

## 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 : 2020MC0264  
Procédure : 2016J00094  
SARL LE BH

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

Remise coffre-fort électronique

Saintes, le 23 juillet 2020

**Objet de l'ordonnance** : Requête aux fins d'autoriser la vente par adjudication d'immeuble(s)

Références des textes de la notification : articles R.661-3 al.1 et R.642-37-1 ou R.642-37-3 du code de commerce

### NOTIFICATION D'ORDONNANCE

Mon cher Maître,

Je vous prie de trouver ci-joint la copie d'une ordonnance en date du 23 Juillet 2020 prononcée par le juge-commissaire, concernant la procédure de Liquidation judiciaire de :

SARL LE BH  
15 CRS NATIONAL  
17100 SAINTES

Vous pouvez former **appel** de cette ordonnance dans le délai de DIX JOURS,<sup>1</sup> à compter de la réception de la présente notification, auprès du greffe de la cour d'appel de Poitiers en ayant obligatoirement recours à un avocat.

Au cas où vous décideriez de former appel, vous devrez en préciser les motifs.

Votre bien dévoué,  
Le greffier,



<sup>1</sup> Article 643 c.p.c. : pour la personne demeurant à l'étranger, le délai de recours est augmenté de deux mois ; pour la personne demeurant dans un département ou territoire d'outre-mer, le délai est augmenté d'un mois.

ORDONNANCE

Nous, Jean Guy THIPIET

Juge-Commissaire de la procédure de Liquidation Judiciaire de :

Supplicant  
Monsieur Richard MIRAMOND et  
Madame Sarah DETAIS

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 LONDE LES MAURES (83250), 131 Rue Horace Vernet :

Un appartement numéroté 29, dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « le Hameau de la Londe », comprenant deux bâtiments A et B élevés chacun de deux étages en sus du rez-de-chaussée cadastré de la manière suivante :

- Section BO numéro 170 pour une contenance de 21 ares et 83 centiares.

L'appartement compose le lot n°69 de la copropriété, situé au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment B, de type T1 de 19 m<sup>2</sup>, comprenant un séjour avec coin cuisine, une salle de bain avec WC et une terrasse.

Le lot comprend également 13/1.000<sup>e</sup> des parties communes générales de l'immeuble

L'appartement est soumis au règlement de copropriété reçu par acte notarié le 12 février 1982.

Le bien est actuellement inoccupé suite au départ du locataire en mai 2019.

Disons que la vente sera poursuivie sur la mise à prix de 50.000,00 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 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<sup>e</sup> Bureau.

Disons que les frais seront portés en frais privilégiés de procédure bénéficiant des dispositions de l'article L.641-13 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 9ème DIC  
83210 LA FARLEDE

SELARL HUMEAU  
69 Cours National  
17100 SAINTES

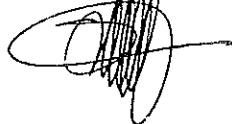
Maître Frédéric PEYSSON  
Cabinet KALLISTE  
Le Kalliste – Bât D  
267 Boulevard du Docteur Charles Barnier  
83000 TOULON

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



N° de rôle	2020M00264
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 Richard MIRAMOND et  
Madame Sarah DETAIS

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 LONDE LES MAURES (83250), 131 Rue Horance Vernet :

Un appartement numéroté 29, dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « le Hameau de la Londe », comprenant deux bâtiments A et B élevés chacun de deux étages en sus du rez-de-chaussée cadastré de la manière suivante :

- Section BO numéro 170 pour une contenance de 21 ares et 83 centiares.

L'appartement compose le lot n°69 de la copropriété, situé au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment B, de type T1 de 19 m<sup>2</sup>, comprenant un séjour avec coin cuisine, une salle de bain avec WC et une terrasse.

Le lot comprend également 13/1.000<sup>e</sup> des parties communes générales de l'immeuble

L'appartement est soumis au règlement de copropriété reçu par acte notarié le 12 février 1982.

Le bien est actuellement inoccupé suite au départ du locataire en mai 2019.

Cet appartement a été acquis pour la somme de 82.500 Euros le 25 aout 2011.

Ce bien immobilier a été mis en vente dans plusieurs agences immobilières locales pour a somme de 80.000,00 Euros.

Malgré la publicité qui en a été faite, aucun acquéreur ne s'est fait connaître depuis le jugement de liquidation.

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 devant le SAINTES 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 50.000,00 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 Judiciaire de TOULON.

## 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).

\* POURSUivant LA VENTE

- SELARL HUMEAU, représentée par Maître Thomas HUMEAU, Mandataire Judiciaire, 69 Cours National 17100 SAINTES, en 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 LONDE LES MAURES (83250), 131 Rue Horance Vernet :

Un appartement numéroté 29, dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « le Hameau de la Londe », comprenant deux bâtiments A et B élevés chacun de deux étages en sus du rez-de-chaussée cadastré de la manière suivante :

- Section BO numéro 170 pour une contenance de 21 ares et 83 centiares.

L'appartement compose le lot n°69 de la copropriété, situé au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment B, de type T1 de 19 m<sup>2</sup>, comprenant un séjour avec coin cuisine, une salle de bain avec WC et une terrasse.

Le lot comprend également 13/1.000<sup>e</sup> des parties communes générales de l'immeuble

L'appartement est soumis au règlement de copropriété reçu par acte notarié le 12 février 1982.

Le bien est actuellement inoccupé suite au départ du locataire en mai 2019.

\* CREANCIERS INSCRITS SUR L'IMMEUBLE VENDU

- NEANT

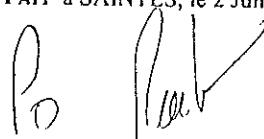
\* PROPRIETAIRE

- Monsieur Richard MIRAMOND, né le 25 mars 1989 à VIRIAT (01).

\* ORIGINE DE PROPRIETE

- ACQUISITION SUIVANT ACTE REÇU PAR MAITRE ELISABETH GENOLIER-RIPERT, NOTAIRE A LA LONDE LES MAURES (83), EN DATE DU 25 AOUT 2011.

