VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'ACQUEREUR déclare effectuer ce paiement en totalité au moyen des deniers empruntés comme il est dit ci-dessus.

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

PRIVILEGE

Par suite de ce paiement et de l'origine de deniers ainsi que de la quittance authentique, le PRETEUR se trouve investi sur les BIENS acquis du privilège prévu par l'article 2374 2° du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des deniers prêtés par le PRETEUR en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de signature des présentes.

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

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

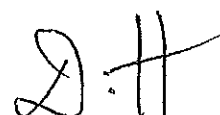
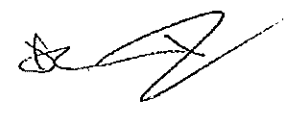
A la sûreté et garantie du remboursement de la somme de Neuf mille trois cent trente cinq euros et quatre vingt dix cents (9.335,90 EUR) non garantie par le privilège de prêteur de deniers, du service des intérêts, de tous frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'EMPRUNTEUR affecte et hypothèque au profit du PRETEUR, ce qui est accepté par son représentant, es-qualités, les BIENS objet de la présente vente, tels qu'ils existent avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

HYPOTHEQUE RECHARGEABLE CARACTERE RECHARGEABLE DE L'HYPOTHEQUE

L'hypothèque est une hypothèque rechargeable au sens de l'article 2422 du Code civil ainsi que le PRETEUR y consent expressément. Par suite, l'hypothèque qui sera prise en vertu des présentes pourra garantir une ou plusieurs autres créances présentes ou futures de l'emprunteur. Le rechargement peut avoir lieu au profit du PRETEUR aux présentes ou de tout autre prêteur mais dans la limite maximale des remboursements effectués. Chaque créance garantie bénéficie du rang conféré par l'inscription initiale.

L'Acquéreur reconnaît avoir été averti qu'il pourra, à tout moment, renoncer à la faculté de recharger l'hypothèque, le tout sans préjudice de la faculté de résiliation

CB

de l'hypothèque qui lui est offerte par l'article 2423 du Code civil, sauf pour lui dans ce cas, à notifier son intention aux créanciers inscrits, au moins trois mois à l'avance.

Cette résiliation ne portera pas préjudice aux créanciers inscrits antérieurement à la résiliation.

L'hypothèque ainsi constituée garantira à compter de son inscription la créance résultant du présent acte, soit la somme en capital de Neuf mille trois cent trente cinq euros et quatre vingt dix cents (9.335,90 EUR), en intérêts, frais, indemnités et autres accessoires, et toute autre créance objet d'une convention de rechargement passée dans les termes de l'article 2422 du Code civil et publiée sous la forme prévue à l'article 2430 u du Code civil, le tout dans la limite de la somme de 9.335,90€ ci-dessus fixée pour le plafond de l'inscription.

DUREE DE(S) INSCRIPTION(S)

Les inscriptions seront requises avec effet, pour la SOCIETE GENERALE :

a) - jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance :

- soit jusqu'au 7 juillet 2034, pour le prêt d'un montant de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 EUR).

b) - jusqu'à une date postérieure de deux années à celle de la dernière échéance :

- soit jusqu'au 7 juillet 2035, pour le prêt d'un montant de NEUF MILLE TROIS CENT TRENTÉ CINQ EUROS ET QUATRE VINGT DOUZE CENTS (9.335,92 EUR).

PUBLICITE FONCIERE

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

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

L'immeuble vendu est entré dans le patrimoine du VENDEUR suivant acte reçu par Maître FRESNAIS, Notaire à ERVY LE CHATEL (AUBE) le 11 juin 2003 pour une valeur de quarante trois mille cinq cents euros (43.500,00 EUR).

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 1° du Code général des impôts, comme portant sur la résidence principale du cédant lors de la cession, ainsi déclaré par le VENDEUR.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

Domicile fiscal

En outre, il déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de TOULON (83000) et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt 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, les BIENS vendus étant achevés 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.

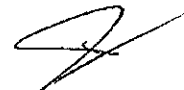
L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 EUR),

CB

D.H.

