

2006 D N° 8763

VENT

Date : 24/05/2006

Volume : 2006 P N° 5215

N° 3265

3603 199.500,00 EUR • 3,60% = 7.182,00 EUR
 B195 199.500,00 EUR • 0,20% = 399,00 EUR
 Y125 7.182,00 EUR • 2,50% = 180,00 EUR
 (Déduction des frais de publication, extraits des décisions judiciaires à publier)

3150 199.500,00 EUR • 1,20% = 2.394,00 EUR

BUREAU
 Salaires : 200,00 EUR
 HYPOTHEQUES

DROITS : 10.155,00 EUR
 8763

VOL N°

TAXES : 10 155

SALAIRES : 200.

TOTAL

LE TROIS AVRIL

EN L'OFFICE NOTARIAL CI-APRES DENOMME

Maître **Michel ROLLAND**, membre de la Société Civile Professionnelle de notaires dénommée "Bernard VÉRIGNON et Michel ROLLAND", dont le siège social est à HYERES (Var) - 8, place de la République,

A reçu le présent acte authentique entre les parties ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes parties au présent acte sont :

VENDEUR

Monsieur **Olivier Sébastien Jean-Marie CALVI**, agent d'entretien, et Madame **Michèle Martine FERRO**, agent d'animation, son épouse, demeurant ensemble à LA LONDE LES MAURES, (83250), Le Plein Soleil Bat C avenue Albert Roux.

Nés savoir :

Monsieur CALVI à HYERES (VAR), le 13 Décembre 1971.

Madame FERRO à HYERES (VAR), le 13 Avril 1972.

Mariés tous deux en premières noces, à la mairie de LA LONDE LES MAURES (VAR), le 24 avril 1999.

Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, régi par les nouveaux articles 1400 et suivants du code civil à défaut de contrat de mariage préalable à leur union. Lequel régime n'a pas été modifié depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidents en France.

Ci après dénommés "**LE VENDEUR**" agissant solidairement entre eux.

ACQUEREUR

Monsieur **Rodolphe Dimitri BOURDEAUX**, ambulancier, et Madame **Muriel Martine Francine RAVET**, ambulancière, son épouse, demeurant ensemble à LA SEYNE SUR MER, VAR (83500), 139 chemin du Couchant quartier Barban.

Nés savoir :

Monsieur BOURDEAUX à L'ARBRESLE (RHONE), le 25 Août 1970.

Madame RAVET à OLLIOULES (VAR), le 02 Février 1968.

Mariés tous deux en premières noces, à la mairie de LA SEYNE SUR MER (VAR), le 21 août 2004.

D.P.

M.C.

SP

RB

NB

Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, régi par les nouveaux articles 1400 et suivants du code civil à défaut de contrat de mariage préalable à leur union. Lequel régime n'a pas été modifié depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidents en France.

Ci après dénommés "**L'ACQUEREUR**" agissant solidairement entre eux.

INTERVENTION DU PRETEUR

La société dénommée "**CREDIT FONCIER**", Société anonyme au capital de 441 493 175,50 Euros, dont le siège social est à PARIS, 1ER ARRONDISSEMENT, (75001), 19 rue des Capucines, immatriculée au RCS de PARIS (75001) sous le numéro 542 029 848

Représentée par Madame Sandrine PAPUCCI, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à HYERES (Var), 8 Place de la République en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Daniel BINDER aux termes d'une procuration sous seing privé en date à MARSEILLE du 27 février 2006, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes. L'original de ladite procuration est demeurée ci-annexée à l'acte de prêt reçu dès avant les présentes par le notaire soussigné.

Ci-après dénommée "**LE PRETEUR**".

PRESENCE – REPRESENTATION

Les parties susnommées sont ici présentes.

TERMINOLOGIE

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

Les termes "**BIEN VENDU**", "**BIENS VENDUS**", "**IMMEUBLES**", "**IMMEUBLE**" ou "**FRACTIONS D'IMMEUBLE**" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

Le **VENDEUR** et **L'ACQUEREUR** en l'étude du Notaire soussigné ;

Le **PRETEUR**, intervenant aux présentes, en son siège social sus indiqué.

Pour l'opposition éventuelle du syndicat des copropriétaires, élection de domicile est faite en l'étude du notaire soussigné.

