

ORDONNANCE

Nous, *Jean Guy Thippet*

Juge-Commissaire de la procédure de Liquidation Judiciaire de :

suppléant

**Monsieur MIRAMOND RICHARD et
Madame DETAIS SARAH
7 Avenue de la 9^{ème} DIC
83210 LA FARLEDE**

Assisté de la SCP B&M MAFIOLY – BINNIE, Greffe du Tribunal de Commerce de SAINTES.

Vu la requête qui précède, les motifs invoqués, et l'article L.642-18 du Code de Commerce et les articles R 642-23 à R 642-39 du code de commerce.

Autorisons la SELARL HUMEAU, représentée par Maître Thomas HUMEAU à procéder à la vente par adjudication à la barre du Tribunal de Grande Instance de SAINTES, de l'immeuble ci-dessous désigné :

- **COMMUNE de LA CRAU (83260), 7 Avenue de la Libération :**

Dans un ensemble immobilier élevé de deux étages avec une cour sur l'arrière soumis au régime de la copropriété, au rez de chaussée le lot n°16.

Un appartement composé d'une entrée, deux chambres, un WC, un séjour, une cuisine, une salle de bain d'une surface globale de 59.45 M². Le lot comprend également une cour de 8 M².

Le lot comprend également 237/1039 tantièmes des parties communes de la copropriété, le tout cadastré section AD n°397 pour une emprise au sol de 92 centiares.

Le bien est actuellement inoccupé.

Disons que la vente sera poursuivie sur la mise à prix de 80.000,00 Euros avec possibilité de baisse du quart puis de la moitié, à défaut d'enchère sur la première mise à prix proposée.

Disons qu'il nous en sera référé, à défaut d'enchérisseur sur la dernière mise à prix.

Autorisons le Mandataire-liquidateur, à procéder, outre les avis prévus par la loi, aux publicités complémentaires suivantes :

- Une insertion sommaire dans une publication de nature à conférer à la vente une audience suffisante.

- Une insertion sur le site INTERNET du Conseil National des AJMJ du quarantième au vingtième jour précédent la vente.

Disons que les clauses et conditions de la vente seront définies par un cahier des charges conforme à celui habituellement utilisé en matière de saisie immobilière devant le Tribunal de Judiciaire de TOULON.

Disons que ce cahier des charges sera dressé et déposé par Maître Frédéric PEYSSON, Avocat au barreau de TOULON, chargé de faire tout ce qui sera nécessaire pour parvenir à l'adjudication de l'immeuble ci-dessus désigné.

Désignons, la SCP DENJEAN-PIERRET-VERNANGE, Huissiers de Justice à TOULON (83), aux fins de dresser ou délivrer tous actes nécessaires à la vente.

Disons que l'intégralité des frais avancés pour parvenir à la vente sera supportée par l'adjudicataire, et que le paiement du prix d'adjudication sera effectué à l'expiration du délai de surenchère, et au plus tard, dans les trois mois de l'adjudication.

Disons que la présente ordonnance sera publiée à la diligence de l'avocat en charge de la vente, au bureau des Hypothèques de TOULON 2^e Bureau.

Disons que les frais seront portés en frais privilégiés de procédure bénéficiant des dispositions de l'article L.622-17 du Code de commerce.

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficulté.

Disons que la présente ordonnance sera notifiée par le Greffe à :

Monsieur Richard MIRAMOND

7 Avenue de la 9^{ème} DIC

83210 LA FARLEDE

Madame Sarah DETAIS

7 Avenue de la 9^{ème} DIC

83210 LA FARLEDE

SELARL HUMEAU

Mandataire Judiciaire

69 Cours National

17105 SAINTES

Maître Frédéric PEYSSON
Cabinet KALLISTE
Le Kalliste – Bât D
267 Boulevard du Docteur Charles Barnier
83000 TOULON

Aux créanciers inscrits au domicile élu à savoir :

Pour le CREDIT AGRICOLE prêt n° 00600642105

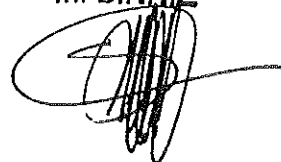
Maître Marc DUCRAY
30 Rue Rossini
06000 NICE

Fait à SAINTES, le 23/07/2020

Le Juge-Commissaire *suppléant*



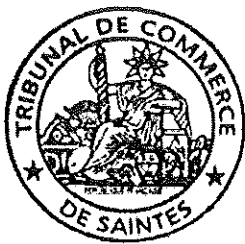
Le greffier
M. BINNÉ



EXPÉDITION

Pour expédition certifiée conforme à la minute de la présente décision

Le Greffier



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a horizontal stroke at the end.

N° de rôle	2020M00265
Nom du dossier	SELARL HUMEAU représentée par Maître Thomas HUMEAU / M. MIRAMOND Richard
Délivrée le	23/07/2020

Quatrième et dernière page.

Thomas HUMEAU

Mandataire Judiciaire

69 Cours National BP 90256
17105 SAINTES

Tél. 05.46.96.29.25 - Fax : 05.46.74.45.60

REQUETE

A Monsieur Guy PENOT,

Juge-Commissaire de :

Monsieur MIRAMOND RICHARD ET MADAME DETAIS SARAH

**7 Avenue de la 9 ème DIC
83210 LA FARLEDE**

La soussignée, SELARL HUMEAU, en la personne de Maître Thomas HUMEAU, Mandataire Judiciaire, 69 Cours National à SAINTES,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par jugement en date du 06/10/2016, le Tribunal de Commerce de SAINTES a prononcé l'extension de la liquidation judiciaire de la SARL BISTROT DES HEROS à l'égard de Monsieur Richard MIRAMOND et Madame Sarah DETAIS.

