



N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	2012 D N° 12609	DATE	Date : 18/06/2012
	EDDM		Volume : 2012 P N° 7467
	3603	VOI	3,80 %
	Y125	5 890,00 EUR *	2,37 %
	TA 3150	155 000,00 EUR *	1,20 %
	SALAIRES		Droits : 7.890,00 EUR
	Salaires : 170,00 EUR		
		TOTAL	

Handwritten notes on the left:
- I N° 12609
- II UGE
- SFAE
- 18/06

Handwritten note at the bottom:
155 000

100013005

BB/DI/

**L'AN DEUX MILLE DOUZE,
LE DIX MAI****A AUBAGNE, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Béatrice BENITA, Notaire titulaire d'un Office Notarial à
AUBAGNE (13400), 251 Avenue des Paluds, Z.I Les Paluds,****A REÇU LE PRESENT ACTE CONTENANT
MODIFICATIF D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET VENTE
à la requête des parties ci-après identifiées.**

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

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

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

**PARTIE NORMALISEE
IDENTIFICATION DES PARTIES****VENDEUR**

La Société dénommée **SCI CAST**, Société civile immobilière au capital de 45.734,71 €, dont le siège est à AIX-EN-PROVENCE (13100), Les Hameaux de la Torse 36, avenue des Ecoles Militaires, identifiée au SIREN sous le numéro 443666946 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AIX-EN-PROVENCE, ainsi qu'il résulte d'un extrait Kbis délivré le 12 avril 2012 par le Greffe du Tribunal de Commerce d'Aix en Provence et qui demeurera ci-annexé après mention.

2012 UN° 639

VENT

Refus en application de :

Art. 67-3 et 76-1 D. 14/10/55.

Date : 25/05/2012

Date et signature :

Le Conservateur,

Philippe BLANCHARD

ACQUEREUR

Monsieur Benoît Jean-Louis Auguste **STAIBANO**, notaire, et Madame Noëlie Marie Olympic **CLEREN**, en recherche d'emploi, son épouse, demeurant ensemble à AIX-EN-PROVENCE (13100), Les Hameaux de la Torse 36, avenue des Ecoles Militaires,

Nés savoir :

Monsieur **STAIBANO** à MARSEILLE (13000) le 4 novembre 1971,

Madame **CLEREN** à GASSIN (83580) le 3 juin 1971,

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean ARNOUX, Notaire à AIX-EN-PROVENCE, le 30 avril 1998, préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT-TROPEZ (83990), le 6 juin 1998.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur et Madame Benoît **STAIBANO** acquièrent la pleine propriété à concurrence de moitié indivise chacun.

PRETEUR

La Société dénommée **BNP PARIBAS**, Société Anonyme au capital de 1.676.495.744 euros €, dont le siège est à PARIS (75009), 16 Boulevard des Italiens, identifiée au SIREN sous le numéro 662042449 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n B 662 042 449.

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

I - MODIFICATION ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Il est procédé préalablement à la vente au **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** établi par Maître PASCAL, notaire à AIX EN PROVENCE le 21 août 1970 et modifié ainsi qu'il est dit ci-après au paragraphe "Etat descriptif de division et règlement de copropriété", concernant l'ensemble immobilier situé à AIX-EN-PROVENCE (BOUCHES-DU-RHÔNE), Les Hameaux de la Torse, 36.

Préambule

Les présentes s'appliquent à une construction édifiée sur un terrain situé à AIX-EN-PROVENCE (BOUCHES-DU-RHÔNE), Les Hameaux de la Torse, 36

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	9	Hameau de la Torse	01 ha 91 a 50 ca
BK	10	Hameau de la Torse	00 ha 00 a 15 ca

Total surface : 01 ha 91 a 65 ca

Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originaire

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en 1136 lots numérotés de 1 à 1136.

Identification des lots objet de la modification

Lot numéro mille cent trente (1130) :

Un appartement situé au quatrième étage du bloc UN du bâtiment B et portant le numéro 26 du plan de référence. Ledit appartement composé de quatre pièces principales comprenant : entrée, quatre pièces, salle de bains, salle d'eau, rangement, placards, loggia devant les deux pièces au Sud Est,

Avec les soixante six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente millièmes (30 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

PAR SUITE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet de l'exposé.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le propriétaire entendant modifier le lot numéro 1130 afin de le subdiviser en deux lots portant respectivement les numéros 1137 et 1138, une assemblée générale des copropriétaires, régulièrement convoquée, s'est réunie le 13 mars 2012, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, a approuvé la nouvelle répartition des charges et autorisé l'ouverture et la séparation en deux lots et pris acte de ce que cette division n'est pas contraire à la destination de l'immeuble, ladite décision n'ayant pas fait l'objet d'un recours dans le délai légal.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention, ainsi que le certificat de non-recours délivré par le syndic.

En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir : toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er Septembre 1948 ;

- . toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

- . toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Il est ici précisé la méthode de calcul utilisée pour la répartition des charges de copropriété ainsi qu'il résulte du rapport en date du 26 janvier 2012 et des plans de la SARL CG EXPERT Géomètre Expert demeuré ci-annexé (ANNEXE)

"I - Quote-part des parties communes

A - Quote-part des parties communes générales

Le calcul de la quote-part des parties communes générales de la copropriété attachés à un lot, résulte de l'application de l'Article 5 tenant compte de la valeur relative de chaque lot. Celle-ci est calculée sur la base de la superficie fractionnée en fonction des divers éléments constitutifs du lot tels que la superficie privative "Loi Carrez" et les superficies annexes (terrasse, garage, jardin ...). Ces superficies sont pondérées par les éléments suivants :

La consistance comprenant :

La nature

Nature	Coefficient
Appartement	1.00
Terrasse couverte	0.40
Terrasse non couverte	0.30

La configuration (distribution et forme)

Les lots concernés ayant la même configuration, il est appliqué un coefficient de pondération de 1.

La situation, comprenant

La vue, l'éclairement, l'ensoleillement.

Les lots concernés ayant la même position et vue, il est appliqué un coefficient de pondération de 1.

B – Quote-part des parties communes spéciales

Le calcul de la quote-part des parties communes spéciales résulte des mêmes critères que ceux des parties communes générales appliqués aux seuls lots ou parties de lots utilisant la partie commune spéciale.

II – Répartition des charges

Conformément aux dispositions de l'Article 10, deux types de charges ont été définies, les charges d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes d'une part, et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun d'autre part.

Répartition des charges des parties communes

Charges communes générales – Répartition

Les charges communes générales se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales appliqués à cet immeuble conformément à l'Article 5 comme défini ci-dessus.

Charges communes spéciales – Répartition

Les charges communes spéciales se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales."

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître PASCAL, notaire à AIX EN PROVENCE le 21 août 1970 :

A l'annulation du lot numéro 1130 de l'ensemble immobilier sus-désigné ;

A son remplacement par les nouveaux lots respectivement numéro 1137 et numéro 1138, désignés de la manière suivante :

Lot numéro mille cent trente sept (1137) :

Un appartement situé au quatrième étage du bloc UN du bâtiment B, composé de deux chambres, un local de rangement et dégagement, et une terrasse partiellement couverte. Ce lot est destiné à être rattaché au lot numéro 182 dans le bâtiment B2 et son accès se fera exclusivement par ce lot.

Avec les trente trois /dix millièmes (33 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quinze millièmes (15 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro mille cent trente huit (1138) :

Un appartement situé au quatrième étage du bloc UN du bâtiment B, composé de deux chambres, couloir, dégagement, water-closet, salle d'eau, salle de bain et rangements.

Avec les trente trois /dix millièmes (33 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quinze millièmes (15 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Tableau récapitulatif

N° des lots	Bât.	Étage	Nature du lot	Tantèmes généraux	Tantèmes particuliers
1130	B	4	Un appartement	66 / 10000	30 / 1000

Nouvel état descriptif – tableau récapitulatif

N° des lots	Bât.	Étage	Nature du lot	Tantèmes généraux	Tantèmes particuliers	Observations
1130	B	4	Un appartement	66/10000	30/1000	Lot supprimé et divisé en deux lots 1137 et 1138
1137	B	4	Un appartement	33 / 10000	15 / 1000	Lot créé par division du lot 1130
1138	B	4	Un appartement	33/10000	15/1000	Lot créé par division du lot 1130

Un plan des lots établi par SARL CG Expert lequel fait apparaître les nouveaux lots ainsi que la répartition des charges et parties communes est demeuré ci-annexé après mention.