Spécialement, pour la validité de toutes inscriptions à prendre au bureau des hypothèques, en vertu du présent acte et pour le renvoi des pièces, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

NATURE DES DROITS VENDUS

Le **VENDEUR** vend à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, la pleine propriété de :

DESIGNATION

SUR LA COMMUNE DE LA LONDE LES MAURES (Var)

A D.C. n-c 8 RB NB

Dans un immeuble collectif dénommé "**RESIDENCE LE PLEIN SOLEIL**" sis avenue Albert Roux.

Figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section BN, numéro 1, lieudit "avenue Albert Roux" pour une contenance de 5 a 0 ca,

Section BN, numéro 2, lieudit "avenue Albert Roux" pour une contenance de 24 a 7 ca,

Section BN, numéro 3, lieudit "avenue Albert Roux" pour une contenance de 6 a 97 ca,

Contenance totale 0, ha 36 a 4 ca.

Les parties divisées et indivises consistant en :

LOT NUMERO CENT VINGT TROIS (123)

Un appartement sis au troisième étage du bâtiment C côté gauche, désigné sur le plan du bâtiment C sous le n° 123, comprenant : hall, cuisine, salle de séjour, trois chambres, salle de bains, WC séchoir et loggia.

Et les 159/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)

Une cave sise au rez de chaussée du bâtiment C d'une superficie approximative de 3,53 m² désignée sur le plan du bâtiment C sous le n° 24.

Et les 6/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

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

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

DECLARATIONS RELATIVES A LA LOI CARREZ

VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes :

De l'obligation résultant de la loi du 18 décembre 1996 et du décret du 23 mai 1997, de faire figurer dans tous les contrats et avant-contrats ayant pour objet la vente d'un bien immobilier soumis au régime de la copropriété, l'indication de la superficie privative du local vendu,

Ainsi que des sanctions (nullité ou réduction du prix) encourues en cas, soit d'absence de cette superficie, soit d'erreur de plus de 5 % au détriment de **L'ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** déclare que la superficie des lots vendus répondant aux caractéristiques des textes mentionnés ci-dessus est la suivante :

74,15 m² pour le lot numéro 123

Le mesurage a été effectué par le cabinet RF EXPERTISE situé à HYERES (Var), Lotissement le Jardin des Horts, géomètre-expert, ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 8 février 2006, demeuré annexé au présent acte.

ETAT DESCRIPTIF - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'état descriptif de division contenant le règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques BOISSONNET, lors notaire à HYERES, le 25 juillet 1973.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de TOULON II, le 05 octobre 1973 volume 1084 numéro 10.

O.C.M.-C

SP

RB

AB

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Jean-Charles SALPHATI, notaire à CUERS, le 20 avril 2000 dont une expédition a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON le 30 mai 2000 volume 2000P numéro 5824.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droits en pareille matière, et notamment sous celles figurant en deuxième partie que l'**ACQUEREUR** s'oblige à exécuter et à accomplir.

OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Mais il n'en aura la jouissance, par la prise de possession réelle, qu'à compter du 30 juin 2006.

Par conséquent les vendeurs s'engagent à verser aux acquéreurs à compter de la signature de l'acte, un loyer mensuel de CINQ CENTS Euros (500,00 €) euros plus les charges redevables par les vendeurs occupants le logement jusqu'au 30 juin 2006.

CONDITIONS DE LA PRIVATION DE JOUISSANCE

Suite à la privation de jouissance indiquée ci-dessus :

Le **VENDEUR** s'oblige à libérer de toute occupation ou location l'**IMMEUBLE** pour cette date.

Ce différé d'entrée en jouissance est consenti par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** à titre strictement personnel et ne pourra être générateur d'un droit quelconque au maintien dans les lieux pour lui ou ses ayants droit.

jouissance.

Si malgré son engagement, le **VENDEUR** ne livrait pas l'**IMMEUBLE** à la date convenue, il devrait de plein droit et sans mise en demeure, payer à l'**ACQUEREUR** une indemnité dont le montant est fixé, à titre forfaitaire et irréductible à CENT CINQUANTE Euros (150,00 €) par jour et ce à titre d'astreinte. Elle courra depuis le lendemain du jour prévu pour la libération jusqu'à la date de cette libération.

Le paiement de cette indemnité ne pourra en aucun cas faire obstacle à l'obligation de livraison prise par le **VENDEUR**.

Ce dernier autorise le notaire soussigné à prélever cette indemnité sur toutes sommes pouvant lui rester dues.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT DIX HUIT MILLE Euros (198 000,00 Eur).