Qu'il existe à l'actif de cette Liquidation Judiciaire l'immeuble ci dessous désigné :

- **COMMUNE de LA CRAU (83260), 7 Avenue de la Libération :**

Dans un ensemble immobilier élevé de deux étages avec une cour sur l'arrière soumis au régime de la copropriété, au rez de chaussée le lot n°16.

Un appartement composé d'une entrée, deux chambres, un WC, un séjour, une cuisine, une salle de bain d'une surface globale de 59.45 M². Le lot comprend également une cour de 8 M².

Le lot comprend également 237/1039 tantièmes des parties communes de la copropriété, le tout cadastré section AD n°397 pour une emprise au sol de 92 centiares.

Le bien est actuellement inoccupé.

Cet appartement a été acquis pour la somme de 120.000,00 Euros en avril 2012.

Ce bien immobilier a été mis en vente dans plusieurs agences immobilières locales pour a somme de 100.000,00 Euros.

Un acquéreur s'était porté acquéreur de l'immeuble pour la somme de 92.000,00 € avant de se rétracter en raison de vices cachés liés à la structure de l'immeuble.

Malgré la consolidation de l'immeuble et la publicité qui en a été faite, aucun acquéreur ne s'est fait connaître depuis.

En l'absence d'acquéreur amiable, il est désormais urgent de procéder à la vente aux enchères de l'immeuble.

C'est pourquoi l'exposante requiert qu'il vous plaise, Monsieur le Juge Commissaire, bien vouloir l'autoriser à procéder à la vente aux enchères sur saisie immobilière devant le Tribunal de Judiciaire de TOULON conformément aux dispositions de l'article L.642-18 du Code de Commerce et des articles R 642-22 à R 642-39 du code de commerce.

Eu égard ces dispositions.

- L'autoriser à poursuivre la vente par le ministère de Maître Frédéric PEYSSON, Avocat au barreau de TOULON.
- Fixer les modalités de la vente de l'immeuble ci dessus désigné de la façon suivante :

I. MISE A PRIX

La requérante propose de fixer la mise à prix à la somme de **80.000,00 Euros**, avec la possibilité de baisse de la mise à prix du quart puis de la moitié, à défaut d'enchère sur la première mise à prix proposée.

II. PUBLICITE

- Avis tels que prévus par la loi.
- Possibilité de publicités complémentaires suivantes :
 - Une insertion sommaire dans une publication de nature à conférer à la vente une audience suffisante.
 - Une insertion sur le site INTERNET du Conseil National des AJMJ du quarantième au vingtième jour précédent la vente.

III . CAHIER DES CHARGES

Les clauses et conditions de la vente seront définies par un cahier des charges conforme à ceux habituellement utilisés à l'occasion des procédures de saisie immobilière devant le Tribunal de Grande Instance de SAINTES.

IV . AVOCAT EN CHARGE DE LA VENTE

La vente sera poursuivie par le ministère de Maître Frédéric PEYSSON, Avocat du Barreau de TOULON, constitué à cette fin, et qui fera tout ce qui est nécessaire pour parvenir à l'adjudication de l'immeuble visé.

V . HUISSIER INSTRUMENTAIRE

En tant que de besoin, il est sollicité la désignation de la SCP DENJEAN-PIERRET-VERNANGE, Huissiers de Justice à TOULON (83), aux fins de l'établissement de tous actes nécessaires au bon déroulement de la vente, et notamment le procès-verbal descriptif, et les significations nécessaires en cette matière.

Pour les besoins de la publication et pour se conformer aux dispositions de l'article R 642-23 du code de commerce, le requérant précise les éléments suivants :

VI . PRECISIONS DE L'ARTICLE R.642-23 DU CODE DE COMMERCE

***IDENTITE DU DEBITEUR :**

- Monsieur Richard MIRAMOND, né le 25 mars 1989 à VIRIAT (01),
- Madame Sarah Janine, Martine, Paule DETAIS, née le 20 aout 1991 à CLAMART (92)

*** POURSUIVANT LA VENTE**

- SELARL HUMEAU, représentée par Maître Thomas HUMEAU, Mandataire Judiciaire, 69 Cours National 17100 SAINTES, es qualité mandataire liquidateur de Monsieur Richard MIRAMOND et Madame Sarah DETAIS.

*** TRIBUNAL COMPETENT**

- Tribunal de Judiciaire de TOULON

*** DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

- COMMUNE de LA CRAU (83260), 7 Avenue de la Libération :

Dans un ensemble immobilier élevé de deux étages avec une cour sur l'arrière soumis au régime de la copropriété, au rez de chaussée le lot n°16.

Un appartement composé d'une entrée, deux chambres, un WC, un séjour, une cuisine, une salle de bain d'une surface globale de 59.45 M². Le lot comprend également une cour de 8 M².

Le lot comprend également 237/1039 tantièmes des parties communes de la copropriété, le tout cadastré section AD n°397 pour une emprise au sol de 92 centiares.

Le bien est actuellement inoccupé.

*** CREANCIERS INSCRITS SUR L'IMMEUBLE VENDU**

CRÉANCIER DE 1^{ER} RANG

- CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE, selon publication à la conservation des hypothèques de TOULON 2^e B en date du 11 Mai 2012, Vol 2012 V n° 8584, avec élection de domicile en l'étude de Maître Stéphane DEFONTAINE, Notaire du PRADET.

*** PROPRIETAIRE**

- Monsieur Richard MIRAMOND, né le 25 mars 1989 à VIRIAT (01),
- Madame Sarah Janine, Martine, Paule DETAIS, née le 20 aout 1991 à CLAMART (92)

*** ORIGINE DE PROPRIETE**

- ACQUISITION SUIVANT ACTE REÇU PAR MAITRE STEPHANE DEFONTAINE, NOTAIRE DU PRADET (83), EN DATE DU 25 AVRIL 2012.