Nouvel état descriptif de division

La modification résultant des présentes et portant sur l'état descriptif susvisé est résumée dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

Tableau récapitulatif

N° des lots	Bât.	Étage	Nature du lot	Tantèmes généraux	Tantèmes particuliers
1130	B	4	Un appartement	66 / 10000	30 / 1000

Nouvel état descriptif – tableau récapitulatif

N° des lots	Bât.	Étage	Nature du lot	Tantèmes généraux	Tantèmes particuliers	Observations
1130	B	4	Un appartement	66/10000	30/1000	Lot supprimé et divisé en deux lots 1137 et 1138
1137	B	4	Un appartement	33 / 10000	15 / 1000	Lot créé par division du lot 1130
1138	B	4	Un appartement	33/10000	15/1000	Lot créé par division du lot 1130

Superficie de la partie privative

Il est ici précisé que la superficie La superficie de la partie privative des BIENS soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de 32,50 M² pour le lot numéro MILLE CENT TRENTE SEPT (1137) et 37,54 M² pour le lot numéro MILLE CENT TRENTE HUIT (1138), ainsi qu'il résulte des attestations dressées par le Cabinet CG Expert susnommé le 10 mai 2012 qui demeureront ci-annexées après mention.

Publication

Les parties requièrent expressément la publication à la conservation des hypothèques du présent état modificatif. En outre, il en sera fait une copie destinée au service du cadastre.

Frais

Le présent modificatif supporte le salaire fixe du conservateur des hypothèques.

Les frais de ce modificatif seront supportés par l'ACQUEREUR.

II – VENTE

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
 - . Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
 - . Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
 - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI CAST est représentée à l'acte par Mademoiselle Virginie SIMIAN, notaire stagiaire, professionnellement domicilié en l'étude mentionnée en tête des présentes, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des associés dont une copie du procès-verbal certifiée conforme par le gérant demeurera ci-annexée après mention.

- Monsieur Benoît STAIBANO est présent à l'acte.

- Madame Noëlie STAIBANO n'est par présente à l'acte mais est représentée par Monsieur Benoît STAIBANO, son époux susnommé, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à Aix en Provence du 03 mai 2012 qui demeurera ci-annexée après mention.

- La Société dénommée BNP PARIBAS est représentée à l'acte par Mademoiselle Daniela IONESCU, notaire assistant, professionnellement domiciliée en l'étude mentionnée en tête des présentes, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à Paris du 07 mai 2012 qui demeurera ci-annexée après mention.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

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

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

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

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

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

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

VENTE

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

DESIGNATION

Dans un immeuble en copropriété sis à AIX-EN-PROVENCE (13100) 36, avenue des Ecoles Militaires de Saint Cyr et Saint Maixent, dénommé "Les Hameaux de la Torse",

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	9	Hameau de la Torse	01 ha 91 a 50 ca
BK	10	Hameau de la Torse	00 ha 00 a 15 ca

Total surface : 01 ha 91 a 65 ca

Lot numéro mille cent trente sept (1137) :

Un appartement situé au quatrième étage du bloc UN du bâtiment B, composé de deux chambres, un local de rangement, et dégagement, et une terrasse partiellement couverte. Ce lot est destiné à être rattaché au lot numéro 182 dans le bâtiment B2 et son accès se fera exclusivement par ce lot

Avec les trente trois /dix millièmes (33 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quinze millièmes (15 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des BIENS soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de 32,50 M² pour le lot numéro MILLE CENT TRENTE SEPT (1137)

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

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

Absence de meubles et objets mobiliers

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

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître PASCAL, Notaire à AIX EN PROVENCE, le 21 août 1970 dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de AIX-EN-PROVENCE, le 7 décembre 1970 volume 3359 numéro 8.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître PASCAL, Notaire à AIX EN PROVENCE le 21 décembre 1971, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de AIX-EN-PROVENCE le 23 décembre 1971, volume 252, numéro 15.

- aux termes d'un acte reçu par Maître PASCAL, Notaire à AIX EN PROVENCE le 23 juillet 1972, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de AIX-EN-PROVENCE le 11 septembre 1972, volume 538, numéro 9.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GARCIN, Notaire à AIX EN PROVENCE le 9 avril 1975, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de AIX-EN-PROVENCE le 6 mai 1975, volume 1807, numéro 3.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GIRAUD-JACQUEME, Notaire à AIX EN PROVENCE le 7 octobre 1993, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de AIX-EN-PROVENCE le 5 novembre 1993, volume 1993P, numéro 9664.

- aux termes d'un acte reçu par Maître BARBIER, Notaire à AIX EN PROVENCE le 4 juin 1999, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de AIX-EN-PROVENCE le 9 juillet 1999, volume 1999P, numéro 7708.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Béatrice BENITA, Notaire à AUBAGNE le 10 mai 2012, dont une copie authentique est en cours de publication au premier bureau des hypothèques de Aix en Provence.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Béatrice BENITA Notaire à AUBAGNE le 31 janvier 2012, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de Aix en Provence le 16 février 2012, volume 2012P, numéro 2676. ✓

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

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

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

Frais

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

Impôts et contributions

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (155 000,00 EUR).

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

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'ACQUEREUR sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par les articles L. 312-7 et suivants du Code de la consommation, en date du 13 avril 2012, reçue le 17 avril 2012 et acceptée par lui le 28 avril 2012, dont un exemplaire demeurera ci-annexé après mention ainsi que l'échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital. Etant fait observer à l'ACQUEREUR que l'Etablissement dont il s'agit devra lui remettre l'échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

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

CARACTERISTIQUES DU PRÊT

Le prêt est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : prêt immobilier

Montant du prêt en principal :

CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers :

CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 EUR)

Durée : 14 ans

Remboursement : mensuel

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 5 juin 2012

- dernière échéance au plus tard le : 5 juin 2026

Date de péremption de l'inscription : CINQ JUIN DEUX MIL VINGT SEPT

Taux, hors assurance, de 3,87 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 4,50 % l'an.

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le Notaire soussigné et a été remise aujourd'hui à l'ACQUEREUR qui promet de l'employer au financement de celle-ci, ce que le Notaire soussigné constate.

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE**DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS**

L'ACQUEREUR déclare effectuer ce paiement, savoir :

- A concurrence de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 EUR) au moyen des deniers empruntés comme il est dit ci-dessus.

- A concurrence du surplus au moyen de fonds propres.

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

PRIVILEGE

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

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

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

DUREE DE L'INSCRIPTION

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la BNP PARIBAS jusqu'au 5 juin 2027, pour le prêt d'un montant de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 EUR).

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au IER bureau des hypothèques de AIX-EN-PROVENCE.

VENDEUR MARCHAND DE BIENS

Il est ici rappelé que le VENDEUR a lui-même acquis le bien vendu en qualité de marchand de biens.

Le VENDEUR a demandé, aux termes de l'acte d'acquisition susvisé au paragraphe "Effet relatif", à bénéficier du régime spécial des achats en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

En conséquence, il a déclaré audit acte, savoir :

- qu'il s'engageait à revendre le bien acquis dans les cinq ans de son acquisition, soit au plus tard le 30 janvier 2017 ;
- qu'il a effectué sa déclaration d'existence au service des impôts d'Aix en Provence Sud (13100), Centre des Finances Publiques - 3, allée d'Estienne d'Orves où son numéro d'identification est le 443.666.946.

Il est précisé que sa situation fiscale n'est pas modifiée à ce jour.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le VENDEUR déclare sous sa propre responsabilité :

- qu'il a acquis les biens et droits immobiliers objet des présentes, avec d'autres biens étrangers aux présentes, en sa qualité de marchand de biens, de la manière indiquée au paragraphe "Effet relatif" et moyennant une valeur globale de 1.130.000,00 euros ;
- qu'il a procédé à toutes les formalités édictées par l'article 852 du Code général des impôts, qu'il a notamment déclaré l'existence de son activité auprès du centre des impôts dont il dépend ;
- qu'il est passible de l'impôt sur les sociétés ;
- que la réalisation de la présente vente intervient dans le délai édicté par les dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts.