Lequel prix, l'**ACQUEREUR** a payé comptant, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

Au **VENDEUR** qui le reconnaît et lui en donne quittance, avec désistement de tous droits de privilège et action résolutoire.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'**ACQUEREUR** déclare que la somme qu'il vient de payer comptant lui provient à due concurrence savoir :

M O.C. M-L SP RB AB

- de la totalité du prêt **A 0% N°4520928** d'un montant de 27.000,00 Euros.

Ledit prêt étant productif d'aucun intérêt, remboursable en 264 mois, à l'aide de mensualités s'élevant chacune à CINQ CENT SOIXANTE DIX EUROS ET SOIXANTE CENTIMES D'EUROS (570,60Eur.),

La première à échéance du 06 avril 2006

Et la dernière à échéance du 06 mars 2028.

- et de partie soit la somme de 171.000,00 Euros du prêt **FONCIER OBJECTIF N°4520929** d'un montant total de 193.000,00 Euros.

Ledit prêt étant productif d'intérêt au taux de 3,30 % l'an, et remboursable en 360 mois, à l'aide de mensualités s'élevant chacune à NEUF CENT SEPT EUROS ET UN CENTIMES D' Euros (907,01 Eur.),

La première à échéance du 06 avril 2006

Et la dernière à échéance du 06 mars 2042.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris envers le **PRETEUR** dans ledit acte de prêt.

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Par suite des stipulations et déclarations contenues dans le prêt et de la quittance qui figurent au présent acte, LE CREDIT FONCIER se trouve investi par la Loi, sur l'immeuble vendu du privilège prévu par l'article 2103-2° du Code civil, lequel garantit la somme de CENT QUATRE-VINGT DIX HUIT MILLE Euros (198 000,00 Eur.) utilisée au paiement du prix, en principal, intérêts et tous accessoires.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

La partie du prêt **FONCIER OBJECTIF N°4520929** non affectée au paiement du prix de vente s'élève à la somme de VINGT SEPT MILLE Euros (27 000,00 Eur.).

A la sûreté et garantié de cette somme en capital, intérêts, frais et accessoires, l'**ACQUEREUR** affecte et hypothèque au profit du **PRETEUR** soit LE CREDIT FONCIER qui accepte, les droits et biens immobiliers ci-dessus désignés, avec toutes augmentations ou améliorations et toutes constructions nouvelles.

Les privilèges dont bénéficie LE CREDIT FONCIER, seront conformément à l'article 2108 du Code Civil, conservés par l'inscription qui sera prise au Bureau des hypothèques compétent, dans les deux mois à compter de ce jour.

DUREE DES INSCRIPTIONS

Le CREDIT FONCIER requiert le Notaire soussigné de prendre les inscriptions réservées à son profit pour une durée de 1 an à compter de l'échéance finale des prêts, savoir :

Concernant le privilège de prêteur de deniers

* **Pour le prêt A 0% N°4520928**

Soit jusqu'au **06 mars 2029**.

Cette inscription sera prise sur le montant principal du prêt et de ses accessoires évalués à 30 %, soit 8.100,00 Euros, soit pour un montant total à inscrire 35.100,00 Euros.

* **Pour le prêt FONCIER OBJECTIF N°4520929**

Soit jusqu'au **06 mars 2043**.

Cette inscription sera prise sur partie du prêt d'un montant en principal de 171.000,00 Euros et de ses accessoires évalués à 30 %, soit 51 300,00 Euros, soit pour un montant total à inscrire 222.300,00 Euros.

Concernant l'hypothèque conventionnelle

Pour le prêt FONCIER OBJECTIF N°4520929

Soit jusqu'au **06 mars 2043**.

m *O.C* *M.C* *SP* *RB* *AB*

Cette inscription sera prise sur la partie du prêt non garanti par le privilège de prêteur de deniers d'un montant de 27.000,00 Euros et de ses accessoires évalués à 30 %, soit 8.100,00 Euros, soit pour un montant total à inscrire 35.100,00 Euros.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

IMPOT SUR LA PLUS VALUE

Le notaire soussigné, rédacteur des présentes, a informé le **VENDEUR** des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts relatifs au régime d'imposition des plus-values immobilières.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare :

Qu'il dépend, pour ses déclarations de revenus, du Service des impôts de : HYERES avenue Jean Moulin,

Que le prix de cession convenu aux présentes est de CENT-QUATRE-VINGT DIX HUIT MILLE Euros (198 000,00 Eur),

Que cet IMMEUBLE a été acquis par lui moyennant le prix de 575.000 Francs, ainsi qu'il est dit dans le paragraphe "EFFET RELATIF" ci-dessus, ✓ ✕

Et que cet IMMEUBLE constituait jusqu'à ce jour sa résidence principale.