FAIT à SAINTES, le 2 Juillet 2020



## ME GENOLIER-RIPERT

NOTAIRE

58, Allée des Acacias  
83250 LA LONDE LES MAURES

2011 D N° 15935

Volume : 2011 P N° 10235

Publié et enregistré le 10/10/2011 à la conservation des Hypothèques de  
TOULON 2E BUR.

Droits : 4.199,00 EUR

Salaires : 83,00 EUR

TOTAL : 4.282,00 EUR

Le Conservateur,

Jacky MICHL

Reçu : Quatre mille deux cent quatre-  
vingt-deux Euros

VENTE GIRARD – VALLET / MIRAMOND

L'AN DEUX MILLE ONZE

Et le vingt-cinq Août

*Maître Elisabeth GENOLIER-RIPERT Notaire à LA LONDE LES MAURES  
(Var) 58 allée des Acacias, soussignée,*

*Avec la participation de Me CARTIER Notaire à MERIGNAC et Me MAUDUIT  
Notaire à CONFLANS SAINTE HONORINE, Conseils des vendeurs,*

A reçu le présent acte authentique, contenant *VENTE*, à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

VENDEUR

Monsieur Bruno Michel Antoine Nicolas VALLET, informaticien, et Madame Corinne Lucie Jacqueline GIRARD, animatrice, son épouse, demeurant à MERIGNAC (33700) 17 rue de Veyrines,

Nés, savoir :

Monsieur à LEVALLOIS PERRET (Hauts de Seine) le 14 Mai 1962,

Madame à SURESNES (Hauts de Seine) le 10 Janvier 1962,

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me PRAQUIN Notaire à SARTROUVILLE (Yvelines) le 24 Octobre 1991, préalable à leur union célébrée à la Mairie de SARTROUVILLE (Yvelines) le 30 Novembre 1991.

De nationalité française.

Monsieur Patrice René Henri GIRARD, ajusteur outilleur, demeurant à ANNECY (74000) 6 rue Albert Lyard,

Né à RUEIL MALMAISON (Hauts de Seine) le 28 Mai 1963,

Epoux de Madame Andrée Marie-Dolorès CLERGUE, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage



préalable à son union célébrée à la Mairie de COURBEVOIE (Hauts de Seine) le 17 Juin 1995.  
De nationalité française.

Et Monsieur Stéphane Henri GIRARD, assistant en distribution, demeurant à SARTROUVILLE (78500) 2 rue de Seine,  
Né à NANTERRE (Hauts de Seine) le 1<sup>er</sup> Octobre 1967,  
Epoux de Madame Christelle Louisiane CELANT, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de SARTROUVILLE (Yvelines) le 02 Juillet 2005.  
De nationalité française.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "LE VENDEUR".

ACQUEREUR

Monsieur Richard MIRAMOND, serveur, demeurant à LA FARLEDE (83210) 7 avenue de la 9 DIC,  
Né à VIRIAT (Ain) le 25 Mars 1989,  
Célibataire majeur,  
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

PRESENCE ou REPRESENTATION

-Le VENDEUR est *NON PRESENT*,

Mais représenté par :

*Me Bruno RIPERT Notaire salarié demeurant à LA LONDE LES MAURES (83250) 58 allée des Acacias,*

En vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement conférés à l'effet des présentes, aux termes de quatre actes sous seings privés, demeurés ci-joints et annexés après mention, savoir :

- en date à MERIGNAC du 1<sup>er</sup> Juillet 2011 pour Monsieur et Madame Bruno VALLET,
- en date à ANNECY du 20 Juillet 2011 pour Monsieur Patrice GIRARD,
- et en date à SARTROUVILLE du 07 Juillet 2011 pour Monsieur Stéphane GIRARD.

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant aux mandants qu'à leur mandataire.

-L'ACQUEREUR est *PRESENT*.

RM

### OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens immobiliers ci-après désignés, tel qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue du présent acte et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

### DESIGNATION

Dépendant d'un ensemble immobilier sis à *LA LONDE LES MAURES (Var) 131 rue Horace Vernet*, dénommé "*Le Hameau de La Londe*", comprenant deux bâtiments "A" et "B", élevés chacun de deux étages sur rez-de-chaussée, et au sous-sol desdits bâtiments, divers emplacements de parking et garages,

*Cadastré section BO numéro 170 pour une contenance de 21 ares 83 centiares.*

#### *Le lot numéro soixante-neuf (69)*

Au deuxième étage du bâtiment B, un appartement de type T1 portant le numéro 1/29 du plan, comprenant : un séjour avec coin-cuisine, une salle de bains avec water-closet et une terrasse,

Et les 13/1.000èmes des parties communes générales.

#### *Références de publication du règlement de copropriété*

Le règlement de copropriété - état descriptif de division a été reçu par Me LAFOND lors Notaire à LE BEAUSSET le 12 Février 1982, et publié au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 11 Mars 1982, volume 4763, numéro 16.

Suivi d'un acte modificatif reçu par ledit Me LAFOND le 13 Septembre 1982, publié audit bureau des hypothèques le 08 Octobre 1982, volume 5110, numéro 07.

*Etant ici précisé que ledit ensemble immobilier forme le lot numéro un (01) du Groupe d'Habitations dénommé "Le Hameau de La Londe", dont l'ensemble des pièces constitutives a été déposé aux minutes de Me LAFOND lors Notaire à LE BEAUSSET, savoir :*

*- le 16 Mars 1982, publié le 25 Mars 1982, volume 4788, numéro 02,  
- le 02 Août 1984, publié le 07 Septembre 1984, volume 6236, numéro 05,  
- et le 13 Octobre 1986, publié le 26 Novembre 1986, volume 86P, numéro 9088.*

*Ledit ensemble immobilier est donc régi par :*

*- un règlement et un cahier des charges annexés au règlement de copropriété susvisé,*

*- les statuts de l'Association Syndicale,*

*L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ces documents pour en avoir reçu une copie.*

### LOI CARREZ

En application de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative du ou des lots entrant dans le champ d'application de cette loi, est de *26,17 mètres carrés*, ainsi qu'il résulte d'un certificat de mesurage établi par le Cabinet

[ RM 2 ]

3AE, Monsieur Guy LOPEZ, à SOLLIES-PONT (83210) 125 avenue de Beaulieu, le 18 Avril 2011, demeuré ci-joint et annexé après mention.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

L'immeuble présentement vendu appartient au VENDEUR en pleine propriété.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS**

L'immeuble objet des présentes est acquis par l'ACQUEREUR en pleine propriété.