En conséquence, la loi du 19 juillet 1976 modifiée par la loi du 29 décembre 1982 ne trouve pas à s'appliquer et la présente mutation est donc exonérée de l'impôt sur la plus-value.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

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

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

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (155 000,00 EUR),

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>				
155 000,00	x 3,80 %	=		5 890,00
<i>Taxe communale</i>				
155 000,00	x 1,20 %	=		1 860,00
<i>Frais d'assiette</i>				
5 890,00	x 2,37 %	=		140,00
TOTAL				7 890,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE**PARTIE DEVELOPPEE****EXPOSE****PURGE DU DROIT DE RETRACTATION**

Les présentes ont été précédées d'une promesse unilatérale d'achat établie par les époux STAIBANO-CLEREN en date à Aix en Provence.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le projet d'acte a été préalablement notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception le 27 avril 2012 et la première présentation a eu lieu le 2 mai 2012.

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

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

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

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement, ci-après littéralement reproduites par extrait, sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

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

"Cette offre soumise au droit français, est faite à:

Monsieur et Madame STAIBANO BENOIT JEAN LOU BATIMENT B 2 LE
HAM DE LA TORSE

36 AV DES ECOLES MILITAIRES

13100 AIX EN PROVENCE FRANCE

emprunteurs conjoints et solidaires, ci-après dénommés les emprunteurs ou les
bénéficiaires

Par : BNP PARIBAS

dénommé ci-après le Prêteur,

Au vu des déclarations figurant dans la demande de prêt et de celles reprises
ci-après. **DESCRIPTION DE VOTRE CREDIT**

Le montant du prêt est de 130000,00 euros. La durée est égale à 14 ans

L'objet est le suivant : Achat dans l'ancien d'un appartement à usage de résidence
principale, à 13100 AIX EN PROVENCE 36 AV DES ECOLES MILITAIRES LES
HAMEAUX DE LA TORSE

VOTRE SITUATION PERSONNELLE ET VOTRE PROJET

Vos déclarations concernant votre état civil et le financement de votre projet sont reprises ci-dessous :

- STAIBANO BENOIT JEAN LOU né le 4 novembre 1971 à MARSEILLE 01(13),

STAIBANO NOELIE MARIE née le 3 juin 1971 à GASSIN (83), mariés

- Le coût de l'opération s'élève à 155000,00 euros.

- Le financement est assuré exclusivement au moyen du présent prêt.

Votre apport personnel est de 25000,00 euros.

- Le crédit vous est consenti en considération des déclarations et informations que vous avez communiquées au Prêteur, relatives à votre situation personnelle, votre projet et votre capacité de remboursement. Vous vous engagez donc à signaler au Prêteur tout changement d'adresse, de numéro de téléphone, d'état civil ou de situation professionnelle.

- Le Prêteur rappelle à l'emprunteur que les termes de la présente offre ne peuvent pas faire l'objet de ratures ou de modifications, lesquelles seraient en tout état de cause inapplicables.

OUVERTURE D'UN COMPTE INTERNE POUR GERER VOTRE CREDIT

Dès réception de votre acceptation de l'offre, le Prêteur ouvrira un compte interne à votre nom pour gérer votre crédit. Ce compte ne constitue pas un compte de dépôt. Y seront inscrits :

* au crédit,

- vos règlements, valeur au jour de la réception des fonds par le Prêteur.

* au débit,

- les versements effectués par le Prêteur au titre du versement du crédit, valeur à la date d'émission des règlements - les intérêts, valeur au jour de l'arrêté de compte

les charges annexes :

=> les primes d'assurance, valeur au jour de l'arrêté de compte. La date d'arrêté de compte est fixée au 5 de chaque mois.

REMBOURSEMENT DE VOTRE CREDIT

*** MONTANT DE VOS REGLEMENTS MENSUELS**

De la date d'ouverture du compte jusqu'au premier versement du crédit, vous réglerez la prime d'assurance d'un montant de 37,92 euros. Vous réglerez en outre une prime d'assurance calculée au prorata de la prime ci-dessus, sur la base de la durée écoulée entre la date d'acceptation de l'offre et celle de l'ouverture des comptes.

La commission d'ouverture de 390,00 euros est payable à l'échéance suivant immédiatement la première utilisation du crédit.

- Après versement du crédit, vos règlements seront d'un montant de 1041,41 euros comprenant l'échéance de 1003,49 euros et la prime d'assurance de 37,92 euros

*** REAJUSTEMENT DU REMBOURSEMENT DU SOLDE DEBITEUR**

Vos échéances ont été calculées en supposant un versement total du crédit en une fois, à la date d'arrêté de compte et en partant du principe que tous vos règlements seront effectués à bonne date selon les conditions fixées initialement. Conformément au tableau d'amortissement prévisionnel joint en annexe, leur montant doit vous permettre de rembourser en totalité le solde débiteur de votre compte, sur la durée prévue de 14 ans. La non-réalisation d'une de ces hypothèses entraînera un réajustement du dernier règlement ou une variation, en plus ou en moins, du nombre des règlements.

Si le premier versement du crédit intervient dans la période de 7 jours ouvrés précédant une date d'arrêté de compte, les intérêts calculés sur cette période seront reportés sur l'arrêté de compte suivant. Un avis d'échéance vous informera du nouveau montant de ce règlement.

*** EVOLUTION DU SOLDE DEBITEUR DE VOTRE COMPTE**

Après versement total du crédit, nous vous adresserons un nouveau tableau d'amortissement qui vous permettra de suivre l'évolution réelle de votre solde débiteur.

*** DATES DE VOS REGLEMENTS :**

Vos règlements sont exigibles à la date d'arrêté de compte, soit le 5 de chaque mois. Un courrier vous avisera du mois du premier règlement.

*** MODE DE PNEUVIENT**

Par débit au compte ouvert ou susceptible d'être ouvert au nom de l'un ou des emprunteurs

MODIFICATION DE VOS REGLEMENTS A VOTRE DEMANDE

Au terme des 24 premiers mois suivant la première échéance de remboursement, puis annuellement à chaque date anniversaire, vous pourrez demander la modification du montant de vos règlements dans les conditions suivantes :

- l'augmentation du montant de l'échéance ne pourra être inférieure à 2,00 % du montant de la dernière échéance de remboursement, ce qui aura pour conséquence d'entraîner une diminution de la durée initiale de remboursement du prêt.

- la diminution de l'échéance ne pourra être inférieure à 2,00 % du montant de la dernière échéance de remboursement

- la durée totale de remboursement calculée sur les bases de ce nouveau montant ne peut être supérieure de plus de 24 mois de la durée initiale.

- un délai minimum de 12 mois s'est écoulé entre deux modifications.

Toute demande de modification du montant des échéances de remboursement du prêt ne sera prise en compte que si elle est adressée par écrit à l'agence de la banque où sera comptabilisé le présent prêt au moins 15 jours avant l'amortissement suivant chaque date anniversaire.

En cas de demande d'augmentation du montant des échéances de remboursement du prêt supérieure à 10 % du montant de la dernière échéance, l'emprunteur devra justifier au prêteur de sa capacité de remboursement. Le prêteur pourra notamment s'opposer à toute demande qui lui paraîtrait anormale, compte tenu de la capacité de remboursement de l'emprunteur.

La modification du montant des échéances de remboursement ainsi demandée prendra effet à compter du premier amortissement suivant la date anniversaire.

Dans les deux cas, le prêteur communiquera aux bénéficiaires un tableau d'amortissement calculé en fonction de ce nouveau montant.

Dans tous les cas de modification définis ci-dessus, aucune modification, ne pourra intervenir si le ou un des bénéficiaires assuré au titre du contrat d'assurance groupe est en arrêt de travail, ou si le prêt global a enregistré un incident de paiement dans les 18 mois précédant la demande.

SUSPENSION DE VOS REGLEMENTS A VOTRE DEMANDE

Au terme des 24 premiers mois suivant la première échéance de remboursement, vous pourrez demander la suspension totale du montant de vos règlements, en dehors de l'assurance groupe qui continuera à être réglée, dans les conditions suivantes :

- cette suspension de remboursements qui pourra être répartie en plusieurs périodes, ne pourra être supérieure à 12 mois sur toute la durée du crédit.