FAIT à SAINTES, le 1 Juillet 2020

2012 D N° 8583

Volume : 2012 P N° 5597

Publié et enregistré le 11/05/2012 à la conservation des Hypothèques de
TOULON 2E BUR.

Droits : 6.108,00 EUR

Salaires : 120,00 EUR

TOTAL : 6.228,00 EUR

Reçu : Six mille deux cent vingt-huit
Euros

Le Conservateur,

Eric BOLLEON

08668701

L'AN DEUX MILLE DOUZE,
LE

Maitre Stéphane DEFONTAINE, Notaire à la résidence du PRADET (Var),
06, Place Paul Flamenq, soussigné,

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée LUNA, société civile immobilière au capital de 100
EUR, dont le siège était anciennement à CARQUEIRANNE (Var) Résidence La Rade
- Bât A3 - Avenue de la Gare, et actuellement à HYERES (83400), 12 Rue des
Marchands, identifiée au SIREN sous le numéro 479.619.819 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

Constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au
registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 22 novembre 2103, aux termes de
ses statuts sous seing privé en date à TOULON du 21 octobre 2004, enregistré à la
recette de HYERES le 18 novembre 2001, Bordereau n°2004/658, Case n°1.

ACQUEREUR

1°) Monsieur Richard MIRAMOND, serueur, demeurant à LA LONDE-LES-
MAURES (83250) 7, Avenue Georges Clémenceau,
Né à VIRIAT (01440) le 25 mars 1989,
Célibataire.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR non soumis à un pacte civil de solidarité, déclarant écarter la
présomption de l'article 515-5 du Code civil, et faisant en tout état de cause la
présente acquisition pour son compte personnel.

AR

VD

SD RM

2°) Mademoiselle Sarah Janine Martine Paule DETAIS, servoise, demeurant à LA LONDE-LES-MAURES (83250) 7, Avenue Georges Clémenceau,
Née à CLAMART (92140) le 20 août 1991,
Célibataire.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR non soumis à un pacte civil de solidarité, déclarant écarter la présomption de l'article 615-5 du Code civil, et faisant en tout état de cause la présente acquisition pour son compte personnel.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Richard MIRAMOND acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de la MOITIE (1/2).

Mademoiselle Sarah DETAIS acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de la MOITIE (1/2).

PRETEUR

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR, Société Civile Coopérative à capital et personnel variables, dont le siège est à DRAGUIGNAN (Var), Avenue Paul Arène - Les Négadls, identifiée au SIREN sous le numéro 415.176.072 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DRAGUIGNAN (Var).

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

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 leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- 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, en ce qui concerne les personnes physiques :

- . Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

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

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

- . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur domicile ou siège respectif tel qu'indiqué en fin des présentes au paragraphe "TITRES - CORRESPONDANCE - RENVOI DES PIECES".

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée LUNA est représentée à l'acte par Monsieur Yohann DECOL, gérant statutaire de ladite Société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date à HYERES (Var) du 22 février 2012 dont le procès-verbal certifié conforme par le gérant demeure joint et annexé aux présentes après mention et par Madame Audo ROYUELA, associée de ladite société.

- Monsieur Richard MIRAMOND est présent à l'acte.
- Mademoiselle Sarah DETAIS est présente à l'acte.

- La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR est représentée à l'acte par Madame Nora SALMI, clerc de notaire demeurant en cette qualité à LE PRADET (Var), 66, Place Paul Flamenq, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Christiane BELMONT en date à DRAGUIGNAN du 26 mars 2012, demeurée ci-annexé aux présentes après mention.

Ladite dame BELMONT ayant elle-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Philippe BRASSAC, directeur Général, en date du 10 juin 2008,

Ledit Monsieur BRASSAC ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs, avec faculté de substitution, que lui a conférés le Conseil d'Administration de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Provence Côte d'Azur dans sa séance du 25 octobre 2001.

Il ne sera pas fait mention de ces représentations dans le corps de l'acte.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés.

En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "PRETEUR" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.

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

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

- Les mots "biens mobiliers" ou "mobillier", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

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 :

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Sur le territoire de la Commune de LA CRAU (83260), 7 Avenue de la Libération

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété consistant en un immeuble élevé de deux étages sur rez-de-chaussée avec greniers et cour sur le derrière.

SD R-1 B P YD
NR

Cadastré sous les relations suivantes:

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	397	7 AV DE LA LIBERATION	00 ha 00 a 92 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro seize (16) :

Au rez-de-chaussée,
UN APPARTEMENT composé : entrée, deux chambres, water-closot, séjour, cuisine, salle de bains et une cour extérieure de 8 mètres carrés.
 Et les deux cent trente sept /mille trente neuvièmes (237 /1039 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des BIENS soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de 59,45 M² pour le lot numéro SEIZE (16)

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

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

Absence de meubles et objets mobiliers

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

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître THIEBAULT-LEBEAU, Notaire à CUERS, le 11 septembre 1992 dont une copie authentique a été publiée au DEUXIEME bureau des hypothèques de TOULON, le 9 octobre 1992 volume 1992P numéro 8582.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHRETIEN, Notaire à SOLLIES-PONT le 25 août 2003, dont une copie authentique a été publiée au DEUXIEME bureau des hypothèques de TOULON le 25 septembre 2003, volume 2003P, numéro 9450.
- aux termes d'un acte reçu par Maître ABBATE, Notaire à CARQUEIRANNE le 10 mai 2005, dont une copie authentique a été publiée au DEUXIEME bureau des hypothèques de TOULON le 23 juin 2005, volume 2005P, numéro 6221.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

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

EFFET RELATIF

Acquisition avec d'autres biens étrangers aux présentes, suivant acte reçu par Maître Chantal THIEBAULT-LEBEAU Notaire à CUERS le 11 mai 2005, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de TOULON le 24 juin 2005, volume 2005P, numéro 6263.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

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

RTA SD AK
 03
 YD

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

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

Impôts et contributions

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en a la jouissance 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 VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR).