**EFFET RELATIF**

\* Attestation immobilière après le décès de Madame Monique CHASSERAY reçue par Me CARTIER Notaire à MERIGNAC le 03 Juillet 2003, publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 31 Juillet 2003, volume 2003 P, numéro 7489.

\* Attestation immobilière après le décès de Monsieur René GIRARD reçue par ledit Me CARTIER le 1<sup>er</sup> Juillet 2011, dont une expédition sera publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON ayant ou en même temps que les présentes.

**CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

**PROPRIETE-JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait du présent acte à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.

**PRIX**

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de *QUATRE VINGT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (82.500 €)*.

Ce prix est payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de Me GENOLIER-RIPERT Notaire à LA LONDE LES MAURES,

Au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

Dont quittance

**-- DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION**

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que l'immeuble vendu est achevé depuis plus de 5 ans.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, mais est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

À cet égard, le VENDEUR, personne physique, déclare :

1 R M 2

Monsieur Bruno VALLET

- que son domicile est bien celui indiqué en tête du présent acte ;
- que le service des impôts dont il dépend est MERIGNAC (33707 – cedex) 106 avenue du Château d'Eau ;
- et que l'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe "EFFET RELATIF" et qu'il avait le 25 Décembre 2002, date du décès de Madame Monique GIRARD née CHASSERAY, en son vivant demeurant à SAINT MEDARD EN JALLES (33160) 2 rue Aristide Maillot, « le Bois de Corbiac », une valeur de 22.867,50 Euros pour la moitié en pleine propriété.

En outre, il reconnaît être informé :

- que le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière des particuliers sera prélevé par le notaire soussigné sur le prix de la vente et versé à la conservation des hypothèques avant l'exécution de la formalité fusionnée ou au service des impôts avant l'exécution de la formalité de l'enregistrement ;

- et que la plus-value résultant de la vente sera taxée au taux forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

La déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte à la conservation des hypothèques dont dépend l'IMMEUBLE vendu ou lors de la présentation de l'acte au service des impôts pour enregistrement.

À cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Madame Corinne VALLET née GIRARD et Messieurs Patrice et Stéphane GIRARD

- que leur domicile est bien celui indiqué en tête du présent acte ;
- que le service des impôts dont ils dépendent est, savoir :
  - \*MERIGNAC (33707 - cedex) 106 avenue du Château d'Eau, pour Madame Corinne VALLET née GIRARD,
  - \*ANNECY (74040 - cedex) rue Dupantloup, pour Monsieur Patrice GIRARD,
  - \*VERSAILLES (78011 - cedex) 12 rue de l'Ecole des Postes, pour Monsieur Stéphane GIRARD,

- et que l'IMMEUBLE vendu leur appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe "EFFET RELATIF" et qu'il avait le 24 Août 2010 date du décès de Monsieur René GIRARD, en son vivant demeurant à CASTELNAU DE MEDOC (33480) 56 rue Saint Genès, le Domaine de Héby, une valeur de 41.250 Euros pour la moitié en pleine propriété.

- et qu'aucun impôt sur le revenu afférent à la plus-value en report d'imposition n'est dû.

En effet il résulte des différents calculs préalablement effectués que la présente vente ne génère aucune plus-value quelconque. De ce fait le VENDEUR n'est pas redevable de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière des particuliers sur la présente vente.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

CALCUL DES DROITS

SUR LA SOMME DE : 82500,00 EUROS

TAXE DEPARTEMENTALE 3,80%

3135,00 EUROS

TAXE COMMUNALE 1,20%

990,00 EUROS

L RM ?

FRAIS DE RECOUVREMENT (ETAT) 2,37%

74,00 EUROS

TOTAL

4199,00 EUROS

FIN DE PARTIE NORMALISEE

URBANISME - VOIRIE

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont ci-annexés après mention.

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en :

CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

Il a été obtenu en vue de la vente un certificat d'urbanisme de simple information délivré par la Mairie de LA LONDE LES MAURES le 26 Avril 2011. Il n'a pas été demandé de certificat d'urbanisme opérationnel, l'ACQUEREUR a déclaré ne pas vouloir faire de la possibilité d'effectuer dans un avenir prévisible des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, une condition suspensive du présent acte.

CERTIFICATS

Il est demeuré également ci-joint et annexé après mention une attestation délivrée par la Mairie de LA LONDE LES MAURES le 22 Avril 2011 concernant différents certificats : communal, de numérotage, de zonage, d'alignement, d'arrêté de péril.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La vente n'est pas soumise au droit de préemption urbain institué par le Code de l'urbanisme.

En effet, celle-ci porte sur des biens remplissant les conditions d'exclusion prévues par les textes, à savoir :

- que les locaux vendus, ainsi que les locaux accessoires éventuels constituent un seul local à usage d'habitation ou à usage professionnel, ou à usage professionnel et d'habitation, compris dans un bâtiment dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié depuis plus de dix ans.