- La durée de chaque période de suspension des remboursements ne pourra être inférieure à 3 mois.

- En outre, il est précisé qu'une période de remboursements effectifs de 18 mois devra séparer chaque période de suspension des remboursements.

Les intérêts dus au titre de chaque période de suspension des remboursements viendront s'ajouter aux sommes restant dues à la date de suspension, permettant ainsi de définir le montant des échéances de la nouvelle période de remboursement en fonction de la durée du crédit restant à courir.

Le prêteur communiquera aux bénéficiaires un nouveau tableau d'amortissement calculé en fonction de ce nouveau montant.

Au cas où la demande de suspension aurait pour conséquence une augmentation du montant des échéances du prêt supérieure à 10,00 % du montant de la dernière échéance, l'emprunteur devra justifier au prêteur de sa capacité de remboursement. Le prêteur pourra notamment s'opposer à toute demande qui lui paraîtrait anormale, compte tenu de la capacité de remboursement de l'emprunteur.

Lors de la demande de suspension, les emprunteurs pourront opter pour une diminution du montant de l'échéance de remboursement, faculté offerte à l'article "Modification de vos règlements à votre demande" sans que l'augmentation de durée du crédit ne soit supérieure à 24 mois de la durée d'origine.

Dans tous les cas de modification définis ci-dessus, aucune modification, ne pourra intervenir si le ou un des bénéficiaires assuré au titre du contrat d'assurance groupe est en arrêt de travail, ou si le prêt global a enregistré un incident de paiement dans les 18 mois précédant la demande.

CHARGES DE VOTRE CREDIT

Les charges de votre crédit comprennent les intérêts, les charges annexes et les frais d'acte. Le taux d'intérêt fixe est de 3,87 % l'an.

Les charges annexes sont les suivantes :

les primes d'assurance groupe d'un montant de 37,92 euros

la commission d'ouverture de crédit, d'un montant de 390,00 euros

Les charges annexes équivalent à un taux de 0,63 % l'an, en supposant le montant du crédit versé en totalité, en une seule fois, à une date d'arrêté de compte.

Les frais d'acte (honoraires du notaire, frais liés à la prise de garantie, taxes diverses) sont évalués entre 0,5 et 1 % du montant du crédit. Le montant exact vous sera indiqué par votre notaire, auquel vous les réglerez directement.

*** TAUX EFFECTIF GLOBAL DE VOTRE CREDIT**

Le taux effectif global est de $3,87 \% + 0,63 \% = 4,50 \%$ l'an, soit un taux mensuel de 0,38 %, compte tenu de l'engagement de domiciliation des revenus mentionné dans la clause "Domiciliation des Revenus".

Si vous cessez de domicilier vos revenus, le TEG sera de 4,70 %. L'incidence des frais d'acte sur ce taux est d'environ 0,12 % l'an.

* **COUT TOTAL** Le coût total de votre crédit (hors frais d'acte) est de 45346,57 euros.

REMBOURSEMENT ANTICIPE MODALITES

Le remboursement total ou partiel de votre crédit peut être effectué à tout moment.

Chaque remboursement anticipé partiel doit être égal au minimum à 10 % du montant initial sauf s'il s'agit de son solde.

Toute demande de remboursement anticipé partiel devra en outre faire l'objet d'un préavis minimum d'un mois adressé par simple lettre par l'emprunteur à la Banque en son Agence et ne pourra intervenir qu'à une date d'échéance d'amortissement.

En tout état de cause, ce remboursement anticipé donnera lieu à la perception de l'indemnité de remboursement prévue au paragraphe "Indemnité" sauf:

- en cas de vente du bien liée à un changement du lieu d'activité de l'emprunteur ou de son conjoint,

en cas de décès ou de cessation forcée d'activité de l'emprunteur ou de son conjoint, ce dont il devra être justifié au prêteur.

Lors d'un remboursement anticipé total, si le remboursement anticipé total du prêt est effectué pendant une période de suspension des mensualités, son montant sera celui indiqué sur le tableau d'amortissement remis aux bénéficiaires consécutivement à leur demande de suspension.

En cas de remboursement partiel anticipé, l'emprunteur aura la faculté de choisir entre les deux options suivantes : - maintenir la durée de remboursement initialement prévue et en conséquence réduire le montant des mensualités maintenir le montant de la mensualité au plus proche sans toutefois le dépasser et en conséquence réduire la durée initialement prévue. Cette modification déclenchera l'édition d'un nouveau tableau d'amortissement adressé à l'emprunteur.

En cas de remboursement anticipé partiel, l'assiette de cotisation de l'assurance groupe est égale au capital emprunté à l'origine diminuée du montant du remboursement anticipé partiel.

En cas de vente amiable du bien financé, et hormis le cas où le solde du crédit serait transféré sur une nouvelle acquisition dans les conditions prévues au paragraphe "Transfert du crédit", l'emprunteur s'engage à procéder au remboursement anticipé de toutes les sommes restant dues sur le crédit.

*** INDEMNITE**

Lors du remboursement total ou partiel, vous aurez à régler une indemnité égale à un semestre d'intérêts calculés au taux du crédit sur le montant du remboursement, sans pouvoir excéder 3 % du solde débiteur du compte avant le remboursement.

*** INDEMNITE DEROGATOIRE**

INDEMNITES NON DUES APRES 5 ANS SI L'EMPRUNTEUR PROUVE QUE LES SOMMES AFFECTEES AU REMB PROVIENNENT DE SES DENIERS PERSONNELS

VERSEMENT DE VOTRE CREDIT

*** QUAND, COMMENT ET A QUI EST VERSE LE CREDIT ?**

Le versement du crédit aura lieu, après acceptation de l'offre par tous les intervenants pour le jour de la signature de l'acte.

Le montant de votre crédit sera mis à votre disposition par un virement de 130000,00 euros sur le compte CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS de Maître BENITA qui sera effectué sur demande de Maître BENITA.

*** DELAI DU VERSEMENT:**

Si, au terme d'un délai de 24 mois à compter de la date de premier versement du crédit, le crédit n'est pas totalement utilisé, nous nous réservons la possibilité d'en réduire le montant à la fraction utilisée.

Le transfert de propriété des fonds prêtés s'opérera à votre profit à compter de leur versement total ou à chaque versement en cas de paiements fractionnés.

GARANTIE(S) ET/OU ASSURANCE(S) RETENUE(S) POUR VOTRE CREDIT

*** A REGULARISER CHEZ VOTRE NOTAIRE**

Privilège de prêteur de deniers de rang 1 à hauteur de 130000,00 euros, sans concours sur l'immeuble objet de l'opération.

Cette garantie devant faire l'objet d'un acte notarié, nous adresserons directement à votre notaire, Maître BENITA à AUBAGNE, les renseignements nécessaires à la préparation de son acte.

*** ASSURANCE(S)-GROUPE**

A compter du retour de votre acceptation de l'offre de crédit, l'emprunteur est couvert de la manière suivante (dans la limite des plafonds fixés dans l'article "Plafonds et limites des garanties" de votre notice) pour un capital emprunté de 130000,00 euros :

STAIBANO BENOIT JEAN LOU

contre le risque Décès, à hauteur d'un capital initial assuré de 130000,00 euros moyennant paiement d'une prime au taux initial de 0,35 % l'an du capital assuré.

contre le risque de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie à hauteur d'un capital initial assuré de 130000,00 euros sans prime complémentaire par rapport au risque Décès ci-dessus.

- contre le risque Incapacité Temporaire et Totale de travail à hauteur d'un capital initial assuré de 130000,00 euros sans prime complémentaire par rapport au risque décès ci-dessus étant précisé que cette garantie couvrira votre prêt (dans les conditions prévues dans la notice d'assurance) dans le cas où vous seriez contraint d'interrompre totalement votre activité professionnelle sur prescription médicale, par suite de maladie ou d'accident et si votre état de santé interdit l'exercice de toute activité professionnelle, sous réserve qu'au jour d'arrêt de travail, vous exerciez effectivement une activité professionnelle rémunérée ou perceviez des allocations du pôle emploi.