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

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'EMPRUNTEUR sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre en date du 26 mars 2012 prévue par les articles L. 312-7 et suivants du Code de la Consommation, reçue par l'emprunteur par voie postale le 27 mars 2007 et acceptée le 07 avril 2012.

Les pièces et documents suivants demeurent joints et annexés après mention, comme faisant partie intégrante des présentes, savoir :

- Un exemplaire de l'offre préalable de crédit immobilier régularisé par l'emprunteur contenant « LES CONDITIONS FINANCIERES ET PARTICULIERES » du prêt ci-après détaillées et « LES CONDITIONS GENERALES » ;

- Les bordereaux d'accusé de réception et d'acceptation de ladite offre par les emprunteurs;

- Le « Tableau d'amortissement théorique » détaillant, en Euros pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital du prêt ci-après détaillé ;

- Un exemplaire des « Conditions particulières » du contrat « Assurance en couverture de prêt », en date à LA LONDE (Var) du 22 mars 2012, accepté depuis, pour lequel Monsieur Richard MIRAMOND et Mademoiselle Sarah DÉTAIS sont assurés, pour la totalité du montant et de la durée du prêt au risque « Décès - Perte Totale et Irréversible d'Autonomie - Incapacité Temporaire Totale » et à concurrence de 100% du montant total du prêt pour Monsieur Richard MIRAMOND et 100% du montant total du prêt pour Mademoiselle Sarah DÉTAIS.

Lesdits documents étant considérés comme faisant partie intégrante des présentes conventions.

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 PRET

Le prêt est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : PRET TOUT HABITAT FACILIMMO

Montant du prêt en principal : CENT QUARANTE CINQ MILLE HUIT CENTS EUROS (145 800,00 EUR)

RA AK SD

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers :
CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : VINGT
CINQ MILLE HUIT CENTS EUROS (25 800,00 EUR)

Durée : 300 mois soit 25 ans.

Cette durée est décomposée en deux périodes :

- une première période de 84 mois à taux fixe.
- une seconde période de 216 mois à taux révisable.

Remboursement :

- 299 échéances d'un montant chacune de 761,56 euros en ce non compris la colisation d'assurance décès-invalidité.
- 1 échéance d'un montant de 760,70 euros en ce non compris la colisation d'assurance décès-invalidité.

Colisation d'assurance décès-invalidité :

Monsieur Richard MIRAMOND : montant de la prime mensuelle ADI du 1^{er} au
300^{ème} mois : 36,72 euros,

Mademoiselle Sarah DETAIS : montant de la prime mensuelle ADI du 1^{er} au
300^{ème} mois : 36,72 euros.

Echéances :

- première échéance le : 12 mai 2012
- dernière échéance compte tenu de l'utilisation de l'option souplesse de 80
mois le : 12 avril 2042

Date de péremption de l'inscription : DOUZE AVRIL DEUX MIL QUARANTE
TROIS

Taux d'intérêt :

Première période : taux d'intérêt annuel initial fixe hors assurance: 3,90% l'an
pendant 84 mois,

Deuxième période : taux d'intérêt annuel initial révisable : index de référence
+ marge de 0,2990% l'an pendant 216 mois

Index de référence : moyenne mensuelle de l'EURIBOR 3 MOIS

A titre indicatif, valeur de l'index connue au jour de l'édition des offres de prêt :
1,0490% soit un taux indicatif pour la deuxième période de 1,3480%

Taux d'intérêt plafond = taux d'intérêt annuel initial augmenté de 2 points soit
5,90%

Le taux effectif global indiqué conformément aux dispositions des articles L
313-1 et L 313-2 du Code de la Consommation incluant les frais des présentes
évalués par la banque, ressort à 4,4596 % l'an, soit un taux de période de 0,3716%.
Le taux de l'usure pour les prêts immobiliers à taux fixe, à compter du 01 janvier 2012
soit le dernier indice connu à ce jour, étant de 6,24% l'an.

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de CENT TRENTÉ MILLE QUATRE CENTS EUROS (130 400,00
EUR) représentant une partie du montant emprunté et affecté au paiement du prix, a
été reçue par le Notaire soussigné et a été remise aujourd'hui à l'ACQUEREUR qui
promet de l'employer au financement de celle-ci, ce que le Notaire soussigné
constate.

Le solde du prêt sera directement versé par le prêteur à l'emprunteur.

L'ACQUEREUR est avisé qu'un titre exécutoire, soit une copie exécutoire à
ordre, 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 ci-dessus exprimé comptant ce jour ainsi qu'il
résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes au
VENDEUR, qui le reconnaît et lui en consolt quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

SD RA AK 5 | YD

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 à concurrence de la somme de 120.000,00 euros

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 garanti du remboursement de la somme 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, à concurrence de la somme de 25.800,00 euros, 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.

DUREE DE L'INSCRIPTION

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR jusqu'au 12 avril 2043, pour le prêt d'un montant de CENT QUARANTE CINQ MILLE HUIT CENTS EUROS (145 800,00 EUR).

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 2EME bureau des hypothèques de TOULON.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

La Société dénommée LUNA

Le représentant de la société vendeuse déclare sous sa responsabilité :

- Qu'elle est fiscalement transparente
- Qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des impôts de : HYERES - Centre des Impôts - Rue Jean Moulin - 63400 HYERES.
- Qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration de plus-values doit être déposée lors de la publication du présent acte au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR, avec d'autres biens étrangers aux présentes, savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Chantal THIBAUT-LEBEAU, Notaire à CUERS le 11 mai 2005 pour une valeur de deux cent mille euros (200 000,00 eur).