CD



DROITS

	<u>Mt. à payer</u>
110.000,00 x 3,60% =	3.960,00 EUR
110.000,00 x 1,20% =	1.320,00 EUR
110.000,00 x 0,20% =	220,00 EUR
3.960,00 x 2,50% =	99,00 EUR
TOTAL	5.599,00 EUR

FIN DE PARTIE NORMALISEE

CB 
D.H. 

PARTIE DEVELOPPEE

La partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

A la charge du VENDEUR

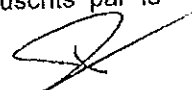
Le VENDEUR :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les BIENS et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.
- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation, si elle est exigible. Il réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'ACQUEREUR ne puisse être recherché à ce sujet.

A la charge de L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra les BIENS vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :
 - soit de l'état du sol ou du sous-sol de L'IMMEUBLE à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées.
 - soit de l'état des BIENS vendus, de L'IMMEUBLE dont ils dépendent, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.
 - soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.
 - soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.
 - soit même de la surface du terrain sur lequel L'IMMEUBLE est édifié et, le cas échéant, de la surface des BIENS vendus n'entrant pas dans le champ d'application des dispositions de la loi Carrez, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle devant faire le profit ou la perte de L'ACQUEREUR sans aucun recours contre le VENDEUR.
- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les BIENS ou L'IMMEUBLE, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.
- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les BIENS peuvent et pourront être assujettis ; il remboursera au VENDEUR le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.
- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.
- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le

cb D.H. 

VENDEUR, 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.

- Ne continuera pas, s'il en existe, les polices actuelles complémentaires garantissant les BIENS souscrites directement par le VENDEUR et confère mandat à ce dernier, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que les BIENS et droits immobiliers vendus sont garantis contre l'incendie 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.

CERTIFICATION ET DIAGNOSTICS

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité. A cet effet, chaque diagnostiqueur a remis 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 aux 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.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Urbanisme

- Note de renseignements d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original demeurera ci-annexé, délivrée le 11 décembre 2007, par l'autorité administrative compétente que :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U) : DPU renforcé

21-12-90 Ville de Toulon

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Plan d'occupation des sols (P.O.S.) - Zone UA - POS approuvé le 12.05.78 -

Révisions et modifications successives - mis à jour le 07.07.06

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique -

Zone de protection du patrimoine architectural et urbain

Opération concernant le terrain :

Néant

Observations et prescriptions particulières :

Périmètre de Restauration Immobilière

Délibération du 19.07.91

Il résulte de divers courriers de la mairie de TOULON demeurés ci-annexés, savoir :

- d'une lettre en date du 6 décembre 2007, que le bien objet des présentes n'est pas frappé d'arrêté d'insalubrité ;

- d'une lettre en date du 5 décembre 2007, que le bien objet des présentes ne fait l'objet d'aucune procédure de péril à ce jour ;

CB

[Signature]

- et d'une lettre en date du 5 décembre 2007, que le bien objet des présentes n'est pas concerné par l'alignement.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;
- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

REGLEMENTATION SUR LE DROIT DE PREEMPTION

Purge du droit de préemption 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 5 décembre 2007.

Par lettre en date du 19 décembre 2007 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.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Assurance dommages-ouvrages

Le VENDEUR déclare qu'aucune construction ou rénovation concernant les BIENS n'a été effectuée dans les dix dernières années. Par suite il n'y a pas lieu à application de la législation sur l'assurance dommages-ouvrages.

Carnet d'entretien de l'ensemble Immobilier

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'ACQUEREUR les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment :

« 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. »

Il précise que l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 prescrit que :

« 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. »

Superficie loi Carrez

La superficie de la partie privative des BIENS, objet des présentes, soumis à la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrée dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de 40,90 m² pour le lot numéro 12 (appartement), ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par Bureau Expertises Métrage le 17 octobre 2007.

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

cb

D.H.

de

plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

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

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

Une attestation mentionnant les dispositions de l'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.

Il est ici rappelé au VENDEUR qui est l'auteur du mesurage les termes de l'article 4-1 du décret d'application de la loi Carrez qui dispose que :

« la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

Notion de logement décent - avertissement

Le notaire avertit L'ACQUEREUR qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale 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-closet séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closet extérieur au logement à condition que ce water-closet 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.

Assainissement

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que L'ENSEMBLE IMMOBILIER est raccordé à l'assainissement communal.