Le rapport entre le montant du capital initial assuré pour chacun des risques et le montant du capital emprunté détermine la quotité assurée pour ce risque. En cas de survenance d'un risque, les échéances (ou le capital restant dû) seront prises

en charge conformément à cette quotité et dans la limite du capital assuré.

Les conditions détaillées concernant ces assurances (notamment les plafonds et limites de garanties) sont précisées dans la notice jointe en annexe.

En cas de décès de la personne adhérente à l'assurance-groupe mais seulement à concurrence du montant pour lequel

elle est assurée, ledit décès entraînera l'exigibilité anticipée du présent prêt selon les modalités définies au paragraphe

"Définition et conséquences de la défaillance"

L'emprunteur peut souscrire une assurance extérieure auprès de l'assureur de son choix, à condition qu'elle présente un niveau de garantie équivalent à celui du contrat d'assurance de groupe proposé par le prêteur.

DEFINITION ET CONSÉQUENCES DE LA DÉFAILLANCE

L'emprunteur est réputé défaillant en cas de :

renseignement personnel ou confidentiel inexact ayant une incidence sur l'objet du crédit ou le risque du prêteur - fausse déclaration de sa part ayant une incidence sur l'objet du crédit ou le risque du Prêteur - non-paiement à bonne date d'une somme quelconque due par lui, au titre du présent prêt.

inexécution d'un engagement contractuel ayant une incidence sur l'objet du crédit ou le risque du prêteur

non régularisation des garanties

- jugement de liquidation judiciaire de l'emprunteur

exigibilité du(des) autre(s) prêt(s) accordé(s) parallèlement par le Prêteur pour financer la même opération

En cas de défaillance de l'emprunteur :

le Prêteur peut exiger le remboursement immédiat du solde du compte, à l'issue d'un préavis de 15 jours, après une notification faite à l'emprunteur par lettre recommandée avec accusé de réception. Jusqu'à la date du règlement effectif, ce solde produit des intérêts de retard au taux du crédit lors de la défaillance ; en outre, le Prêteur perçoit une indemnité de 7 %, calculée sur le montant du solde rendu exigible,

- si le Prêteur n'exige pas le remboursement immédiat du solde débiteur du compte, le taux du crédit est majoré de 3 points, jusqu'à reprise du paiement normal des règlements.

Aucune somme autre que celles mentionnées ci-dessus ne pourra être réclamée par le Prêteur à l'emprunteur, à l'exception en cas de défaillance, des frais taxables entraînés par cette défaillance.

L'emprunteur en situation d'impayé pourra être inscrit au fichier de la Banque de France (F.I.C.P). Le droit d'accès et de rectification des informations contenues dans ce fichier pourra être exercé dans les conditions prévues par la loi n°78-17 du 6 Janvier 1978 relative à l'Informatique, aux fichiers et aux libertés.

RAPPEL DES DISPOSITIONS DU CODE DE LA CONSOMMATION

Les dispositions rappelées ci-dessous figurent aux articles L 312-10 et 12 du code de la consommation. * **DELAIS DE REFLEXION ET D'ACCEPTATION DE L'OFFRE**

Cette offre est soumise à votre acceptation, et le cas échéant, à celle des autres emprunteurs et des cautions. Pour nous donner votre accord, vous bénéficiez d'un délai de réflexion de 10 jours. Passé ce délai (le cachet de la poste faisant foi), vous nous retournerez par voie postale exclusivement, votre lettre d'acceptation après l'avoir complétée et signée. A réception de votre accord, nous vous adresserons un récépissé.

Les conditions de cette offre sont valables pendant 30 jours à dater de sa réception par vous-même. En l'absence d'une réponse de votre part à l'expiration de ce délai, nous ne serions pas tenus de maintenir notre offre.

*** CONDITION RESOLUTOIRE DE L'OFFRE**

Si le contrat constatant l'opération qui doit être financée par le présent crédit, n'était pas signé dans un délai de quatre mois, à compter de l'acceptation de l'offre, nous ne serions pas tenus de maintenir les conditions de celle-ci.

Vous auriez alors à rembourser la totalité des sommes que nous aurions déjà effectivement versées, ainsi que les intérêts y afférents.

En outre, vous seriez redevable de frais d'étude, d'un montant de 0,75 % du crédit, avec un maximum de 150,00 euros.

AUTRES CONDITIONS DU CREDIT * ASSURANCE INCENDIE

Le prêteur ne fait pas, de la souscription d'une assurance incendie sur l'immeuble financé, une condition d'octroi du crédit. Il attire néanmoins l'attention de l'emprunteur sur l'intérêt que représente, pour lui, la souscription d'une telle assurance en cas d'incendie.

*** DOMICILIATION DES REVENUS**

Vous vous engagez à domicilier vos revenus salariaux, tirés de votre activité professionnelle, vos pensions et retraites sur votre compte de dépôt à vue ouvert sur les livres de BNP Paribas pendant toute la durée de votre crédit. En contrepartie de cet engagement, un taux de crédit diminué de 0,20 % vous a été consenti. Dans le cas où vous cesseriez cette domiciliation, cette réduction de 0,20 % ne s'appliquerait plus. A ce titre, nous vous renvoyons à la clause "Taux effectif global de votre crédit".

*** TRANSFERT DU CREDIT**

Si vous vendez le bien financé par le présent crédit pour en acheter un autre, votre crédit peut à votre demande être reporté sur votre nouvelle acquisition à condition que le remboursement de votre crédit se soit déroulé sans aucun incident de paiement et sous réserve d'étude et d'acceptation du Prêteur.

Le présent crédit vous est strictement personnel et ne peut pas être transféré à une autre personne. * **FACTURATION DES SERVICES DE GESTION**

Le transfert, la modification de vos règlements à votre demande, ainsi que toutes les modifications apportées aux conditions initiales du prêt que vous demanderez et qui seront acceptées par le Prêteur seront soumises à facturation selon la tarification en vigueur. Il en est de même pour toute demande de prestation de votre part ou toute recherche d'adresse vous concernant.

*** TRAITEMENT DES DONNEES**

Les données personnelles recueillies dans le présent document sont obligatoires pour l'octroi du crédit. Elles seront utilisées pour les nécessités de la gestion interne de BNP Paribas et de l'assureur (1), pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires ou encore pour les actions commerciales des sociétés du groupe BNP Paribas (2).

Le responsable du traitement est BNP Paribas.

Ces données personnelles sont principalement utilisées par BNP Paribas pour les finalités suivantes : gestion du crédit, prospection, animation commerciale, études statistiques et lutte contre le blanchiment des capitaux et lutte contre le financement du terrorisme.

Ces données personnelles pourront être communiquées aux prestataires de service et sous-traitants pour l'exécution de travaux effectués dans un pays de l'Union Européenne ou hors Union Européenne pour le compte de BNP Paribas, ou à toute société du groupe BNP Paribas pour leur utilisation en vue de propositions commerciales. Dans le cadre d'un transfert vers un pays hors Union Européenne, des règles assurant la protection et la sécurité de ces données ont été mises en place. Le détail de ces règles et des informations relatives au transfert est disponible sur simple demande adressée à CFFRCA1, 75450 PARIS CEDEX 09.

Ces données personnelles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'opposition dans les conditions prévues par la loi n°78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, par courrier adressé à BNP Paribas, CFFRCA1, 75450 Paris cedex 09.

Les emprunteurs autorisent expressément BNP Paribas, pendant toute la durée du crédit, à communiquer les données personnelles le concernant aux prestataires de service et aux sous-traitants qui exécutent dans un pays de l'Union

Européenne ou hors Union Européenne pour le compte de BNP Paribas certaines tâches matérielles et techniques, aux sociétés de recouvrement chargées d'effectuer pour le compte de BNP Paribas des opérations de recouvrement, aux sociétés de caution mutuelle intervenant, le cas échéant, à titre de caution dans le présent crédit.

Toute déclaration fausse ou irrégulière pourra faire l'objet d'un traitement spécifique destiné à prévenir la fraude.

Par ailleurs, dans l'éventualité où BNP Paribas procéderait, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires en vigueur, au nantissement, à la mise en gage ou à la cession en pleine propriété de créances du crédit, l'emprunteur donne d'ores et déjà son accord pour que l'ensemble des informations le concernant puisse être transféré au(x) bénéficiaire(s) du nantissement et/ou de la garantie et/ou au(x) cessionnaire(s) et ce à la condition qu'elles soient strictement

nécessaires à la gestion desdites créances.