Acte publié au 2EME bureau des hypothèques de TOULON, le 24 juin 2005 volume 2005P, numéro 6263

Le VENDEUR déclare que le prix d'acquisition afférent au lot présentement vendu s'élève à 100.000,00 euros

ART 50 IK b YA

Il est précisé que les associés de la société vendeuse sont les suivants, avec pour chacun d'eux leurs droits sociaux et le centre des impôts dont ils dépendent:

- Monsieur Yohann DECOL, titulaire de 40 parts sociales numérotées de un (1) à quarante (40), demeurant à HYERES (83400) 12 Rue des Marchands - La Capte et dépendant du centre des impôts de HYERES - Centre des impôts - Rue Jean Moulin - 83400 HYERES.

- Mademoiselle ROYUELA Aude, titulaire de 40 parts sociales numérotées de quarante et une (41) à quatre-vingt (80), demeurant à HYERES (83400) 12 Rue des Marchands - La Capte et dépendant du centre des impôts de HYERES - Centre des impôts - Rue Jean Moulin - 83400 HYERES

- Mademoiselle Luna DECOL, titulaire de 20 parts sociales numérotées de quatre-vingt-un (81) à cent (100), demeurant à HYERES (83400) 12 Rue des Marchands - La Capte et dépendant du centre des impôts de HYERES - Centre des impôts - Rue Jean Moulin - 83400 HYERES.

Le VENDEUR déclare n'avoir pas d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

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

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour la contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare que la société qu'il représente a effectivement son siège à l'adresse sus-indiquée, qu'elle dépend actuellement du centre des impôts de HYERES - Centre des impôts - Rue Jean Moulin - 83400 HYERES.

INFORMATION

Sous réserve des dispositions propres aux bénéfices industriels et commerciaux, aux bénéfices agricoles et aux bénéfices non commerciaux, il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts, s'il est soumis à un taux proportionnel, doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042. Dans cette hypothèse, le notaire remet au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048 IMM déposée.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 266 A du Code général des impôts.

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

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 EUR).

P

SD RM

1/5


AK

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 3,80 %	=	4 560,00
120 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	1 440,00
120 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	108,00
4 580,00			
TOTAL			6 108,00

FIN DE PARTIE NORMALISEECERTIFICAT DE CONFORMITE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur NEUF (9) pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.


 ADP YD UD
 SD RM

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

Les parties ont conclu un avant-contrat sous signatures privées en date à HYERES (83400) du 17 février 2012.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'ACQUEREUR le 12 mars 2012 et la première présentation a eu lieu le 15 mars 2012.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

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

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du 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 et transporte au profit du PRETEUR, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

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

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

L'emprunteur-acquéreur reconnaît qu'il devra fournir au notaire soussigné, sous huitaine, une attestation d'assurance concernant les biens objet du présent acte.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

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.

- S'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, à 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 est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des impôts locaux relatifs aux années antérieures de manière que l'ACQUEREUR ne puisse être recherché à ce sujet.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie des vices cachés envers l'ACQUEREUR s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou s'il s'était comporté comme tel sans en avoir les compétences requises.

MSB AR 4D

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

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

- Prendra le BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :

Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN, de moyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

Soit même de l'état de l'immeuble vendu notamment concernant les termites dans la mesure où les prescriptions légales sont respectées.

Soit même de la surface du terrain d'assiette de l'immeuble, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR, sans aucun recours contre le VENDEUR à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits et actions du VENDEUR relativement au BIEN, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

- 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 VENDEUR, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

- Ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confère à cet effet mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

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

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

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

Sur l'état :

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

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

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

RM sp f AR b YD

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

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

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances, au propriétaire de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Sur les servitudes :

Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les BIENS vendus et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux, des plans d'urbanisme, et de celles éventuellement rapportées dans le règlement de copropriété et ses modificatifs éventuels sus-énoncés dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes, dont l'acquéreur a pris connaissance et dispense le notaire soussigné de les relater aux présentes.

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,
- Que la vente n'a pas été précédée de la défyance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISMEURBANISME

Les documents d'urbanisme sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

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

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTIONEXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les BIENS vendus entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme comme constituant un seul local à usage d'habitation et ses locaux accessoires, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans. En outre, ils ne sont pas situés dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée par délibération motivée en vertu de l'article L 211-4, dernier alinéa, du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

RT / AR 50 15 1/10

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

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

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Les parties déclarent en tant que de besoin et sous leur seule responsabilité que les locaux affectés à l'habitation ne possèdent pas d'installation intérieure de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

RST AK SO M YAD

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par la Société DIAG AZUR sise à LE PRADÈT (Var) 23 Place Paul Flameng, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 16 février 2012, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

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

ASSAINISSEMENT

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

L'ACQUEREUR, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

AMIANTE

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les parties privatives :

Un "Dossier Amiante Parties Privatives" a été établi dans les parties privatives le 16 février 2012 par ladite Société DIAG AZUR susnommée.

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

Un exemplaire de ce dossier est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état révèle la présence d'amiante, précise sa localisation et l'état de conservation des produits et matériaux.

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'amiante.

RA / 112 / 50 07 7D

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

Il est rappelé que les propriétaires qui n'ont pas satisfait à cette obligation peuvent se voir infliger une sanction pénale, une amende de 5^{ème} catégorie. En outre, en cas de maladies provoquées par la présence d'amiante, leurs responsabilités civile et pénale peuvent être engagées.