Etat parasitaire

L'ENSEMBLE IMMOBILIER se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 26 octobre 2001 comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un contrôle sur l'état parasitaire a été effectué par Bureau Expertises Métrage en date du 17 octobre 2007 dont le compte-rendu est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions ont été les suivantes : Pas de trace de termites dans les locaux visités accessibles.

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.

CB

D. ff



En ce qui concerne les parties communes :

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

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'ACQUEREUR en fait son affaire personnelle.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

Amlante

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, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

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 :

Un état établi par Bureau Expertises Métrage le 17 octobre 2007, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

En ce qui concerne les parties communes :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'un dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes a été établi par COPLAN INGENIERIE le 21 octobre 1997.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : Nous pouvons donc en conclure que, dans les parties communes visitées, votre bâtiment ne contient pas de matériau friable à base d'amiante.

Ce dossier technique ne porte pas sur les points visés par les dispositions du décret numéro 2002-839 du 3 Mai 2002.

L'ACQUEREUR est averti que l'obligation de faire effectuer les recherches prescrites par ledit décret du 3 Mai 2002 incombe au syndicat des copropriétaires, et déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

Il est précisé que la fiche récapitulative contenue dans le dossier technique amlante n'a pas été annexée à l'avant-contrat conclu entre les parties.

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.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par Bureau Expertises Métrage le 17 octobre 2007 qui est demeuré ci-joint et annexé après mention, n'a pas révélé l'existence de revêtements dégradés contenant du plomb.

CB

[Signature]

En ce qui concerne les parties communes :

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le VENDEUR déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard du saturnisme.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'ACQUEREUR en fait son affaire personnelle.

Absence d'installation de gaz naturel

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 naturel réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins d'un an avant la date de l'acte.

Les parties déclarent en tant que de besoin et sous leur seule responsabilité que l'immeuble ne possède pas d'installation intérieure de gaz naturel.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par Bureau Expertises Métrage le 17 octobre 2007, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est précisé que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

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.

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. »

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Il n'existe pas, à ce jour, ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes, ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée.

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.

Syndic de l'immeuble

Le Syndic actuel de l'immeuble est :
CABINET JOMEL, 560 avenue Foch Liberté Cedex, 83000 TOULON

Etat contenant diverses Informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 issu du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sur la copropriété a été délivré par le Syndic à la date du 12 décembre 2007.

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

Cet état est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

En outre, il a été visé par le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

Les parties déclarent ne pas vouloir déroger au dispositif légal.

Règlement des charges et travaux

Aux termes du nouvel article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 modifié par le décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004, le principe de répartition des provisions sur charges à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété est le suivant :

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

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

CB

[Signature]

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

Le syndic conserve donc pour débiteur celui que les dispositions ci-dessus désignent.

Charges

Le VENDEUR réglera au syndic sa quote-part des charges de copropriété dues jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR supportera les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Règlement effectué entre les parties

Toutefois, l'ACQUEREUR a remboursé à l'instant même au VENDEUR, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, la somme correspondant au prorata des charges et des travaux du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au VENDEUR dès avant ce jour. Ce paiement au titre des charges est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges de l'année.

Convention des parties sur les procédures

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

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

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

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

Sommes dues par le copropriétaire cédant au syndicat

I - Au titre des provisions exigibles sur le budget prévisionnel : 1.083,22 EUR.

II - Au titre des provisions exigibles en dehors du budget prévisionnel : 76,98 EUR.

III - Au titre des charges impayées : 0,00 EUR.

IV - Au titre des sommes devenues exigibles du fait des présentes (article 33 loi du 10 Juillet 1965) : 40,00 EUR.

V - Au titre des avances exigibles constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentant un emprunt du syndicat :

VI - Au titre des honoraires de mutation : 290,00 EUR

Etant précisé que ces sommes sont indiquées sous réserve de l'apurement des comptes, toutefois les parties conviennent dès à présent de les répartir entre elles prorata temporis.

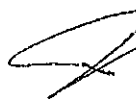
Sommes dues au copropriétaire cédant par le syndicat

I - Au titre des avances perçues constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentant un emprunt du syndicat : 93,15 EUR.