En conséquence :

La présente cession est exonérée de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value en vertu de l'article 150 U, II, 1° du Code général des impôts,

Aucune déclaration ne sera déposée par le notaire soussigné à l'appui de la réquisition pour publier, comme le prévoient les dispositions du 1^{er} alinéa de l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

BASE D'IMPOSITION

L'assiette des droits est constituée par :

Le prix de la présente vente , soit CENT QUATRE-VINGT DIX HUIT MILLE Euros

Ci 198 000,00 Eur.

La privation de jouissance subie par **L'ACQUEREUR** est évaluée à la somme de MILLE CINQ CENTS Euros,

Ci 1 500,00 Eur.

La base d'imposition des présentes s'élève 199 500,00 Eur.

IMPOT SUR LA MUTATION

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

En conséquence, elle est soumise à la taxe de publicité foncière prévue à l'article 1594 D du CGI.

1

O.C

M-C

SP

RB

AB

DROITS

Taxe	Taux		Assiette (en	Euros
Taxe d'Etat :	0,2 %	x	199 500,00	399,00
Taxe départementale :	3,6 %	x	199 500,00	7 182,00
Droit de recouvrement : ...	2,5 %	x	7 182,00	180,00
Taxe communale :	1,2 %	x	199 500,00	2 394,00
Total des droits :				10 155,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

SP

M

D.C

M.C

SP

RB

NB

RAPPEL DE L'AVANT-CONTRAT
PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Les parties déclarent que le présent acte a été précédé d'un avant-contrat sous seing privé, dressé par l'agence URBANIA VAR à La Londe, le 12 janvier 2006

L'**ACQUEREUR** reconnaît que cet acte sous seing privé lui a été notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le 13 février 2006 et qu'il n'a pas entendu exercer sa faculté de rétractation. L'avis de réception, ainsi que copie de la notification sont demeurés annexés aux présentes.

En conséquence, les dispositions protectrices de l'**ACQUEREUR** ne sont pas applicables à la présente vente, conformément à l'article L.271-1, dernier alinéa, du Code de la construction et de l'habitation.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE vendu est situé à l'intérieur d'une zone dans laquelle existe un droit de préemption urbain.

Toutefois, la présente aliénation ne donne pas ouverture à l'exercice de ce droit.

En effet, L'IMMEUBLE vendu :

- constitue un seul local à usage d'habitation et/ou professionnel et/ou ses locaux accessoires compris dans un immeuble soumis au régime de la copropriété à la suite de l'établissement d'un règlement publié depuis plus de dix ans,
- n'est pas inclus dans un secteur faisant l'objet de la délibération prévue à l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur et Madame CALVI Olivier,

Comme dépendant de la communauté existant entre eux, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite au cours et pour le compte de ladite communauté, de Monsieur GRENIER Jacques Louis Joseph né à LA COTE SAINT ANDRE (Isère) le 1er juillet 1944 et Madame BERTRAND Marie-Thérèse née à GIVORS (Rhône) le 30 juin 1943, son épouse.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Charles SALPHATI, notaire à CUERS, le 20 avril 2000.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CINQ CENT SOIXANTE QUINZE MILLE Euros (575.000,00 Frs), payé au moyen d'un prêt consenti par LA CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR d'un montant 617.000,00 Francs.

A la garantie du remboursement dudit prêt, une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle a été prise au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON le 30 mai 2000 volume 2000V numéro 2501, ayant effet jusqu'au 5 mai 2027.

Audit acte les **VENDEURS** ont déclaré :

Que leur état civil était tel qu'il était indiqué en tête dudit acte.

Qu'ils n'étaient pas en état de faillite, de liquidation judiciaire ou de cessation de paiements.

Qu'ils n'étaient pas, ni susceptibles de l'être ultérieurement, l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de leurs biens.

Que L'IMMEUBLE était libre de toutes inscriptions et privilèges.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON, le 30 mai 2000, volume 2000P numéro 5824.

ANTERIEUREMENT, lesdits biens et droits immobiliers appartenait à Monsieur et Madame Jacques GRENIER comme dépendant de la communauté existant entre eux, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite au cours et pour le compte de ladite communauté,

MM

O.C. J.C.

SP

*RB
NB*

de Paulette Anne Adélaïde BOZEC, sans profession, demeurant à LA LONDE LES MAURES, Résidence "Plein Soleil" – Aveneu Albert Roux.