Au cours de la relation bancaire l'emprunteur pourra modifier à tout moment son choix, concernant la réception ou non de sollicitations commerciales en vue de la présentation des produits et services de la Banque ou de ceux proposés par les sociétés du groupe BNP Paribas, par courrier adressé à BNP Paribas, CFFRCA1, 75450 PARIS CEDEX 09, en précisant le mode de sollicitation refusé (courrier papier, appel téléphonique, etc....) et en indiquant si cette opposition concerne l'ensemble du groupe BNP Paribas ou uniquement les filiales du groupe BNP Paribas. Les emprunteurs pourront également refuser de participer à des enquêtes ou des sondages en écrivant à la même adresse.

A ce jour, Cardif Assurance Vie, SA au capital de 688 570 760 Eur, 732 028 154 RCS Paris, siège social : 1, boulevard Haussmann, 75009 Paris et Cardif Assurances «Risques Divers, SA au capital de 14 784 000 Eur, 308 896 547 RCS Paris, siège social : 7, boulevard Haussmann 75009 Paris, Entreprises régies par le Code des assurances.

La liste des sociétés du groupe BNP Paribas est disponible sur simple demande écrite à l'adresse suivante : BNP Paribas, CFFRCA 1, 75450 Paris Cedex 09. BNP PARIBAS"

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

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

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

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

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

Garantie en cas d'éviction

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

Garantie hypothécaire

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

Etat

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

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

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

Contenance du terrain d'assiette

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

Servitudes

Règle

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

Terminologie

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

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

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

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

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

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

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

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

Assurance

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

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

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

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

Sur l'état :

- Que les **BIENS** vendus ne font l'objet d'aucune injonction de travaux.

- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;

- Qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.

- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

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

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

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

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

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

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme et du règlement de copropriété.

Il est ici précisé qu'il résulte de l'acte reçu par Maître GRAND-DUFAY-LAUGIER, Notaire à AIX EN PROVENCE le 3 juin 2003, susvisé au paragraphe "Effet relatif" notamment ce qui suit, ci-après retranscrit, concernant les servitudes pouvant grever le bien objet des présentes :

" ... celles pouvant résulter tant des énonciations que des stipulations d'un acte reçu par Maître PASCAL, notaire sus nommé, le 19 novembre 1970, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 04 Janvier 1971 volume 3386 numéro 23, contenant concession à E.D.F. par la société LES HAMEAUX DE LA TORSE, d'occuper à titre définitif une superficie de quinze mètres carrés dans la copropriété pour l'implantation d'un poste de transformateur d'énergie électrique et d'implantation du support destiné aux canalisations électriques pour l'éclairage public et le branchement des abonnés".

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,

- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme d'information dont l'original demeurera ci-annexé, délivrée le 27 janvier 2012, par le Cabinet de Monsieur Guy TOMBAREL, architecte D.P.L.G., urbaniste diplômé, dont l'adresse est 84, Bd Périer - 13008 Marseille (entrée: 1, rue du Rhône) notamment ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit :

"RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU ZONAGE

- l'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 24 Mai 2000. Cet Arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué (décret n°2006-474 du 25 avril 2006).

- Par Arrêté Préfectoral du 19 juillet 2001, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique (décret n° 2006-1653 du 21 décembre 2006).

- Suivant les indications du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la Commune est exposée aux risques naturels et technologiques ci-dessous : Feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, séisme, rupture de barrage, transport de matières dangereuses.

La Commune est concernée par :

- Un PPRn relatif aux mouvements de terrain (effondrements) approuvé le 17 Mai 2001.
- Un PPRn relatif à l'inondation par la rivière de l'Arc prescrit le 22 Décembre 1993.
- Un PPRn relatif aux mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles, sécheresse) prescrit le 6 Juillet 2005.

Suivant les dispositions du PLU d'ALX-EN-PROVENCE approuvé le 31 Octobre 1984, dont la dernière modification a été approuvée le 26 Septembre 2011, pouvant être modifiées à l'approbation de diverses révisions partielles prescrites :

ZONE URBAINE affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

SECTEUR UC2 d'extension à densité moyenne.

AUTRES SERVITUDES D'URBANISME GREVANT L'IMMEUBLE :

CET IMMEUBLE EST SITUE dans une zone soumise au DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE (D.C.M. du 3 Octobre 2002)..

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

- un périmètre de préemption renforcée pris en application du dernier alinéa de l'article L.211.4,

- un secteur sauvegardé

- une zone d'aménagement différé

- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département).

SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES :

Suivant les décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 Octobre 2010 applicables à compter du 1er mai 2011, portant délimitation des nouvelles zones de sismicité, le territoire de la commune est situé dans la zone 4 (sismicité faible) où les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique du DTU.

Immeuble partiellement intéressé par une servitude d'espaces boisés classés et donc soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Immeuble situé dans une zone de sensibilité archéologique.

L'immeuble est situé dans une zone où s'appliquent, en cas de construction nouvelle, des dispositions concernant la lutte contre le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

Au regard de la carte d'aléa inondation et enveloppe hydrogéomorphologique (données retenues), cet immeuble est partiellement situé dans une enveloppe hydrogéomorphologique (risque potentiel d'inondation).

SERVITUDES D'ALIGNEMENT : En l'état graphique du PLU, les abords Est sont faiblement intéressés par le calibrage à 17 mètres de l'Avenue des Ecoles Militaires de St Cyr et de St Maixent (opération de voirie n°324 au bénéfice de la Commune). (Suivant plan extrait du PLU annexé à la présente note de renseignements pour mutation d'un immeuble sans modification de son état)".

L'ACQUEREUR :

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Exclusion du droit de préemption urbain

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Dispense du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

La construction objet des présentes n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 Décembre 1994.

REGLEMENTATION SUR L'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Le syndic, aux termes de la réponse sur la situation de la copropriété, a déclaré :

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans.
- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble depuis moins de dix ans.

Par suite, aucune assurance-dommages ouvrage n'a vocation à s'appliquer audit immeuble.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

Dossier de diagnostic technique

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par la société DIAGNOSTIC IMMOBILIER 13 dont l'adresse est 1 boulevard Onfroy 13008 Marseille, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériels qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

Absence d'installation de gaz

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

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

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci la société DIAGNOSTIC IMMOBILIER 13 susnommée répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 29 mars 2011, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ce diagnostic révèle notamment ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit, savoir :

En ce qui concerne le lot 1130 dont est issu le lot 1137 objet de la vente :

"L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). Les anomalies constatées concernent :

- La prise de terre et l'installation de mise à terre

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

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

- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct

- Des conducteurs non protégés mécaniquement

Autres - Constatations diverses : Faire compléter l'installation par un professionnel".

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

ASCENSEUR - REGLEMENTATION

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

Le contrôle technique a pour objet :

a) De vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 Août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;

b) De vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.

c) De repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Assainissement

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

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

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

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

Amiante

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les parties privatives :

Un état établi par la société DIAGNOSTIC IMMOBILIER 13 susnommée le 29 mars 2011 en ce qui concerne le lot numéro 1130 dont est issu le lot 1137 objet de la vente, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

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

Il résulte de cet état notamment ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit :

En ce qui concerne le lot numéro 1130 dont est issu le lot 1137 objet de la vente
"Il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante".

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

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

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

En ce qui concerne les parties communes :

Un diagnostic technique a été établi le 3 mars 2003 par le BUREAU VERITAS.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : "Présence d'amiante".

Toutefois, ce diagnostic ne porte pas sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 Mai 2002.

L'ACQUEREUR est averti que l'obligation de faire effectuer les recherches prescrites par ledit décret du 3 Mai 2002 incombe au syndicat des copropriétaires.

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

Saturnisme

Les BIENS objet des présentes ayant été construits depuis le 1er Janvier 1949, ainsi déclaré par leur propriétaire, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Etat parasitaire

L'ENSEMBLE IMMOBILIER se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2001 comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites du BIEN objet des présentes a été délivré par la société DIAGNOSTIC IMMOBILIER 13 susnommée en date du 29 mars 2011 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions dont l'ACQUEREUR déclare avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sont les suivantes :

"Aux termes de notre investigation et après avoir examiné l'ensemble du bien, nous ne constatons pas à ce jour d'indice de présence ou de passage de termites".