- et que lesdits locaux ne sont pas situés à l'intérieur d'un secteur où l'application du droit de préemption à l'alléiation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L. 211-4, dernier alinéa du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme ci-annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien immobilier appartient à Monsieur Bruno VALLET à raison de moitié en pleine propriété, à Madame Corinne VALLET née GIRARD à raison de un sixième en pleine propriété, à Monsieur Patrice GIRARD à raison de un sixième en pleine propriété, et à Monsieur Stéphane GIRARD à raison de un sixième en pleine propriété, par suite des faits et actes ci-après relatés :

*Du chef des époux VALLET / GIRARD*

Originaiement ledit bien immobilier appartenait à Monsieur René Charles Donat Louis Félix GIRARD et Madame Monique Gisèle Claudine CHASSERAY, son épouse,

L RM A

conjointement et indivisément entre eux, à raison de moitié chacun, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, dans cette proportion, de :

Madame Jacqueline VACHER veuve de Monsieur Hubert BLANCHARD demeurant à BELFORT (90000) 5 rue de Rome,

Madame Marie-José BLANCHARD épouse de Monsieur Didier VIERNE demeurant à LYON (69003) 7 Impasse Saint Isidore,

Et Monsieur Pascal BLANCHARD demeurant à BELFORT (90000) 9 avenue Jean Moulin,

Aux termes d'un acte reçu par Me RIPERT Notaire à LA LONDE LES MAURES le 30 Août 2000,

Moyennant le prix de 275.000 Francs, en ce compris le mobilier pour 20.000 Francs, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Cet acte a été publié au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 02 Octobre 2000, volume 2000 P, numéro 10951.

Décès de Madame Monique GIRARD

Madame Monique Gisèle Claudine CHASSERAY, en son vivant retraitée, demeurant à SAINT MEDARD EN JALLES (33160) 2 rue Aristide Maillol, divorcée en premières noces de Monsieur Roger André Michel VALLET,

Est décédée à PESSAC (Gironde) le 25 Décembre 2002,

Laissant pour lui succéder :

-son conjoint survivant : Monsieur René Charles Donat Louis Félix GIRARD, avec lequel il était marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Me PRAQUIN Notaire à SARTROUVILLE (Yvelines) le 03 Avril 1992, préalable à son union célébrée à la Mairie de SARTROUVILLE (Yvelines) le 18 Juillet 1992, donataire de la totalité en usufruit des biens composant la succession en vertu d'une donation reçue par Me PRAQUIN Notaire susnommé le 1<sup>er</sup> Décembre 1992, et usufruitier légal du quart en pleine propriété en vertu de l'article 757 du code civil.

-et son fils unique issu de sa première union : Monsieur Bruno VALLET.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Me CARTIER Notaire à MERIGNAC le 26 Juin 2003.

L'attestation immobilière après décès a été reçue par ledit Me CARTIER le 03 Juillet 2003, et publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 31 Juillet 2003, volume 2003 P, numéro 7489.

Décès de Monsieur René GIRARD

Monsieur René Charles Donat Louis Félix GIRARD, en son vivant retraité, demeurant à CASTELNAU DE MEDOC (33480) 56 rue Saint Genès, le Domaine de Héby, divorcé premières noces de Madame Jacqueline Andrée Françoise DESPLAT et veuf en secondes noces de Madame Monique Gisèle Claudine CHASSERAY,

Est décédé à CASTELNAU DE MEDOC (Gironde) le 24 Août 2010, en l'état d'une donation entre époux en date du 31 Mai 1978, au profit de Madame Jacqueline DESPLAT, révoquée aux termes d'un acte reçu par Me MAUDUIT Notaire à CONFLANS SAINTE HONORINE le 12 Novembre 1986.

Laissant pour lui succéder ses trois enfants issus de sa première union :

Madame Corinne VALLET née GIRARD et Messieurs Patrice et Stéphane GIRARD, sus nommés.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Me CARTIER Notaire à MERIGNAC le 17 Février 2011.

LM

L'attestation immobilière après décès a été reçue par ledit Me CARTIER le 1<sup>er</sup> Juillet 2011, dont une expédition sera publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON avant ou en même temps que les présentes.

**ORIGINE ANTERIEURE**

**I - Du chef des Consorts BLANCHARD**

Ledit bien immobilier appartenait aux Consorts BLANCHARD, par suite des faits et actes ci-après relatés :

**a) Du chef de Monsieur et Madame BLANCHARD-VACHER**

Ledit bien immobilier appartenait à Monsieur Hubert BLANCHARD et Madame Jacqueline VACHER, son épouse, comme dépendant de la communauté de biens ayant existé entre eux, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, de :

Monsieur Bernard Raymond Paul SARDA, pilote administration des douanes, et Madame Jeannine Jeanne Emilienne ABADIE, sans profession, son épouse, demeurant à LA LONDE LES MAURES (83250) résidence les Pins, bâtiment A,

Aux termes d'un acte reçu par Me LAFOND lors Notaire à LE BEAUSSET le 05 Novembre 1984,

Moyennant le prix de 244.450 Francs, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Cet acte a été publié au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 13 Novembre 1984, volume 6346, numéro 16.

**b) Décès de Monsieur Hubert BLANCHARD**

Monsieur Hubert Jean Marie Fernand BLANCHARD, en son vivant retraité, demeurant à BELFORT (90000) 5 rue de Rome, époux de Madame Jacqueline VACHER, avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de GRANDVILLERS (Vosges) le 07 Octobre 1957,

Est décédé à BELFORT (Territoire de Belfort) le 11 Mars 2000, en l'état d'une donation entre époux reçue par Me DESHAIES Notaire à BELFORT le 05 Mars 1985, enregistrée après décès.

Laissant pour lui succéder :

- son conjoint survivant : Madame Jacqueline VACHER, commune en biens, donataire et usufruitière légale, surnommée,
- et ses deux enfants issus du mariage : Madame Marie-José VIERNE née BLANCHARD et Monsieur Pascal BLANCHARD, surnommés.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Me DESHAIES Notaire à BELFORT le 23 Mai 2000.

L'attestation immobilière après décès a été reçue par Me DESHAIES Notaire surnommé le 23 Mai 2000, et publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 25 Juillet 2000, volume 200 P, numéro 8102.

Aux termes d'un acte reçu par ledit Me DESHAIES le 23 Mai 2000, Madame BLANCHARD née VACHER a déclaré opter en exécution de la donation susvisée pour l'usufruit de la totalité des biens dépendant de la succession de son mari.