II - Au titre des provisions sur le budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en application de l'article 19-2 de la loi du 10 Juillet 1965 :

Etant précisé que ces sommes sont indiquées sous réserve de l'apurement des comptes.

CB


D. H. 

Sommes incombant au nouveau copropriétaire

I - Au titre de la reconstitution des avances : 93,15 EUR.

II - Au titre des provisions non encore exigibles :

Dans le budget prévisionnel (D. art. 5 3°b)

Lot n° 12 Charges courantes 01/04/2008-30/06/2008 358,45 €

Lot n° 12 Charges courantes 01/07/2008-30/09/2008 358,45 €

Lot n° 12 Charges courantes 01/10/2008-31/12/2008 358,45 €

Le nouveau propriétaire verse entre les mains du syndic les avances, lequel syndic procédera au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude du Notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

AVERTISSEMENTS

Il est ici précisé :

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

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

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

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

CONDITIONS DE L'EMPRUNTCONDITIONS PARTICULIERES DE L'OFFREFINANCEMENT

Montant total de l'opération : 110.000 EUROS

DESTINATION DES FONDS

Objet : Acquisition (clé en mains), ancien

Type de bien : appartement

Référence lots ou cadastre : lot 12 section CN 513

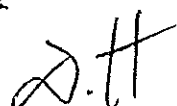
Destination : localif résidence principale

MONTANT DU PRET : 119.335,92 EUROS (CENT DIX NEUF MILLE TROIS CENT TRENTE CINQ EUROS ET QUATRE VINGT DOUZE CENTIMES)

TAUX D'INTERET DU PRET : 4,90 % l'an hors assurance groupe (ce taux est ferme et définitif)

MISE A DISPOSITION DES FONDS PREVISIONNELLE : en plusieurs fois

REMBOURSEMENT : échéances mensuelles

CA   

Durée du prêt (prévisionnelle) (en mois)	Phases de remboursement	Durée phases (en mois)	Echéances assurances comprises (euros) (1) (2)
304	Différé d'amortissement	4	514,74
	Pallier 1	89	515,75
	Pallier 2	171	980,75
	Pallier 3	40	140,15
Durée d'amortissement hors différé			
300			

(1) Il s'agit d'un montant maximum, le montant réel est fonction des utilisations.

(2) Voir les assurances prises en compte dans le paragraphe COTISATIONS D'ASSURANCE ci-après

Surprises éventuelles non comprises (surprises non connues au moment de l'édition de la présente offre de prêt : médicales, risques spéciaux, gros capitaux...)

DOMICILIATION DES ECHEANCES : Date de prélèvement des échéances le 7^e de chaque mois.

Titulaire du compte	Pourcentage de l'échéance prélevée sur le compte (%)	Banque	Nom de l'agence	RIB complet
Christophe DORE	100,00	Société générale	CARR OS	30003 00949 00056002232 90

COTISATIONS D'ASSURANCE

1) assurances obligatoires

Le montant du capital assuré au titre de M. Christophe DORE est de 100,00% dans le cadre de Décès/PTIA Sogécap.

Les cotisations s'élèvent actuellement à 2,30 euros par mois par tranche de 10.000,00 euros de capital assuré, soit un taux de 0,28 % l'an.

Eventuellement une surprime (surprises non connues au moment de l'édition de la présente offre de prêt : médicales, risques spéciaux, gros capitaux) est appliquée par l'assureur.

	COUT TOTAL DU PRET		Total (euros)
	Différé (euros)	Amortissement (euros)	
Montant des Intérêts (1)	1.949,16	91.645,08	93.594,24
Coût des assurances obligatoires 1 - Décès / PTIA Sogécap Hors surprises éventuelles	109,80	8.235,00	8.344,80
	Frais de dossier (2)		500,00
	Coût total du prêt (euros) (3)		102.439,04

CB

D.H. ✗

- (1) Coût calculé sur le montant de l'offre. Ne sont pas compris les intérêts intercalaires, dont le montant n'est pas connu au jour de l'émission de la présente offre, dus entre la date de la mise à disposition du prêt (ou chacune des mises à disposition) et la date de point de départ de la première échéance. Le mode de calcul et de paiement de ces intérêts est fixé dans les conditions générales de l'offre. Compte tenu de ces compléments d'échéances, la durée totale du prêt prévue est susceptible d'être augmentée d'une durée maximale de 37 jours.
- (2) Prestations bancaires et financières non soumises à la TVA française
- (3) Le coût total ne comprend pas les charges liées à la constitution des garanties dont le montant prévisionnel figure au paragraphe ENGAGEMENT DE L'EMPRUNTEUR (le montant de ces charges est prévisionnel lorsqu'il n'est pas connu avec exactitude à la date d'émission de la présente offre), ni les honoraires d'officiers ministériels, timbres de dimension, enregistrement.