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 la Société SUDEX MEDITERRANEE EXPERTISES sise à TOULON 14 Place Pugot, le 16 février 2012 est demeuré annexé.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

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

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

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

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

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par le constat.

ETAT PARASITAIRE

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

RM AK | SD D YD

En ce qui concerne les parties privatives :

Un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites du BIEN objet des présentes a été délivré par ladite Société DIAG AZUR susnommée en date du 16 février 2012 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

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

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par ladite Société DIAG AZUR susnommée le 26 juin 2009, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

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

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

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

La valeur isolante du bien immobilier.

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

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

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

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes.

ETAT DES RISQUES

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

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

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'ENSEMBLE IMMOBILIER objet des présentes se situe en zone de sismicité deux (faible) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-20 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

RN / R | 30 17 7/10

ETAT DES RISQUES

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

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

Ce carnet d'entretien doit mentionner :

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

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

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

- et de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 : « Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique. »

GARANTIE DE SUPERFICIE

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

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

La superficie de la partie privative des BIENS, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de 59,45 M² pour le lot numéro SEIZE (16)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par ladite Société DIAG AZUR susnommée le 16 février 2012.

Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour l'ACQUEREUR d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

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

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

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

RM AR P 50 0 70

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Règlement de copropriété

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

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

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

Absence de syndic de l'immeuble

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

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

Le VENDEUR déclare néanmoins qu'à sa connaissance :

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

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

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

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

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

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

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

... toute personne intéressée peut saisir le juge d'une demande de désignation d'un administrateur provisoire qui a pour mission principale de convoquer une assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic ;

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

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

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

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré du chef du vendeur révèle l'inscription suivante:

Privilège de prêteur de deniers pris au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 24 juin 2005 volume 2005V numéro 2237, au profit de CRCAM PROVENCE COTE D'AZUR, pour un montant en principal de 200.000,00 euros, ayant effet jusqu'au 12 mai 2027,

RM / NR SD B 4D

Par courrier en date du 5 avril 2012 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, le créancier a donné son accord de mainlevée partielle sur les biens et droits immobiliers objet des présentes avec versement de fonds à hauteur du 90.000,00 euros, qui sera payé à l'aide des fonds provenant 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

Les biens et droits immobiliers objet du présent acte appartiennent à la Société dénommée LUNA, par suite de l'acquisition faite avec d'autres biens étrangers aux présentes, de :

La Société dénommée « ANDREOTTI BARGE ET CASTAN, ayant son siège social à LA CRAU (Var) 7 Avenue de la Libération, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULON sous le numéro 388 329 104.

Suivant acte reçu par Maître Chantal THIBAUT-LEBEAU Notaire à CUERS, le 11 mai 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux cent mille euros (200 000,00 eur) payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de TOULON, le 24 Juin 2005, volume 2005P, numéro 6263.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté 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.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

Les ACQUEREURS reconnaissent que le Notaire soussigné les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter l'information des ACQUEREURS, sont rappelés, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-11, 815-16 et 815-18 du Code civil :

Article 815

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. »

Article 815-14

« L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquiescer.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

Handwritten signatures and initials: *RM*, *AK*, *SP*, *SD*, *AD*

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable. »

Article 815-16

« Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers. »

Article 815-16

« Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-proprétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-proprété que si aucun nu-proprétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-proprétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur. »

NOTION DE LOGEMENT DECENT

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

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

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

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

COPIE EXECUTOIRE

Les parties requièrent le Notaire soussigné de délivrer au PRETEUR une copie exécutoire à ordre unique transmissible par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi numéro 76-619 du 15 Juin 1976 et plus particulièrement des articles 6 alinéa 1^{er}, 7 et 11 de ladite loi, et après littéralement rapportés.

Cet endossement transférera à son bénéficiaire la propriété de la créance, avec tous les droits, garanties et sûretés y attachés. En conséquence, le dernier bénéficiaire de l'endos aura seul droit, lors du remboursement du prêt, ou lorsque les sûretés se trouveront produire leurs effets, à l'exercice de tous les droits résultant du présent acte, par la représentation de la copie exécutoire, revêtue de l'endos à son ordre.

L'endos au profit d'un autre établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial devra être daté et signé par l'endosseur, exprimer la valeur fournie

et désigner l'établissement bancaire bénéficiaire de l'endossement, éventuellement, il sera signifié à l'EMPRUNTEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la copie exécutoire à ordre venait à être endossée au profit d'une personne physique ou morale autre qu'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial, elle devrait être revêtue du texte des articles 6 alinéas 1^{er} et 7 de la loi numéro 76-519 du 16 Juin 1976 et son endossement serait établi par acte notarié dans les conditions prévues à l'article 6 de ladite loi. Le paiement total ou partiel du capital et la mainlevée de l'inscription hypothécaire s'effectueraient alors conformément à toutes les dispositions des articles 7 et 10 de ladite loi.