**II - Du chef de Monsieur et Madame Bernard SARDA**

Ledit bien immobilier appartenait à Monsieur Bernard SARDA et Madame Jeannine ABADIE, son épouse, comme dépendant de la communauté de biens existant entre eux, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, de :

<7- / R71

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE LE HAMEAU DE LA LONDE, au capital de 31.000 Francs, ayant son siège social à SIX FOURS LES PLAGES rue Grand, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULON sous le numéro D 322 828 698,

Aux termes d'un acte reçu par Me LAFOND lors Notaire à LE BEAUSSET les 13 et 16 Décembre 1983,

Moyennant le prix de 248.000 Francs, en ce compris 40.000 Francs de mobilier, payé comptant et quittancé dans l'acte à concurrence de 236.000 Francs.

Quant au solde du prix, soit la somme de 12.000 Francs, il a été stipulé payable dès la pose de la porte de garage qui devait être effectuée avant le 15 Janvier 1983.

Ledit prix depuis intégralement payé, ainsi déclaré par le vendeur.

L'inscription de privilège de vendeur n'a pas été prise.

Cet acte a été publié au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 06 Janvier 1983, volume 5240, numéro 7.

III - Du chef de la SCI "LE HAMEAU DE LA LONDE"

Originaiement, l'entier immeuble appartenait à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE LE HAMEAU DE LA LONDE, savoir :

*LE TERRAIN*, pour l'avoir acquis de :

Monsieur Siméon François BRUNA, retraité, et Madame Alice MUGNAINI, sans profession, son épouse, demeurant à LA LONDE LES MAURES (83250) 2 boulevard Azan,

Aux termes d'un acte reçu par Me LAFOND lors Notaire à LE BEAUSSET et Me SALPHATI lors Notaire à CUERS le 15 Juillet 1981,

Moyennant le prix de 3.150.000 Francs, payé comptant et quittancé dans l'acte à concurrence de 500.000 Francs.

Quant au solde du prix, soit la somme de 2.650.000 Francs, il a été stipulé payable, savoir :

- à concurrence de 400.000 Francs, au plus tard le 15 Octobre 1981,

- quant à la somme de 2.250.000 Francs, il a été convenu qu'elle sera :

.soit payable le 15 Juillet 1984, avec intérêt au taux de 15% payable en même temps que le capital et décompté du jour de la vente jusqu'au jour du paiement,

.soit converti en l'obligation par l'acquéreur d'édifier, de faire édifier à ses frais exclusifs et de remettre au vendeur, divers biens et droits immobiliers, sur la propriété objet de la vente.

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix, l'inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire a été prise au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 31 Juillet 1981, volume 282, numéro 76, avec effet jusqu'au 15 Juillet 1984.

Aux termes d'un acte reçu par Me LAFOND lors Notaire à LE BEAUSSET le 28 Octobre 1981, Monsieur et Madame BRUNA ont donné mainlevée de ladite inscription et renoncé à l'action résolutoire.

Cet acte a été publié au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 31 Juillet 1981, volume 4358, numéro 8.

*ET LES CONSTRUCTIONS*, pour les avoir fait édifier en vertu d'un permis de construire délivré suivant arrêté préfectoral en date du 18 Mai 1981 sous le numéro 81/1990, ayant fait l'objet d'un avenant numéro 82/3306 en date du 24 Août 1982.

RA

7.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1- ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel.

Sauf application d'une disposition légale spécifique, le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

CONTENANCE

La vente entre pour partie dans le champ d'application de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

La superficie des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi n° 65-567 du 10 juillet 1965 dont la rédaction est issue de la loi n° 96-1107 visée ci-dessus :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, 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.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lot d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente à peine de déchéance."

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et faisant également l'objet du présent acte, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins,

RM

constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

## 2-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, du cahier des charges du groupe d'habitations "Le Hameau de la Londe", du règlement de copropriété et de ses modificatifs ou des titres anciens.

## RAPPEL DE SERVITUDES

1°) Aux termes de l'acte reçu par Me BOISSONNET lors Notaire à HYERES le 12 Septembre 1945 contenant vente par la Société SCHNEIDER et Cie à Messieurs Siméon et Augustin BRUNA, il a été stipulé ce qui suit littéralement transcrit :

*"Les acquéreurs profiteront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives, s'il en existe, sauf à eux à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls et sans recours contre la société venderesse. A ce sujet, il est ici expliqué que la société venderesse a sollicité l'autorisation de procéder sans accomplir les formalités de lotissement au morcellement de la propriété qu'elle possédait à LA LONDE LES MAURES et que par lettre du vingt cinq octobre mil neuf cent trente neuf, adressée à Monsieur le Maire de la Commune de LA LONDE LES MAURES, Monsieur le Préfet du Var a fait droit à cette requête sous réserve que les actes de vente contiendraient la clause de sauvegarde ci-après littéralement transcrise. L'immeuble vendu fait partie d'une exploitation agricole appartenant à la société venderesse ; l'acquéreur a été prévenu que la vente par parcelles de cette propriété rurale est effectuée en dehors de toute idée de création ou de développement de groupes d'habitations et de lotissement. En conséquence, l'acquéreur s'interdit sur l'immeuble vendu aucune construction à usage d'habitation et de le mettre en vente soit en lots, soit en parcelles, sans imposer la même obligation à ses acquéreurs, à moins qu'il n'ait au préalable accompli les travaux d'aménagement et de viabilité prescrits par les lois et règlements municipaux, ou qu'il n'ait obtenu l'approbation de projets d'aménagements prévus aux articles 1 et suivants de la loi du 14 mars 1919, modifiée et complétée par la loi du 19 juillet 1924, ainsi que le certificat prévu à l'article 14 de la même loi.*

*Les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance de ladite lettre et s'engagent à se conformer à la clause ci-dessus reproduite. Une copie de ladite lettre certifiée conforme à Monsieur le Maire de LA LONDE LES MAURES est demeurée annexée à un acte de vente reçu par le notaire soussigné, le vingt deux février mil neuf cent quarante.*