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

En ce qui concerne les parties communes :

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

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

PLAN CLIMAT - diagnostic De performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société DIAGNOSTIC IMMOBILIER 13 susnommée le 29 mars 2011, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

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

La valeur isolante du bien immobilier.

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

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

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

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

REGLEMENTATION GENERALE

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

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 8 février 2006 sous le numéro IAL-13050-01.

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 31 janvier 2012 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Carnet d'entretien de l'ensemble immobilier

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

Ce carnet d'entretien doit mentionner :

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

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

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

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

GARANTIE DE SUPERFICIE

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

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

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de 32,50 M² pour le lot numéro MILLE CENT TRENTE SEPT (1137)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par le cabinet CG Expert, susnommé, le 10 mai 2012.

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

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

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

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

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes qu'en cas d'action en réduction de prix intentée par l'**ACQUEREUR**, il ne pourra se retourner contre l'auteur du mesurage à défaut de l'avoir personnellement mandaté.

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

CONDITION PARTICULIERE -

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

Il est ici précisé que l'appartement objet des présentes, sus désigné, fait partie d'une unité d'habitation de plus grande contenance et que tous les travaux de séparation, d'ouverture des murs-maitres et de construction demeureront à la charge de l'acquéreur, ce qu'il accepte expressément, et notamment la séparation des terrasses par des agglos avec crépi sur les deux faces, conformément aux prescriptions de matériaux et de couleurs de la copropriété. La séparation entre les lots sera faite par murs mitoyens avec des doubles cloisons qui devront être isolantes tant thermiquement que phoniquement. Chacune des parties pourra y réaliser tous travaux pour accéder aux réseaux situés dans la colonne sous réserve de le remettre en l'état.

L'acquéreur s'engage expressément à effectuer lesdits travaux dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Règlement de copropriété

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, une copie du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels et en avoir pris connaissance.

Il s'engage à en exécuter toutes les charges, clauses et conditions et, notamment, à acquitter les charges incombant au propriétaire des BIENS.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ces actes et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être.

Syndic de la copropriété

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que le syndic de l'immeuble est :
LAMY-PROVENCE NEXITY, 10, cours Mirabeau,
13100 AIX-EN-PROVENCE

Assurance de la copropriété

L'IMMEUBLE est assuré par les soins du syndic auprès de la compagnie Groupama suivant police numéro 130031731003 souscrite par l'intermédiaire des Assurances Blanchard dont le siège est à Aix en Provence.

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état daté contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié sur la copropriété a été délivré par le Syndic le 7 mai 2012.

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

Cet état, visé par les parties, est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Répartition des charges de copropriété

I - Principes de répartition :

Le Notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR des charges de copropriété, qui stipulent que :

- Les provisions sur charge sont exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965).

- Le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndicat (articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967).

- Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la Loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965).

- Le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires.

- Le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

- Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

II – Application du principe :

A – Règlement à la charge du VENDEUR

Les parties conviennent que :

1 - Le **VENDEUR** règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- Les provisions sur charges exigibles telles qu'elles correspondent au budget prévisionnel.

- Les dépenses exigibles non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés lui incombant en vertu de la date convenue entre les parties aux termes de l'avant-contrat.

- Les arriérés de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement à ce jour.

- Et, plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente, sans omettre les honoraires de mutation.

2 - Le **VENDEUR** verse à l'**ACQUEREUR**, qui le reconnaît, à l'instant même et hors la comptabilité du Notaire soussigné, le montant des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel lui incombant et non encore exigibles à ce jour.

B - Règlement à la charge de l'ACQUEREUR

Les parties conviennent que :

L'**ACQUEREUR** supportera :

- Les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à ce jour.

- Toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires en vertu de dépenses engagées régulièrement par le syndic de la copropriété ou le syndic de la copropriété assisté du conseil syndical en vertu des stipulations de l'assemblée des copropriétaires.

- Les honoraires de mutation éventuellement mis à sa charge par le syndic dans l'état daté. L'**ACQUEREUR** donne instruction expresse au Notaire soussigné d'acquitter cette somme.

L'**ACQUEREUR** rembourse au **VENDEUR**, qui le reconnaît, à l'instant même et hors la comptabilité du Notaire soussigné, le prorata des charges lui incombant à compter de ce jour.

L'**ACQUEREUR** acquittera auprès du syndic le coût des travaux incombant au **VENDEUR** dont le règlement total ou partiel n'est pas intervenu à ce jour et pour lequel ce dernier l'a remboursé par anticipation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Fonds de réserve

L'**ACQUEREUR** sera purement et simplement subrogé dans tous les droits du **VENDEUR**, qui accepte, dans le fonds de réserve ouvert au nom de ce dernier dans les comptes de la copropriété.

Caractère définitif des versements

Compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour, en application des conventions qui précèdent, le VENDEUR se désiste en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées postérieurement à la vente.

Corrélativement, l'ACQUEREUR fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours. Par suite, l'ACQUEREUR renonce en faveur du VENDEUR à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant l'exercice en cours.

Convention sur les procédures

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

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

Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le VENDEUR reconnaît avoir été averti par le Notaire soussigné des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, lui interdisant de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit VENDEUR est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le VENDEUR ne lui aura pas donné l'instruction de régler, quel qu'en soit le montant, l'opposition que pourra faire le syndic.

En application de l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967 modifié, la notification de transfert sera également adressée par les soins du Notaire soussigné au syndic de copropriété.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 27 janvier 2012 et certifié à la date du 31 janvier 2012 et prorogé au 06 avril 2012 ne révèle aucune inscription.

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

INTERVENTION DES PRECEDENTS PROPRIETAIRES

Sont à l'instant intervenus :

1°) La Société dénommée **TASC**, Société civile immobilière au capital de 100000 €, dont le siège est à AIX-EN-PROVENCE (13100), Les Hameaux de la Torse bât. 1 36, avenue des Ecoles militaires, identifiée au SIREN sous le numéro 448063024 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AIX-EN-PROVENCE, ainsi qu'il résulte d'un extrait Kbis délivré le 27 janvier 2012 par le Greffe du Tribunal de Commerce d'Aix en Provence, et qui demeurera ci-annexé après mention.

Représentée par Madame Alexandra BASSUEL, clerc de notaire, professionnellement domiciliée en l'étude mentionnée en tête des présentes, agissant en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés, dont le procès-verbal demeurera ci-annexé après mention.

2°) Monsieur Camille Roger Raymond **THIERY**, expert comptable, demeurant à VERCORIN (SUISSE) Route du Bisse,

Né à MOYEUVE-GRANDE (57250) le 29 août 1939,

Epoux séparé judiciairement de corps suivant décision rendue par le Tribunal de Grande Instance de AIX-EN-PROVENCE le 4 mai 2000 de Madame Nicole **MONVOISIN**,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Octave MAITRE, Notaire à RICEYS, le 2 juillet 1964, préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS16ÈMEARRONDISSEMENT (75016), le 9 juillet 1964.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité Française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Ici présent,

A l'effet de renoncer de manière définitive à la clause de réserve de privilège de vendeur et de l'action résolutoire stipulée à leur profit par la société CAST, concernant le lot numéro 1137 objet des présentes, issu de la division du lot numéro 1130, objet de la précédente vente, aux termes de l'acte reçu par Maître BENITA, notaire à AUBAGNE, le 31 janvier 2012.