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du quinze juin mil neuf cent soixante seize)

Article 6 - Alinéa 1

« L'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié, et porté sur la copie exécutoire elle-même. »

Article 7 -

« Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur présentation de copie exécutoire à ordre à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doive être effectué à un établissement bancaire financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un Notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier. »

« Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre ; toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier de ce dernier ayant fait saisie-arrêt, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions de droit commun. »

Article 11 -

« Les formalités mentionnées aux articles 5 alinéas 2, 2°, 6, 7 et à l'article 10 alinéa 5, ne sont pas obligatoires lorsque la copie exécutoire à ordre est créée ou endossée au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial. En cas d'endossement par un des établissements mentionnés à l'alinéa précédent au profit d'une personne autre que l'un de ces établissements, la copie exécutoire à ordre doit comporter la mention prévue par l'article 5 alinéa 2, 2°, s'il y a lieu, et la mention des paiements anticipés effectués antérieurement à peine par l'établissement endosseur d'engager sa responsabilité envers le débiteur. »

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse du bien objet des présentes, constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

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

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

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

RM SD // AK 07 YD

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 Janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial ; Etude de Maître Stéphane DEFONTAINE, Notaire à LE PRADET (VAR), 86, Place Paul Flamenq. Téléphone : 04.94.14.49.33 Télécopie : 04.94.14.49.38 Courriel : defontaine.stephane@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, et en ce qui concerne la personne morale dénommée LUNA au vu d'un extrait de son inscription au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

DONT ACTE sur

Vingt Deux (22) pages
Deux
Paraphes
AD AC AN
SD

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne ontière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

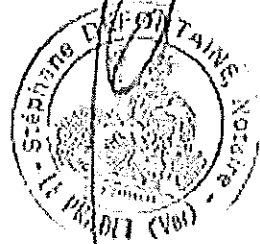
Fait et passé au PRADET (Var) en l'étude du notaire soussigné, Aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

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

[Handwritten signatures and initials]

COPIE AUTHENTIQUE délivrée en application du décret n°71-941 du VINGT SIX NOVEMBRE MIL NEUF CENT SOIXANTE ET ONZE sur VINGT-TROIS pages.

POUR COPIE AUTHENTIQUE



Annexes

Annexe 1 / 1

Identification de la liste des pièces bâties

Localisation	Nom de la pièce	Surfaces Privatives (m ²)	Surfaces non prises en compte (m ²)	Justification
	Entrée	3,40		
	Chambre 1	6,65		
	Chambre 2	9,85		
	W.C.	1,20	0,60	HSP < 1.80M
	Séjour	28,25		
	Cuisine	4,95		
	Salle de bain	5,15		
	Courante		5,85	EXTERIEURE AU LOGEMENT
	Total :	59,45	6,45	

En conséquence, après relevé du Date d'intervention Indéterminée, nous certifions que la surface privative « Loi Carrez » est de 59,45 m².
(cinquante neuf mètres carrés et quarante cinq décimètres carrés)

Constatations diverses

Cachet de l'opérateur

DIAG AZUR
Diagnostic Immobilier
23, place Paul Flament
83220 LE PRADET
Tél. 06.70.71.02.35
SIRET. 607 658 003 80011

Date de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée : le : 16/02/2012
par : Rémi DELTATTO
Visite effectuée :
Rapport édité : le : 16/02/2012
à : LE PRADET

SD

16/02/2012

Page 2 / 2

RM

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE SAINTES

Palais de justice - Crs National 17108 SAINTES CEDEX
Téléphone : 05.46.93.31.13 Télécopie : 05.46.95.07.20 courriel : mbinnie@tcsaintes.com

Nos références

Affaire : 2016L00403
Procédure : 2016J00094
SARL LE BH

SELARL HUMEAU représentée par Maître Thomas
HUMEAU
69 CRS NATIONAL
17100 SAINTES

Remise contre récépissé électronique

Saintes, le 6 octobre 2016

Mon cher Maître,

Je vous prie de trouver ci-joint la copie d'un jugement en date du 6 octobre 2016 par le tribunal de commerce de SAINTES prononçant l'extension de la procédure de liquidation judiciaire ouverte initialement à l'égard de :

SARL LE BH
15 CRS NATIONAL
17100 SAINTES

A l'encontre de M. Richard MIRADOND et Mme Sarah DETAIS.

Votre bien dévoué,
Le greffier,



TRIBUNAL DE COMMERCE DE SAINTES

JUGEMENT DU 6 OCTOBRE 2016

Affaire : SARL LE BH
Références : 2016L0403/ 2016J0094

Vu le jugement de ce Tribunal du 2 juin 2016, ayant ouvert une procédure de liquidation judiciaire simplifiée à l'égard de :

La SARL LE BH,
15 Crs National
17100 SAINTES
Activité : Bar, brasserie, snack, vente de glaces, sandwiches.

ayant fait l'objet d'une immatriculation au R.C.S. sous le numéro 804.594.430.

Vu le courrier adressé par M. MIRAMOND Richard et Mme Sarah DETAIS, co-gérants de la SARL LE BH, le 28 juin 2016, reçu au greffe le 29 juin 2016, sollicitant l'extension de la liquidation judiciaire de la SARL LE BH, à leur encontre,

L'affaire a donc été inscrite au rôle de notre Tribunal et évoquée en Chambre du Conseil, le 25 juillet 2016, puis renvoyée au 26 septembre 2016,

Lors de l'audience M. MIRAMOND et Mme DETAIS ne comparaissent pas, mais indiquent par courrier qu'ils ne peuvent pas faire face au règlement de leurs dettes, qu'en effet, qu'ils se sont portés cautions de l'emprunt consenti à la SARL LE BH pour un montant de 140.000 euros, qu'ils ont également une dette envers le RSI, qu'ils ne peuvent pas payer leur loyer, qu'ils sont dans l'incapacité de régler les sommes dues, qu'ils sollicitent l'extension de la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'égard de la SARL LE BH à leur encontre, pour confusion de patrimoine,

Maître Thomas HUMEAU, pour la SELARL HUMEAU, ès-qualités de liquidateur, indique ne pas s'opposer à la demande,

Monsieur le Procureur indique en ses réquisitions écrites qu'il donne un avis favorable au regard des circonstances de l'espèce,

En l'état, l'affaire a été mise en délibéré,

Attendu que conformément à l'article L.621-2 alinéa 2 du Code de Commerce : « A la demande de l'administrateur, du mandataire judiciaire, du débiteur ou du ministère public, la procédure ouverte peut être étendue à une ou plusieurs autres personnes en cas de confusion de leur patrimoine avec celui du débiteur. »,