Née à LORIENT (Morbihan), le 26 mai 1920.

Veuve non remariée de monsieur Maurice Marcel Hippolyte PLEVER.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Charles SALPHATI, notaire sus-nommé, le 6 janvier 1981.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE CINQ CENTS FRAZNCs (370.5000,00 Frs) payé comptant et quittancé audit acte, à hauteur de 290.000 Francs au moyen d'un prêt consenti par la COMPAGNIE FRANCAISE D'EPARGNE ET DE CREDIT DE L'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT.

A la garantie du remboursement dudit prêt, une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON le 9 janvier 1981 Volume 220 numéro 59.

Audit acte le **VENDEUR** a déclaré :

Que leur état civil était tel qu'il était indiqué en tête dudit acte.

Qu'ils n'étaient pas en état de faillite, de liquidation judiciaire ou de cessation de paiements.

Qu'ils n'étaient pas, ni susceptibles de l'être ultérieurement, l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de leurs biens.

Que L'IMMEUBLE était libre de toutes inscriptions et privilèges.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON, le 9 janvier 1981 Volume 4023 numéro 1.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné de relater plus longuement l'origine de propriété et déclarent vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

RAPPEL DE SERVITUDE

A cet égard, le **VENDEUR** déclare que L'IMMEUBLE dont partie est présentement vendue n'est, à sa connaissance, grevé d'aucune servitude et que personnellement il n'en a créé ni laissé acquérir aucune.

CHARGES ET CONDITIONS

1) Conditions résultant de la copropriété :

La présente vente a lieu tout d'abord sous toutes les charges et conditions résultant de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété sus-énoncé, dont l'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance par la remise qui lui a été faite par le **VENDEUR** d'un exemplaire.

L'**ACQUEREUR** sera donc immédiatement et de plein droit tenu à toutes les obligations lui incombant en vertu du présent acte. Il en exécutera fidèlement toutes les charges et conditions et sera tenu de participer à compter de ce jour au paiement de sa quote-part dans les charges générales ou particulières de l'IMMEUBLE sans recours contre le **VENDEUR**.

2) Conditions générales :

La présente vente a lieu, en outre, sous les charges et conditions de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes à l'exécution desquelles les parties s'obligent expressément, savoir :

M

SP

O.C

M-C

RB

NB

Etat de l'IMMEUBLE :

L'**ACQUEREUR** prendra l'IMMEUBLE présentement vendu dans son état au jour fixé pour l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le **VENDEUR** en raison de mauvais état du sol ou du sous-sol, fouilles ou excavations, de mitoyenneté, communauté, vue, jour, passage, défaut d'alignement, vices apparents ou cachés.

Contenance de l'IMMEUBLE :

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

La superficie des lots figure dans la désignation qui précède.

Les parties reconnaissent être informées que si la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée au présent acte, le **VENDEUR** devra supporter, à la demande de l'**ACQUEREUR**, une diminution de leur prix proportionnelle à la moindre mesure.

Par contre, si la superficie réelle est supérieure à celle indiquée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donnera lieu à aucun supplément de prix.

Vices cachés :

Conformément aux dispositions de l'article 1643 du Code civil le **VENDEUR** ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Garantie d'éviction :

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

Impôts et taxes :

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de son entrée en jouissance tous impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquelles l'IMMEUBLE vendu est et pourra être assujéti, à l'exception de la taxe d'habitation de l'année en cours, celle-ci étant à la charge de l'occupant au 1^{er} janvier.

Il est précisé à ce sujet :

Que la taxe foncière se répartira prorata temporis entre **VENDEUR** et **ACQUEREUR** ; dès à présent, l'**ACQUEREUR** s'engage à rembourser à la première réquisition du **VENDEUR**, la fraction lui incombant.

Servitudes :

L'**ACQUEREUR** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de toute nature, de droit privé ou de droit public qui grèvent ou peuvent grever l'IMMEUBLE vendu, y compris celles dérivant de la situation naturelle des lieux, de leur alignement, des projets d'aménagements communaux et d'urbanisme sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, 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 de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **VENDEUR**, déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude sur l'IMMEUBLE, tant de son chef que de celui des précédents propriétaires, à l'exception de celles qui pourraient être rappelées ou constituées ci-dessus.