ENGAGEMENT DE L'EMPRUNTEUR ET GARANTIES DU PRET

	FRAIS	
	NATURE	COUT INDICATIF
Domiciliation des revenus : Domiciliation des revenus de M. Christophe DORE		néant
Domiciliation des loyers : Domiciliation des loyers de M. Christophe DORE		néant
Assurances : - Assurances obligatoires Adhésion au contrat d'assurance-groupe Sogécap souscrit par la SOCIETE GENERALE, susceptible de couvrir les risques de : Décès, invalidité. M. Christophe DORE 100,00 % du montant du prêt Formalités d'adhésion Sogécap par acte séparé		Compris dans le coût total du prêt, sauf surprimes éventuelles : médicale, risques spéciaux, gros capitaux
Sûretés réelles constatées par acte notarié		
Privilège prêteur de deniers de 1 ^{er} rang à hauteur de 110.000,00 euros sur le bien financé.	Estimation des frais de constitution des sûretés réelles	1.062,64 euros
Hypothèque rechargeable de 1 ^{er} rang à hauteur de 9.335,92 euros sur le bien financé	Estimation des frais de constitution des sûretés réelles	146,20 euros

TAUX EFFECTIF GLOBAL

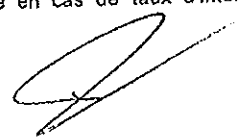
Conformément à la réglementation en vigueur, la SOCIETE GENERALE informe l'emprunteur que :

- a- La périodicité des versements de l'emprunteur est mensuelle.
- b- Le taux effectif mensuel ressort à 0,4499 % sur la base d'une mise à disposition totale des fonds en une seule fois et de la constitution d'assurance. (1)
- c- Le taux effectif global, qui est un taux annuel proportionnel au taux effectif mensuel, ressort à 5,40 % l'an. (1)
- d- En cas de surprimes non connues à la date d'émission de l'offre affectant un des assurés à titre obligatoire, les emprunteurs et cautions recevront une notification écrite du montant des surprimes et du nouveau TEG en résultant qu'ils devront accepter par écrit.

Le taux effectif mensuel et le TEG comprennent les intérêts et les frais obligatoirement liés à l'octroi du prêt : frais de dossier et frais annexes, notamment les frais de constitution des garanties dont le montant est évalué s'ils ne sont pas connus avec précision à la date d'émission de l'offre.

- (1) Le taux effectif mensuel et le taux effectif global mentionnés ci-dessus sont calculés sur la base du taux d'intérêt applicable lors de l'émission de l'offre en cas de taux d'intérêt conventionnel variable.

CB


D.H. *

ANNEXE A L'OFFRE DE PRET IMMOBILIER

Prêt immobilier avec constitution d'une hypothèque rechargeable
 Situation hypothécaire dans le cadre de l'article L 313-14-1 du code de la consommation.