Attendu que l'ordonnance n°2014-326 du 12 mars 2014, entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2014, a modifié l'article L.621-2 alinéa 2 du Code de Commerce et autorisé le débiteur à solliciter l'extension de la procédure initiale ouverte à une ou plusieurs autres personnes, en cas de confusion de leur patrimoine, ou de fictivité de la personne morale,

1/1

1

Première page

Attendu que M. MIRAMOND et Mme DETAIS sont co-gérants de la SARL LE BH, que leur situation financière est difficile, qu'ils sont cautions solidaires à hauteur de 140.000 euros, qu'ils doivent également des cotisations au titre du RSI, qu'ils leurs revenus ne leur permettent pas de faire face au paiement de leurs dettes, qui sont étroitement liées à leur activité professionnelle au sein de la SARL LE BH, que la confusion de patrimoine entre la société et eux-mêmes est intimement avérée,

Attendu que M. MIRAMOND et Mme DETAIS ne sont pas de mauvaise foi et ont collaboré avec les organes de la procédure,

Attendu qu'il y a donc lieu de prononcer l'extension de la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'égard de la SARL LE BH à l'encontre de M. MIRAMOND et Mme DETAIS, pour confusion de patrimoine,

Attendu qu'il y a lieu de procéder aux publicités prescrites par les textes en vigueur, d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision et de dire que les dépens seront en frais privilégiés de liquidation judiciaire,

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, après en avoir délibéré conformément à la Loi, statuant contradictoirement et en premier ressort, par décision mise à disposition au greffe en application des articles 450 et 451 du code de procédure civile,

Vu les dispositions des articles L 631-7, et L 621-2 alinéa 2 du Code de Commerce,

Prononce l'extension de la procédure de liquidation judiciaire de la SARL LE BH à l'encontre de M. MIRAMOND et Mme DETAIS,

Dit n'y avoir lieu à la réalisation d'un nouvel inventaire,

Dit que le présent jugement sera signifié, conformément aux dispositions de l'article R.621-8-1 du Code de Commerce, à la diligence de la SCP Jérôme FRADIN Philippe MARIGLIANO, que le Tribunal commet à cet effet,

Ordonne qu'il soit procédé à la diligence de Monsieur le Greffier, à toutes les mesures de publicité prévues par la loi, nonobstant toutes voies de recours,

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision et dit que les frais de la présente décision seront en frais privilégiés de procédure

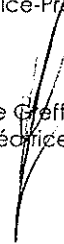
Etaient présents à l'audience des débats en chambre du conseil de ce Tribunal du 26 Septembre 2016, M. Jean-François RAIMBAULT, Vice-Président, M. Michel BEL et M. Jean-Guy THILLET, Juges, assistés de Me Béatrice MAFIOLY-BINNIE, greffier associé, lesdits juges consulaires ayant délibéré et jugé.

Ainsi prononcé par jugement mis à disposition au greffe du Tribunal de Commerce de SAINTES le 6 Octobre 2016, par Jean-François RAIMBAULT, Vice-Président, qui a signé la minute ainsi que Béatrice MAFIOLY-BINNIE,

Le Vice-Président
Jean-François RAIMBAULT



Le Greffier
Béatrice MAFIOLY-BINNIE



EXPÉDITION

Pour expédition certifiée conforme à la minute de la présente
décision

Le Greffier



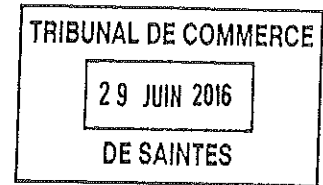
A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

N° de rôle	2016L00403
Nom du dossier	Mme DETAIS Sarah / SARL LE BH
Délivrée le	06/10/2016

Troisième et dernière page.

2016 L 603

SARL LE BHI.
Mme DETAIS SARAH
Mr MIRAMOND RICHARD
7 rue de LA PÈRE DIC
83 210 LA FARLEDE



LA FARLEDE le 28 juin

Objet: DEMANDE d'extension de liquidation judiciaire

A ce jour je souhaite faire une demande
d'extension de procédures suite à la liquidation
de SARL LE BHI en date du 2 juin 2016
" SARL LE BHI 15 cours NATIONAL 17100 SAINTES
n° SIRET: 804594430 00014 "

car nous ne pouvons faire face à la totalité des dettes
encourus. Nous sommes propriétaire de deux appartements
(contrat de prêt ci joint)

Notre dossier est géré par Maître HUMEAU
- 69 cours NATIONAL 17100 SAINTES

Dettes et justificatif ci joint:

Rsi.

Loyer

caution BANCAIRE

Impôts:

Merci de l'intérêt que vous porterez à ma demande

DETAIS SARAH
DETAIS

MIRAMOND RICHARD


CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE EN MATIERE DE VENTE DES
ACTIFS IMMOBILIERS
DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur 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.

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 5 – 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 sera remise au liquidateur 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 6 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 8 – 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 un chèque de banque rédigé à l'ordre de la CARPA, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 € et le remet à l'avocat poursuivant.

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – 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 8 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.

Les conditions pour enchérir à l'audience de vente sur surenchère seront celles prévues à l'article 8 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 10 - 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 poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de 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 14 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

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 débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication.

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

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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.

ARTICLE 20 – 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 dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 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 24 - MISE A PRIX

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

MISE A PRIX : QUATRE VINGT NEUF MILLE EUROS avec la somme de la somme de 1/4 million soit 80.000 €

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

Ainsi fait et dressé par Maître *Hédéric PEYSSON*, Avocat poursuivant

A TOULON, le *Jeudi 27 Octobre 2020*