*Il est indiqué les termes mêmes des actes sus relatés du 13 mars 1909 : "A cet égard, il est indiqué aux termes de l'acte reçu par Me CASTUEIL notaire à HYERES, les vingt neuf octobre et onze décembre mil neuf cent vingt six, il a été stipulé que les acquéreurs auront le droit de passage le plus étendu pour elles et tous ayants droit, pour gens, bêtes et voitures sur le chemin d'exploitation de LA*

l RM 3

*LONDÉ à la Cheylane, Madame GUEX a également indiqué que ledit chemin est grevé d'une servitude de passage au profit de M. Bernard DELOUIS, de FILLOT et de M. de LARCHE VERNET et de Monsieur Siméon DELOUIS et autres.*

*A cet égard, il est convenu qu'il ne pourra être apporté aucun changement à la largeur du boulevard Antoine AZAN et que la voie ferrée projetée par la société acquéreuse traversera à niveau ledit boulevard".*

2°) Aux termes d'une convention sous seings privés non datée, établie entre Messieurs Siméon et Augustin BRUNA et le syndicat intercommunal des communes de LA SEYNE et de l'Est de TOULON, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit:

*"Le soussigné.....*

*S'engage à céder par la présente au Syndicat Intercommunal des Communes de LA SEYNE et de l'Est de TOULON qui accepte :*

*1°) le droit d'établir à demeure sur une longueur de 182 mètres dans les terrains ci-dessous désignés une canalisation d'eau avec ses accessoires et ouvrages annexes éventuels.*

*2°) le droit d'accès et de passage en tout temps le long des ouvrages.*

*3°) le droit de pratiquer éventuellement en tout temps et quand besoin sera les fouilles et travaux nécessaires aux réparations des canalisations, accessoires et ouvrages.*

*Article 2 - Désignation des terrains intéressés :*

*Indications cadastrales :*

*Nom de la commune : La Londe Les Maures*

*N° des parcelles : 207 - 206*

#### *Section B*

*Lieux dits : Le Bas Janon*

*L'intéressé déclare avoir connaissance des dispositions du projet quant à l'occupation du tréfonds. Le terrain à occuper temporairement en surface comprend :*

*-une zone de 3 mètres située symétriquement par rapport à l'axe de la canalisation pour la servitude du fonds,*

*-une zone de 6 mètres située symétriquement par rapport à l'axe de la canalisation pour l'occupation temporaire pendant l'exécution des travaux.*

*L'intéressé s'engage à ne faire aucun travail ni aucune plantation d'arbres de nature à détériorer les ouvrages du Syndicat Intercommunal des communes de LA SEYNE et de l'Est de TOULON ou à gêner la visite ou la réparation de la canalisation, de ses accessoires et ouvrages annexes.*

*L'intéressé conserve par contre le droit de mettre en culture le terrain compris dans la zone prévue pour la servitude du fonds sans qu'il puisse en résulter un droit quelconque à indemnité au cas où l'exercice des droits concédés au syndicat intercommunal des communes de LA SEYNE et de l'Est de TOULON entraînerait des dommages à ses cultures."*

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance, accepter la situation en l'état, sans recours contre le VENDEUR.

*R.M*

### 3-) ASSURANCES

Il fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances concernant sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant de l'immeuble.

Etant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier est assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété.

### 4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet :

- a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.
- b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

### 5-) ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau et à l'électricité.

A cet égard le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que la distribution de l'électricité du bien vendu est assurée par la société EDF au tarif réglementé.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard de ladite société, résultant du contrat de distribution et de fourniture d'électricité précité. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

L'ACQUEREUR devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

### 6-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

En outre tous les droits et taxes qui seraient dus sur tous rehaussements amiables ou judiciaires du prix, acceptés par l'ACQUEREUR ou imposés par l'Administration ainsi que toutes pénalités seront à la charge de l'ACQUEREUR.

### CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

La vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et le cas échéant de leurs actes modificatifs et complémentaires ; l'ACQUEREUR déclare avoir en parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement au présent acte, ainsi qu'il le reconnaît.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait du présent acte, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ce règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ainsi que de leurs

1 RM R

éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, par qui que ce soit.

**DELAI DE RETRACTATION**

Le présent acte authentique ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est ici précisé qu'un avant-contrat sous seing privé établi par l'Agence GRECH IMMOBILIER à LA LONDE LES MAURES (83250) la Baie des Isle, les Seychelles, en date des 15 et 18 Avril 2011, a précédé les présentes, et que conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code susvisé, cet acte a été notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée en date du 20 Avril 2011, avec avis de réception, demeurée ci-jointe et annexée après mention.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- avoir pris connaissance de l'acte qui lui a été notifié.
- avoir bénéficié du délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L. 271-1 du Code susvisé.

En conséquence, il requiert expressément le notaire soussigné de régulariser la vente.

**DECLARATIONS**

**1/- Concernant l'état civil et la capacité des parties**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres ;
- Ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil ;
- Ils ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers visé aux articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

**2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu**

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il n'existe pas de locataires, d'anciens locataires ou occupants susceptibles de pouvoir bénéficier d'un droit de préemption quelconque,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas de charges ou restrictions susceptibles de porter atteinte au droit de propriété.

**3/- Concernant la copropriété**

Le VENDEUR déclare :

- que le syndic est le *Cabinet GRECH IMMOBILIER à TOULON (83000) 10 rue Jean-Philippe Rameau*,

- qu'une note délivrée par le syndic demeurera ci-jointe et annexée après mention ;
- qu'il n'a reçu dudit syndic aucune convocation à une assemblée dont la tenue a été fixée à une date postérieure à celle de la présente vente ;
- subroger expressément l'ACQUEREUR, qui l'accepte, dans tous les droits et actions susceptibles d'être exercés à l'encontre de toute assemblée des copropriétaires.