Situation hypothécaire en date du 21/01/2008 (date de l'émission de l'offre de prêt)
 - Identification du constituant de l'hypothèque rechargeable
 Emprunteur constituant – Propriétaire du bien :
 M. Christophe DORE né le 24/04/1971 à MEULAN
 Demeurant Parc des Arènes – Bat D1 Boulevard de l'Escaillon 83200 TOULON
 - Durée de l'inscription hypothécaire
 Durée de l'inscription hypothécaire : 328 mois
 - Identification du bien immobilier, objet de la garantie, et sa valeur estimée à la date de la convention constitutive d'hypothèque
 Adresse : 3 rue des Riaux 83000 TOULON
 Nature : Appartement
 Valeur estimée du bien à la date de la convention constitutive d'hypothèque (soit à la date du présent acte) : 119.335,92 (CENT DIX NEUF MILLE TROIS CENT TRENTE CINQ EUROS ET QUATRE VINGT DOUZE CENTIMES)
 - Montant maximal garanti prévu par la convention constitutive d'hypothèque rechargeable :
 Montant maximal garanti prévu par la convention constitutive d'hypothèque rechargeable : 9.335,92 (NEUF MILLE TROIS CENT TRENTE CINQ EUROS ET QUATRE VINGT DOUZE CENTIMES)
 - Montant de l'emprunt initial souscrit :
 Montant de l'emprunt initial (le présent prêt) garanti par la convention constitutive d'hypothèque rechargeable : 119.335,92 (CENT DIX NEUF MILLE TROIS CENT TRENTE CINQ EUROS ET QUATRE VINGT DOUZE CENTIMES)
 - Evaluation par le prêteur du coût total de l'hypothèque
 Estimation des frais de constitution de l'hypothèque rechargeable relatifs au montant d'hypothèque rechargeable demandée par la Société générale : 146,20 euros
 Estimation des frais de constitution de l'hypothèque rechargeable relatifs au montant d'hypothèque rechargeable complémentaire demandée par le client : 0,00 euros
 Coût total de l'hypothèque : 146,20 (CENT QUARANTE SIX EUROS ET VINGT CENTIMES)
 - Information de l'emprunteur
 « Sans préjudice de l'application des articles L 312-22 et L 312-23 du Code de la consommation, la défaillance de l'emprunteur peut entraîner la vente du bien hypothéqué selon les dispositions des articles 2464 et suivants du Code civil ».
 La présente annexe fait partie intégrante de l'offre de prêt à laquelle elle est jointe et forme avec elle une convention unique et indivisible.

CONDITIONS GENERALES DE L'OFFRE

Le présent prêt est soumis aux conditions générales des prêts immobiliers de la SOCIETE GENERALE qui sont demeurées ci-annexées après mention et font partie intégrante de l'offre de prêt.

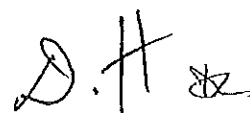
TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

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

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

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

CB

D.H. 

Etant ici précisé que le BIEN vendu est assuré contre l'incendie auprès de SOGESSUR, dont le siège social est à 92545 RUEIL-MALMAISON CEDEX, 2 rue Jacques Daguerre, suivant police numéro 35110992 en date du 13 février 2008.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 7 décembre 2007 du chef des Vendeur et précédents propriétaires révèle deux inscriptions, savoir :

- un privilège de prêteur de deniers inscrit au 1er bureau des hypothèques de TOULON le 8 février 1994, volume 1994V n° 522, au profit du COMPTOIR DES ENTREPRENEURS contre Monsieur PASSINI, ayant effet jusqu'au 24 décembre 2010 ;

- une hypothèque conventionnelle inscrite audit bureau le 18 février 1994, volume 1994V n° 787, au profit du COMPTOIR DES ENTREPRENEURS contre Monsieur PASSINI, ayant effet jusqu'au 31 décembre 2010 ;

L'adjudication, relatée dans l'origine de propriété, en date du 7 mai 2001, a purgé la totalité des créances dont pouvaient se prévaloir les créanciers hypothécaires, et a entraîné la caducité des inscriptions révélées dans l'état hypothécaire hors formalités.

La société SAVECOH a déclaré lors de son acquisition en avoir parfaite connaissance et a dispensé la société SNC SOREGA, alors vendeur, d'obtenir mainlevée de ces inscriptions et justifier de leur radiation.

Madame PIERRAT a déclaré lors de son acquisition a avoir parfaite connaissance et a dispensé la société SAVECOH, alors vendeur, d'obtenir mainlevée de ces inscriptions et justifier de leur radiation.

Monsieur HAYS a déclaré lors de son acquisition du 11 juin 2003, en avoir parfaite connaissance et a dispensé Madame PIERRAT d'obtenir mainlevée de ces inscriptions et justifier de leur radiation.