Am

sq

O.C

M-L

RB

NB

Assurance-Incendie :

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

A ce sujet, il indique que l'IMMEUBLE dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus est assuré contre l'incendie à la Compagnie GENERALI, suivant police n° 71522956 T et dont le représentant local est Monsieur CASTANY domicilié à HYERES 14 avenue J.J Perron.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la souscription de tout contrat complémentaire, notamment multirisques-habitation, de son côté le **VENDEUR** s'engage à résilier lui-même les contrats actuellement en cours.

Déclarations du VENDEUR concernant les dispositions relatives à l'amiante :

Le **VENDEUR** déclare :

Que les biens et droits immobiliers vendus par lui, dépendent d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 et qu'il entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L.1334-7 du Code de la santé publique et du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié ;

*** En ce qui concerne les parties communes :**

Qu'il résulte de l'attestation du contrôleur technique ou du technicien de la construction habilité en date à AIX EN PROVENCE, du 18 juillet 1997, que les recherches effectuées conformément à l'article 2 dudit décret n'ont pas révélé la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante. Ce document est demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

*** En ce qui concerne les parties privatives :**

Qu'il résulte d'un état répondant aux normes de l'article L.1334-7 du Code de la santé publique en date du 8 février 2006, délivré par le cabinet RF EXPERTISE sus-nommé, que les recherches effectuées n'ont pas révélé la présence de matériaux ou de produits de constructions contenant de l'amiante. Ce document est demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

Le **VENDEUR** s'engage à assumer seul l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque de la présence éventuelle d'amiante que l'immeuble objet des présentes pourrait présenter pour les occupants, de manière à ce que l'**ACQUEREUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Déclarations du VENDEUR concernant la lutte contre le saturnisme :

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, ou bien que situé dans une telle zone, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique comme ayant été construit après le 31 décembre 1947.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'IMMEUBLE objet des présentes n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'IMMEUBLE objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L. 1334-1 et suivants du Code de la santé publique.

Déclarations concernant la lutte contre les Termites :

L'**ACQUEREUR** prendra l'IMMEUBLE où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou son mauvais état, et tous vices cachés.

M

O.C

M.C

Q

BB

NB

L'IMMEUBLE objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article 8 de la loi précitée, un état parasitaire établi depuis moins de trois mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans **L'IMMEUBLE**, est demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

DECLARATIONS GENERALES

L'ACQUEREUR déclare qu'il a la pleine capacité de s'obliger.

Le **VENDEUR** déclare :

Qu'il a la pleine capacité d'aliéner,

Qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction à la libre et entière disposition dudit IMMEUBLE, notamment par suite d'expropriation, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.

Les parties déclarent :

Que leur date et lieu de naissance, leur situation matrimoniale, leur nationalité et leur résidence sont bien tels qu'ils figurent en tête des présentes,

Qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 Janvier 1968 portant réforme du régime des incapables majeurs.

Qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, la faillite personnelle, les banqueroutes et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements.

CONCERNANT L'IMMEUBLE :

Le **VENDEUR** déclare :

a) Que l'IMMEUBLE objet des présentes :

- ne fait actuellement l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention motivée par l'état de péril, tel qu'il est prévu par les articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

- ne fait actuellement l'objet d'aucune intervention ou procédure motivée par l'insalubrité, prévue par les dispositions des articles L. 1331-26 et suivants du Code de la santé publique,

- n'a jamais bénéficié de subventions de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, ni antérieurement à l'institution de cet organisme du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat,

- n'a pas fait l'objet de travaux modifiant son aspect extérieur ou les parties communes, qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires.

b) Que la consistance l'IMMEUBLE 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.

SITUATION HYPOTHECAIRE

L'état hypothécaire concernant l'IMMEUBLE vendu délivré par la conservation des hypothèques compétente, révèle à la date du 7 février 2006, l'existence des inscriptions suivantes dont le **VENDEUR** s'engage à rapporter mainlevée et à justifier de la radiation au plus tôt :

Inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR à l'encontre de Monsieur et Madame Olivier CALVI, au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON le 30 mai 2000 volume 2000V numéro 2501, ayant effet jusqu'au 5 mai 2027.

M

O.C

M.C

8

RB

RB

SYNDIC

Le syndic est dénommé URBANIA VAR, domicilié La Baie des Isles Le Forum, LA LONDE LES MAURES, 83250.

DECLARATIONS SUR LA COPROPRIETE

Les biens et droits immobiliers sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'**ACQUEREUR** devient de plein droit, à compter de ce jour, membre du syndicat des copropriétaires et s'oblige à respecter le statut de la copropriété résultant de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que le règlement de copropriété, et ses éventuels modificatifs, régissant l'ensemble immobilier.