Les appels de fonds qui interviendront à compter de ce jour seront à la charge de l'ACQUEREUR, mais tous les travaux votés antérieurement ou décidés par le syndic en cas d'urgence, commencés ou non à ce jour, resteront à la charge du VENDEUR qui s'y oblige.

Notification des présentes sera faite auprès du syndic de copropriété par les soins du notaire soussigné d'une part conformément à l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et d'autre part conformément à l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

La présente vente devant être notifiée au syndic de l'immeuble pendant le courant du mois d'Août 2011, il est rappelé aux parties que la provision trimestrielle devra être acquittée par le VENDEUR, qui est seul et entièrement responsable de son paiement vis-à-vis du syndicat, en vertu de l'article 6-2-1° du décret du 17 mars 1967.

Il est rappelé aux parties qu'aux termes de l'article 6-2-3° de décret du 17 mars 1967, le moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Par l'effet de ce texte, si l'arrêté de comptes fait apparaître un solde débiteur au préjudice du lot objet de la présente vente, le paiement de ce solde incombera à l'ACQUEREUR.

Cette situation est acceptée par les parties, qui ne jugent pas utile d'y déroger par une convention particulière. En conséquence l'ACQUEREUR s'engage à payer la somme qui lui sera réclamée, renonçant de ce chef à tout recours à l'encontre du VENDEUR.

Il est rappelé aux parties au présent acte que conformément à l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967, si l'approbation des comptes révèle un trop perçu sur provisions, la somme correspondante est portée au crédit de celui qui sera copropriétaire lors de l'approbation des comptes, soit en l'espèce l'ACQUEREUR.

Cette situation est acceptée par les parties, qui ne jugent pas utile d'y déroger par une convention particulière. En conséquence le VENDEUR accepte que l'ACQUEREUR appréhende la totalité de l'éventuel solde créditeur au titre du trop perçu sur provisions, et il renonce à exercer quelque recours que ce soit à son encontre de ce chef.

Avis de mutation de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 au syndic

Le VENDEUR n'a pas remis préalablement aux présentes, au notaire soussigné le certificat prévu à l'article 20 de la loi 65-567 du 10 juillet 1965, en conséquence, avis de la présente mutation sera donné, dans un délai de quinze jours à compter du jour du transfert de propriété, par le notaire soussigné au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus.

Le syndic pourra ainsi former au domicile élu et par acte extra judiciaire opposition au versement des fonds afin d'obtenir le paiement des sommes restant dues par le VENDEUR.

Cet avis de mutation sera adressé soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par télécopie avec récépissé. Le syndic disposera alors d'un délai de quinze jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre

( RM )

( J. )

recommandée ou du lendemain de la réception de la télécopie, pour former son opposition dans les formes légales.

Le notaire soussigné informera les éventuels créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et sur leur demande leur en adressera copie.

Enfin, conformément à l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 notification des présentes sera faite sans délai au syndic par le notaire soussigné.

*\*état contenant diverses informations sur la copropriété*

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 issu du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sur la copropriété délivré par le syndic à la date du 15 Juillet 2011, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

**CARNET D'ENTRETIEN**

Il a été rappelé à l'ACQUEREUR par le notaire soussigné, avant la signature du présent acte, qu'il pouvait, conformément aux dispositions des articles 45-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 4-4 du décret du 17 mars 1967, et s'il le jugeait utile :

- prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble, au bureau du syndic dont le nom et l'adresse lui ont été communiqués ;
- ou, s'il le préférerait, demander à ce que le VENDEUR lui donne connaissance de ce carnet d'entretien et le cas échéant lui en fournit copie.

Informé de ses droits, l'ACQUEREUR déclare : qu'il a pris connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble au bureau du syndic et qu'il juge inutile d'en demander une copie au VENDEUR, s'estimant ainsi suffisamment informé.

**DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Il a été rappelé à l'ACQUEREUR par le notaire soussigné, avant la signature du présent acte, qu'il pouvait, conformément aux dispositions des articles 45-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 4-4 du décret du 17 mars 1967, et s'il le jugeait utile :

- prendre connaissance du diagnostic technique de l'immeuble, au bureau du syndic dont le nom et l'adresse lui ont été communiqués ;
- ou s'il le préférerait, demander à ce que le VENDEUR lui donne connaissance de ce diagnostic technique et le cas échéant lui en fournit copie.

Informé de ses droits, l'ACQUEREUR déclare : qu'il a pris connaissance du diagnostic technique de l'immeuble au bureau du syndic et qu'il juge inutile d'en demander une copie au VENDEUR, s'estimant ainsi suffisamment informé.

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

La construction de l'immeuble présentement vendu ou, le cas échéant, dans lequel sont situés les biens présentement vendus, a fait l'objet :

- d'un permis de construire délivré le 18 Mai 1981 sous le numéro 81/1990, ayant fait l'objet d'un avenant numéro 82/3306 en date du 24 Août 1982,
- d'une déclaration d'achèvement de travaux en date du 14 Septembre 1982,
- d'un certificat de conformité en date du 07 Mai 1984.

**DECLARATION DU VENDEUR CONCERNANT LA CONSISTANCE ET L'AFFECTATION DU LOT VENDU**

Le VENDEUR déclare :

- qu'il n'a pas effectué dans le lot vendu, de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires.

1 RM 2.

- qu'il n'a pas irrégulièrement modifié la consistance du lot vendu par une annexion ou une utilisation privative de parties communes.

#### DISPENSE DE DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R. 238-38 du Code du travail, le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L. 235-15 du Code du travail; la date de commencement des travaux étant antérieure au 30 décembre 1994.

#### A.N.A.H. - ABSENCE DE SUBVENTION

Le VENDEUR déclare, pour le bien objet des présentes :

- n'avoir jamais déposé aucune demande de subvention auprès de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat au cours des 10 années écoulées ;  
- n'avoir obtenu dudit organisme aucune subvention dans le même délai.

#### LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble objet du présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique.  
- qu'à sa connaissance, aucun occupant dudit immeuble n'a été atteint de saturnisme.  
- qu'il n'a en outre reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de cet immeuble en vue de déterminer s'il présente un risque d'exposition au plomb pour ses occupants.

#### DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

Que les biens vendus dépendent d'un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997 et entrent dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du Code susvisé, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, doit être annexé au présent acte.

##### 1°) En ce qui concerne les parties communes :

- les recherches relatives à la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds susceptibles de contenir de l'amiante ont été effectuées conformément à l'article R. 1334-15 du Code de la santé publique. Une copie du diagnostic établi le 18 Novembre 1997 par FACADIA ETAP à FREJUS ZI Grand Capitou est demeurée ci-jointe et annexée après mention. Il en résulte : "Il n'a pas été constaté de présence de matériaux pouvant comporter de l'amiante dans les parties accessibles des bâtiments de la copropriété."

A ce jour aucune autre recherche n'a été effectuée ainsi qu'il résulte des informations communiquées par le syndic.

*L R M R*

2°) En ce qui concerne les parties privatives

- le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par le Cabinet 3AE, Monsieur Guy LOPEZ, à SOLLIES-PONT (83210) 125 avenue de Beaulieu, le 18 Avril 2011, dont il résulte : « Il n'y a pas de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante. »

- les recherches relatives à la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds susceptibles de contenir de l'amiante ont été effectuées conformément à l'article R. 1334-15 du code susvisé.

ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

L'immeuble vendu est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L. 133-6 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par ledit Cabinet 3AE le 18 Avril 2011 répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6, R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle la présence d'aucun terme dans l'immeuble.

L'ACQUEREUR prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque vice apparent que ce soit.

INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu ne comporte aucune installation intérieure de gaz.

En conséquence il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence est demeuré ci-joint et annexé après mention, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans. Cet état a été établi par ledit Cabinet 3AE le 18 Avril 2011 répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et R. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation. Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble vendu présente les anomalies suivantes :

« Les anomalies constatées concernent :

- des matériaux électriques présentant des risques de contact direct.
- des matériaux électriques vétustes, inadaptés à l'usage ».

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance, accepte d'en faire son affaire personnelle, et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du VENDEUR.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'immeuble vendu est situé dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-1 du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois est demeuré ci-joint et annexé après mention.

1 RM 2

Cet état a été établi par ledit Cabinet 3AE le 18 Avril 2011 sur le modèle d'imprimé prévu par l'arrêté du 13 octobre 2005.

Conformément aux dispositions de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement, cet état, qui mentionne les risques dont font état les documents et le dossier, établi par le préfet, visé à l'article R. 125-24 du Code de l'environnement et auxquels l'immeuble vendu est exposé, est accompagné des extraits de ce document et du dossier, permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus.

#### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

L'immeuble vendu entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est demeuré ci-joint et annexé après mention un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi à la demande du VENDEUR par ledit Cabinet 3AE le 18 Avril 2011 répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé à l'ACQUEREUR qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

#### **LOGEMENT DECENT**

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

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

#### **ASSAINISSEMENT**

Le VENDEUR déclare qu'il existe un réseau public d'assainissement et que l'immeuble vendu y est raccordé, ce qui est confirmé par les services municipaux aux termes du certificat susvisé.

#### **FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE**

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

*1* *7.*  
*AM*

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

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès du Correspondant " Informatique et Libertés " désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

**CERTIFICAT D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leurs nom, prénoms et dénomination lui a été régulièrement justifiée.

**DONT ACTE rédigé sur vingt-et une pages**

Fait et passé à LA LONDE LES MAURES,

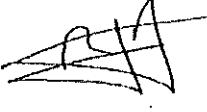
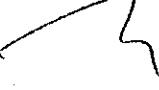
En l'Etude,

A la date sus indiquée,

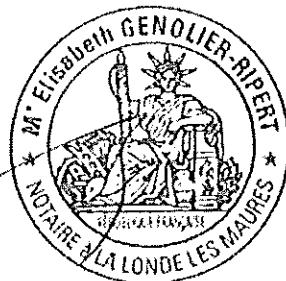
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

Les parties approuvent :

- Renvois : néant
- Mots rayés nuls : néant
- Chiffres rayés nuls : néant
- Lignes entières rayées nulles : néant
- Barres tirées dans les blancs : néant

Le VENDEUR	
L'ACQUEREUR 	
Le NOTAIRE 	

**POUR EXPÉDITION sur 21 pages**  
délivrée par le notaire soussigné  
et certifiée par lui conforme à la  
minute.



**MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES**

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcris dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

**COMMISSION D'AGENCE**

L'ACQUEREUR ayant confié à l'AGENCE GRECH IMMOBILIER à LA LONDE LES MAURES (83250) La Baie des Isles, Immeuble « les Seychelles » et à l'AGENCE CENTURY 21 à LA LONDE LES MAURES (83250) avenue Albert Roux, la mission de rechercher pour son compte un immeuble tel que celui objet du présent acte ainsi qu'il résulte d'un mandat de recherche de biens immobiliers numéro 21376 en date du 11 Avril 2011 pour l'Agence Grech Immobilier et numéro 2659 en date du 12 Avril 2011 pour l'Agence Century 21, il s'oblige à verser auxdites agences la somme globale de 5.000 Euros toutes taxes comprises (revenant pour 2.500 Euros à chaque agence), pour les rémunérer des frais et démarches faits pour son compte.

**REMISE DE TITRES**

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

**DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

**POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

**ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS NECESSAIRES A LA PUBLICATION**

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée 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.

**INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSEION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - 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 convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

l  
RM  
R

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

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

### ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 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 irrévocabile 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 irrévocabile 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 dénonce 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 JOUSSANCE

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 notamment 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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

## 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<sup>o</sup> 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<sup>er</sup> 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 : *Cinquante mille euros trente francs*  
*50.000 €* *du tiers 1/3 plus 1/2*

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 *frédéric PEYSSON*, Avocat  
poursuivant

A TOULON, le *lundi 26 Octobre 2020*