Il a été stipulé dans cet acte que : "si Toutefois Monsieur HAYS envisageait la réalisation des mainlevées, ces dernières seraient intégralement à sa charge"

- inscriptions de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle prises au 1er bureau des hypothèques de TOULON le 21 juillet 2003, volume 2003V numéro 2607, en vertu d'un acte reçu par Me FRESNAIS, Notaire à ERVY LE CHATEL en date du 11 juin 2003, suivi d'un bordereau rectificatif valant reprise pour ordre en date du 14 octobre 2003, volume 2003V numéro 3696 suivant acte rectificatif reçu par ledit Notaire le 9 octobre 2003, pour sûreté des sommes en principal de 43.500 EUR et 5.100,00 EUR et en frais et accessoires de 4.350,00 EUR et 510,00 EUR avec date extrême d'effet jusqu'au 15 juin 2020.

Etant observé que le Notaire soussigné a reçu la réponse du créancier indiquant que le crédit objet de l'inscription est à ce jour soldé.

Le VENDEUR s'engage à rapporter mainlevée desdites inscriptions dans les TROIS (3) mois des présentes.

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

Lesdits BIENS ET DROITS IMMOBILIERS présentement vendus appartiennent en propre et en pleine propriété à Monsieur Didier HAYS, Vendeur aux présentes, pour les avoir acquis de Madame Lydie ALCARAS-BUSSEUIL, marchand de biens, épouse de Monsieur Michel Claude Roger PIERRAT, demeurant à TOULON (83000), 145 allée du Trellus, née à NANCY (54000) le 20 janvier 1958, mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Me LABORDE, Notaire à LA SEYNE SUR MER le 2 août 1990 préalable à leur union célébrée à la mairie de GERARDMER (88400) le 18 août 1990,

Suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre FRESNAIS Notaire à ERVY LE CHATEL (AUBE), le 11 juin 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUARANTE TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (43.500,00 EUR) payé comptant aux termes dudit acte

CB

[Signature]

[Signature]

au moyen d'un prêt d'un montant total de Quarante huit mille six cents euros (48.600,00 EUR) consenti par le CREDIT AGRICOLE PROVENCE COTE D'AZUR aux termes du même acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de TOULON, le 21 juillet 2003, volume 2003P, numéro 7015.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

Sur l'état et la configuration des BIENS vendus

- Que les BIENS vendus ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation ni d'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 sur les BIENS vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'ACQUEREUR, un droit quelconque sur ces BIENS résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.
- Qu'il n'existe sur les biens vendus aucun litige en cours et aucune procédure.

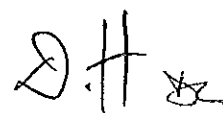
Sur les servitudes

- Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les BIENS vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter :
 - de la loi ;
 - de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;
 - des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;
 - des dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels ;
 - du présent acte.

Situation locative

Que les BIENS vendus ne font actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque.

CB

Le VENDEUR déclare en outre, sous sa seule responsabilité, que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'Agence Immobilière de TOULON titulaire d'un mandat donné par le Vendeur.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge, doit à l'agence une rémunération de DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération a été réglée en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, ainsi déclaré.

COPIE EXECUTOIRE

Le VENDEUR requiert le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative du présent acte pour représenter toutes sommes dues par l'ACQUEREUR à son profit en vertu du présent acte.

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse suivante : TOULON (VAR) 83000, 3 rue des Riaux, constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à : TOULON (83000), 9 boulevard de Strasbourg constituant son domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile 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 cleric 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

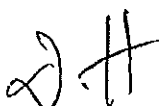
Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

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 vous concernant et à les transmettre

CB

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. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres VERMIGLIO, EYMARD et MARIE, Notaires associés à CAVALAIRE SUR MER (Var), 115 Rue Pierre Rameil. Téléphone : 04.94.64.07.47 Télécopie : 04.94.64.24.89 Courriel : notaires-associes.cavalaire@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part 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 dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

DONT ACTE sur vingt-quatre pages.

Comprenant

- renvoi approuvé : *260*
- barre tirée dans des blancs : *260*
- blanc bâtonné : *260*
- ligne entière rayée : *260*
- chiffre rayé nul : *260*
- mot nul : *260*

Paraphes

C D.H. [Signature] [Signature]

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

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

D. Haey

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

D.H. [Signature]

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE I^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} — CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente forcée d'un bien immobilier, ordonnée par le juge de l'exécution.