Le syndic a délivré un état daté du 1er mars 2006 préalablement à la présente mutation, qui demeurera ci-joint et annexé après mention. Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** reconnaissent en avoir pris connaissance tant par eux-mêmes que par la lecture qui leur en a été donnée.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné du contenu des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967, lesquels prévoient notamment les conséquences suivantes :

Concernant les dépenses incluses dans le budget prévisionnel :

- qu'un budget prévisionnel est voté chaque année par le syndicat des copropriétaires pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble,
- et qu'à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel au jour de la vente (trimestre en cours) incombe au vendeur.

Ces dispositions sont acceptées par les parties, qui ne jugent pas utile d'y déroger par une convention particulière.

Concernant les dépenses hors budget prévisionnel :

- que les dépenses hors budget prévisionnel comprennent les dépenses pour études techniques et celles pour travaux autres que ceux de maintenance,
- et qu'à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune dépense hors budget concernant notamment des travaux votés, exécutés ou non, dont la provision est exigible à ce jour ou susceptible de l'être à compter du transfert de propriété.

Le **VENDEUR** s'engage à supporter à titre définitif toute provision sur dépense hors budget prévisionnel exigible avant le transfert de propriété et l'**ACQUEREUR** s'engage quant à lui à supporter à titre définitif toute provision sur dépenses hors budget prévisionnel exigible à compter du transfert de propriété.

Il ne sera donc procédé à aucun remboursement entre les parties au titre de ces dépenses, les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées en conséquence.

Concernant la régularisation de compte :

Que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes et que toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

MM O.C. M-C SP RB AB

Ces dispositions sont acceptées par les parties, qui ne jugent pas utile d'y déroger par une convention particulière.

Concernant les procédures :

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune procédure en cours à laquelle le syndicat soit partie, tant en qualité de demandeur qu'en qualité de défendeur.

Pour le cas où le syndicat des copropriétaires serait partie à une procédure quelconque, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** conviennent ce qui suit :

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle tant à son profit qu'à sa perte, des litiges et procédures pouvant exister, ou futures, et ce sans recours contre le **VENDEUR** quand bien même ils trouveraient leur origine dans une cause antérieure à la présente vente.

Toutes les conséquences postérieures à ce jour, de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette (appel de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès et condamnation ou autre) ou à une créance (gain du procès, remboursement de frais de procédure par la partie adverse condamnée ou autre), quelle que soit la date de leur versement éventuel par le **VENDEUR**, resteront acquis au syndicat des copropriétaires, sans que l'**ACQUEREUR** ait à les rembourser au **VENDEUR**. A cet égard, le **VENDEUR** renonce expressément, à toute répétition des sommes qu'il aurait avancées.

Concernant une convocation à l'assemblée des copropriétaires - (Provision sur travaux ou études techniques) :

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'aucune assemblée générale des copropriétaires ne s'est tenue depuis la signature de l'avant-contrat,
- qu'il n'a reçu aucune convocation à une prochaine réunion,
- et qu'il n'a pas connaissance de l'imminence de la réunion d'une telle assemblée générale.

Concernant le fonds de roulement - Avance de trésorerie :

Il résulte de l'état daté demeuré ci-annexé qu'aucun fonds de roulement et qu'aucune avance permanente de trésorerie existe.

Concernant les charges :

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

Concernant le carnet d'entretien :

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la possibilité qu'il a de prendre connaissance, à sa demande, du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic de copropriété.

Concernant la notification au syndic :

Notification des présentes sera faite au syndic de copropriété par les soins du notaire soussigné, en application de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

Concernant le certificat de l'article 20 :

En application de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 avis de la présente mutation sera donné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de quinze jour à compter du transfert de propriété, au syndic de l'immeuble dont dépendent les parties objet des présentes, afin que ce dernier puisse, le cas échéant, former opposition par acte extrajudiciaire, au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le **VENDEUR**.

M

D.C

M-C

SP

RB

NB

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'à ce jour le certificat de l'article 20 n'a pas été délivré par le syndic et qu'il ne peut donc pas délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'un tel certificat ayant moins d'un mois de date, attestant que le **VENDEUR** est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ne lui aura pas été présenté ou tant que le **VENDEUR** ne lui aura pas donné l'ordre de régler l'opposition que pourra faire le syndic.