ARTICLE 2— MODALITES DE LA VENTE

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

Le juge autorise 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— ETAT 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.

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.

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, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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: ENCHERES

ARTICLE 8—RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'avocat postulant près le tribunal de grande instance 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.

ARTICLE 9—GARANTIE À 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/et un chèque de banque rédigé à l'ordre de la CARPA, représentant 10% du montant de la mise à prix, et au minimum 3.000 €, et le remet à l'avocat poursuivant.

La caution ou/et le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur ou, en cas d'adjudication remportée par le remettant et objet d'une surenchère, passé le délai de contestation de cette dernière.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, 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 de Grande Instance 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 surenchère 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 en 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.

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'adjudicataire 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 l'adjudication sauf exercice d'un droit de préemption.

L'adjudicataire 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.

ARTICLE 13 — DESIGNATION DU SEQUESTRE ET VERSEMENT DU PRIX

A l'effet d'en accélérer la répartition, les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés dès leur versement entre les mains de l'avocat poursuivant d'ores et déjà désigné en qualité de séquestre, pour être distribué à sa diligence entre les créanciers visés à l'article L 331.1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'avocat poursuivant recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie et le paiement des frais et émoluments de la poursuite, le tout par application de l'article 12.1 du règlement intérieur national de la profession d'avocat.

Si en dépit de la stipulation ci-dessus les sommes versées par l'acquéreur ont été consignées à la Caisse des Dépôts et Consignations, le notaire rédacteur en fera opérer la déconsignation au profit du séquestre répartiteur à première demande de ce dernier et sur le vu du jugement constatant la vente amiable.

EN CAS DE VENTE FORCEEE

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

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

Si le paiement du prix intervient au-delà de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit des intérêts du 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 de l'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 sera autorisé à conserver le prix, à hauteur de sa créance mais devra les intérêts sur le solde du prix, au taux prévu ci-dessus, 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 représenter 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 à l'article 35 du tarif, 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.

EN CAS DE VENTE AMIABLE

Le versement du prix et des frais de vente devra intervenir entre les mains de l'avocat du poursuivant désigné séquestre ci-dessus dès avant l'établissement de l'acte notarié de vente.

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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné et acquis aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés comprenant les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 et les émoluments taxés 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—PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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.

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 poursuite, 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 16—DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu.

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 17—OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 18— 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 :

- de le publier au bureau du Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente; 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 19— 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 en totalité, par la perception des loyers ou fermages, à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suivra 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.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 20—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 afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance.

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 21—TITRE 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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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 22—PURGE DES INSCRIPTIONS

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^o du Code civil.

ARTICLE 23—PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{er} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang, figurant dans l'état ordonné des créances, pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au séquestre ou au consignataire désigné, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

A l'appui de sa demande, il devra être fourni:

- un état hypothécaire sur publication du titre de vente;
- la copie de l'état ordonné des créances ;
- la justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et, le cas échéant, au syndic de copropriété, et à la partie saisie.

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 produire sa créance et de se faire régler pour l'intégralité des sommes qui lui sont dues.

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 24— 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 d'ores et déjà désigné séquestre répartiteur, conformément aux articles R 331-1 à R 334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution du séquestre répartiteur sera prélevée sur les fonds à répartir.

La rétribution du séquestre s'ajoute aux frais et émoluments de vente. Elle est prélevée sur les fonds à répartir et supportée par les créanciers et, le cas échéant, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, dans la proportion prévue à l'article 29 du décret n°60-323 du 2 avril 1960 sauf accord de majoration en cas de diligences particulières.

Sous cette dernière réserve, la rémunération du séquestre répartiteur s'obtient en appliquant au prix d'adjudication les tranches de calcul suivantes :

0 à 6.500 € = 8%

6.500 à 17.000 € = 3,30%

17.000 à 60.000 € = 2,20 %

Au-dessus de 60.000 € = 1,65 %

ARTICLE 25— 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 26— 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 21/07/94).

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 27— IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président 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 1^{er} 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 28— MISE A PRIX

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

Mise à Prix : VINGT MILLE EUROS - 20.000 € -

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

Ainsi fait et dressé par l'Avocat poursuivant, Maître **Laurent CHOUETTE**

A TOULON, le **Mardi 1 juillet 2020**