Pour l'opposition éventuelle du syndic de copropriété, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

Concernant la destination du bien :

L'**ACQUEREUR** déclare qu'en cas de réalisation à son profit de la vente, il destine les biens et droits immobiliers objet des présentes à un usage principal de HABITATION.

Le **VENDEUR** déclare que cet usage est compatible avec la destination de l'immeuble et celle des biens et droits immobiliers objet des présentes, laquelle est conforme aux dispositions du règlement de copropriété et à ses éventuels modificatifs.

Concernant la consistance des biens et droits immobiliers :

Le **VENDEUR** déclare que la consistance des biens et droits immobiliers sus-désignés n'a fait l'objet d'aucune modification de son fait, ni par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes, ni par une modification de la destination des parties privatives ou par des travaux non autorisés.

NOTIFICATION A LA COMPAGNIE D'ASSURANCES

Notification des présentes, avec opposition au paiement de l'indemnité, sera faite à la compagnie assurant l'IMMEUBLE vendu contre l'incendie.

REMISE DE TITRES

Le **VENDEUR** ne sera tenu à la remise d'aucun ancien titre de propriété, mais l'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin et concernant les biens vendus.

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis, par les soins du notaire soussigné, à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière, au bureau des Hypothèques de TOULON II, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'IMMEUBLE vendu du chef du **VENDEUR** ou des précédents propriétaires, le **VENDEUR** sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite.

POUVOIRS

Les parties donnent pouvoirs à tout clerc ou employé de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de procéder ou de faire procéder à toutes rectifications ou modifications d'état civil, cadastrales ou hypothécaires et généralement faire le nécessaire, le tout afin de permettre la réalisation de toutes les formalités postérieures aux présentes.





O.C. M.C.

R.B.

N.B.

MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites 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 06 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** s'oblige à verser à l'agence URBANIA VAR située à LA LONDE LES MAURES la somme de 7000 Euros toutes taxes comprises pour la rémunérer des frais et démarches faites. Il donne mandat au notaire soussigné de verser le montant de cette commission à ladite agence.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; ils reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

ATTESTATION DE CONFORMITE

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.

CERTIFICAT D'IDENTITE

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

DONT ACTE sur 17 pages

Dont sept pages pour la partie normalisée

Fait et passé en l'Etude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné à la date indiquée en tête des présentes.

Et le notaire a signé le même jour.

Ledit acte comprenant :

- mots rayés nuls : néant
- chiffres rayés nuls : néant
- lignes rayées nulles : néant
- barres tirées dans les blancs : néant

- et aucun renvoi dans la partie normalisée et aucun renvoi dans la deuxième partie qui sont spécialement approuvés par les requérants et intervenants dont il

O.C. M.C. R.B. NB

y a lieu de réincorporer le texte dans le corps du présent acte et qui forment un tout avec ledit acte.



The image contains five handwritten signatures in black ink. The signatures are arranged in a loose, non-linear pattern. The top signature is a large, stylized 'S' with a horizontal line. Below it is a signature that appears to be 'Bourdieu' with a horizontal line. To the right of that is a signature that appears to be 'Bourdieu' with a horizontal line. Below the 'Bourdieu' signature on the left is another signature that appears to be 'Bourdieu' with a horizontal line. At the bottom is a large, stylized signature that appears to be 'Bourdieu' with a horizontal line.

CERTIFICAT DE CONFORMITE

LE SOUSSIGNE,

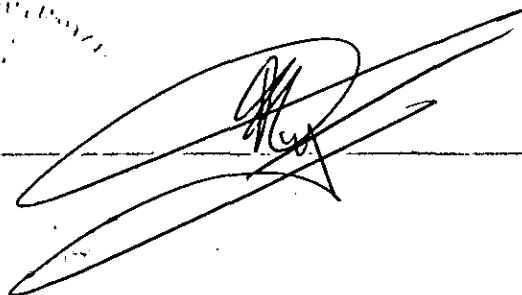
Maître Bernard VERIGNON, Notaire à HYERES 83412, 8, Place de la République BP 715,

CERTIFIE :

1°) Que le présent document hypothécaire :

- est établi par procédé reprographique agréé par arrêté du Ministère de la Justice sur 18 pages numérotées en continu,
- qu'il ne contient ni renvoi ni mot nul et ni barre tirée dans les blancs,
- qu'il est conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité,
- qu'il comprend en tête une "PARTIE NORMALISEE" sur 7 pages.

2°) Et que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée,

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Maître Bernard Verignon, is written over a horizontal line. The signature is fluid and somewhat abstract, with long, sweeping strokes.