Etant ici précisé que la partie du prix de vente revenant à la SCI TASC ayant été intégralement acquitté, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné,

Le représentant de la SCI TASC ainsi que Monsieur Camille THIERY sont intervenues aux présentes afin de libérer totalement ledit LOT MILLE CENT TRENTE SEPT (1137), et préserver les intérêts des acquéreurs dudit lot de toute action possible en garantie, et à cet effet renoncer expressément à tout privilège de vendeur et à toute réserve d'action résolutoire stipulés à leur profit aux termes de l'acte de vente susvisé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la société dénommée SCI CAST, vendeur susnommé, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec d'autres biens étrangers aux présentes, aux termes d'un acte reçu par Maître Béatrice BENITA, notaire à AUBAGNE, le 31 janvier 2012, de :

La Société dénommée **TASC**, Société civile immobilière au capital de 100000 €, dont le siège est à AIX-EN-PROVENCE (13100), Les Hameaux de la Torse bât. 1 36, avenue des Ecoles militaires, identifiée au SIREN sous le numéro 448063024 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AIX-EN-PROVENCE,

Vendeur de la nue-propriété

Et Monsieur Camille Roger Raymond **THIERY**, expert comptable, demeurant à VERCORIN (SUISSE) Route du Bisse,

Né à MOYEUVE-GRANDE (57250) le 29 août 1939,

Epoux séparé judiciairement de corps suivant décision rendue par le Tribunal de Grande Instance de AIX-EN-PROVENCE le 4 mai 2000 de Madame Nicole **MONVOISIN**,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Octave MAITRE, Notaire à RICEYS, le 2 juillet 1964, préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS 16^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75016), le 9 juillet 1964.

De nationalité Française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Vendeur de l'usufruit

Cette acquisition a été effectuée moyennant le prix global de 1.130.000,00 euros, dont une partie, soit la somme de 535.000,00 euros, a été payée comptant et quittancée dans l'acte - soit 535.000,00 euros par la comptabilité du notaire rédacteur et 380.000,00 euros par compensation avec la créance de même somme détenue par la SCI CAST dans les comptes de la SCI TASC. Le solde, soit la somme de 215.000,00 euros a été stipulé payable à terme lors de la revente des biens immobiliers acquis et au plus tard le 31 décembre 2016.

A la garantie du paiement dudit solde de prix a été stipulé un privilège au profit des vendeurs assorti de la réserve d'action résolutoire à leur profit, avec dispense d'inscription des dites garanties.

A cet effet, les précédents propriétaires, soit la SCI TASC et Monsieur Camille THIERY, sont intervenus au présent acte afin de renoncer au privilège de vendeur et à la réserve d'action résolutoire stipulée à leur profit, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Précision étant ici faite que les droits de Monsieur Camille THIERY, compte tenu de son âge, s'élevaient à 30% soit un montant de trois cent trente neuf mille euros (339.000,00 euro) et les droits de la SCI TASC s'élevaient à la somme de sept cent quatre-vingt onze mille euros (791.000,00 euro), de sorte que la partie du prix revenant à la SCI TASC a été entièrement payée et quittancée aux termes de cette vente.

Il est ici également précisé que Madame Nicole MONVOISIN épouse THIERY est intervenue audit acte, savoir :

- à l'effet de renoncer à la stipulation d'usufruit faite à son profit par Monsieur Camille THIERY, portant sur le bien immobilier dont est issu le lot numéro 1137, objet des présentes ;

- à l'effet de renoncer expressément et sans indemnité au droit de jouissance constitué à son profit aux termes de la convention portant règlement des effets de la séparation de corps entre les époux THIERY-MONVOISIN.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques d'Aix en Provence le 16 février 2012 volume 2012P numéro 2676.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent, savoir :

1^o) En ce qui concerne la nue-propriété

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient pour la nue-propriété à la société dénommée SCI TASC, susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite aux termes d'un acte reçu par Maître GRAND-DUFAY-LAUGIER, Notaire à AIX EN PROVENCE le 3 juin 2003 de :

La société dénommée SCI VERTES COLLINES, société civile immobilière au capital de 752.000,00 euros ayant son siège social à Aix en Provence 13100, 36 avenue des Ecoles Militaires, Les Hameaux de la Torse chez SERVICENTRE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix en Provence sous le numéro 316 832 021.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant le prix principal de 352.158,00 euros payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques d'AIX-EN-PROVENCE, le 3 juillet 2003 volume 2003P, numéro 6785.

2°) En ce qui concerne l'usufruit

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient pour l'usufruit à Monsieur Camille THIERY par suite des actes suivants :

Acquisition initiale

Initialement les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient en propre et en pleine propriété à Monsieur Camille THIERY par suite de l'acquisition qu'il en avait faite seul, pour son compte personnel, savoir :

- En ce qui concerne les lots n° 172, 198, 199 et 1113

Les lots numéros 172, 198, 199 et 1113 appartenaient initialement en propre et en pleine propriété à Monsieur Camille THIERY, vendeur susnommé, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite seul, pour son compte personnel, aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques FOSSE, Notaire à AIX EN PROVENCE le 30 septembre 1974, de :

Monsieur Marvin KRATTER,

Né à NEW YORK (Etats Unis d'Amérique), le 09 novembre 1915

Epoux de madame Lilian ROSENBLUM, avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à NEW YORK le 28 août 1938,

De nationalité américaine.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 525.000,00 francs payé comptant hors la comptabilité du notaire rédacteur et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au IER bureau des hypothèques d'AIX-EN-PROVENCE, le 14 novembre 1974 volume 1595, numéro 22.

- En ce qui concerne le lot n° 1130

Le lot numéro 1130 appartenait initialement en propre et en pleine propriété à Monsieur Camille THIERY, vendeur susnommé, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite seul, pour son compte personnel, aux termes d'un acte reçu par Maître GARCIN, Notaire à AIX EN PROVENCE le 30 avril 1975, de :

La société dénommée "Société Civile Immobilière Les Hameaux de la Torse, Route de Cézanne" société civile particulière au capital de 300.000,00 francs, ayant son siège social à Aix en Provence, La Petite Torse, Route du Tholonet, ladite société non immatriculée.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 226.000,00 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au IER bureau des hypothèques d'AIX-EN-PROVENCE, le 20 mai 1975 volume 1821, numéro 8.

- En ce qui concerne le lot n° 170

Le lot numéro 170 appartenait initialement en propre et en pleine propriété à Monsieur Camille THIERY, vendeur susnommé, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite seul, pour son compte personnel, aux termes d'un acte reçu par Maître FOSSE, Notaire à AIX EN PROVENCE le 30 octobre 1974, de :

Madame Monique Marie STEINMETZ,

Née à TAGNON (Ardennes) le 30 avril 1928

Veuve de Monsieur Claude Guy Pierre MARCONI.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 45.000,00 francs, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au IER bureau des hypothèques de AIX-EN-PROVENCE, le 20 octobre 1974 volume 1647, numéro 3.

Vente de la nue-propriété, réserve d'usufruit et stipulation de réversibilité

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard LAGIER, Notaire à AIX EN PROVENCE le 30 novembre 1999, Monsieur Camille THIERY a cédé la nue-propriété des biens et droits immobiliers objet des présentes à la société dénommée SCI VERTES COLLINES, société civile immobilière ci-dessus plus amplement nommée, avec réserve d'usufruit à son profit, sa vie durant, et stipulation de réversion dudit usufruit au profit de son épouse survivante, ce que son épouse a accepté.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, les 26 janvier 2000 et 23 juin 2000 volume 2000P, numéro 1130.

Jugement de séparation de corps

Aux termes d'un jugement rendu le 04 mai 2000 par le Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence a été prononcée la séparation de corps des époux THIERY-MONVOISIN, susnommés, comparants aux présentes et a été homologuée la convention portant règlement des effets de la séparation de corps entre les époux.

Aux termes de cette convention il a été notamment attribué à Madame Nicole MONVOISIN un droit de jouissance sa vie durant portant sur les biens et droits immobiliers objet des présentes, constituant le domicile conjugal.

D'un commun accord les époux THIERY-MONVOISIN déclarent que ledit droit de jouissance s'analyse en un droit personnel stipulé au profit de Madame MONVOISIN et à la charge de Monsieur THIERY ayant effet uniquement entre les époux à l'exclusion de toute opposabilité aux tiers.

Il est ici précisé que le jugement prononçant la séparation de corps entre les époux et homologuant la convention portant règlement des effets de la séparation de corps entre eux et constitution d'un droit de jouissance au profit de Madame Nicole MONVOISIN n'a fait l'objet ni d'un dépôt au rang des minutes d'un notaire ni non plus d'une publication auprès du bureau des hypothèques compétent, compte tenu du caractère personnel dudit droit de jouissance.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le Notaire soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'ACQUEREUR réglera au VENDEUR en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de taxe foncière et de taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant, arrêté sur le montant de la dernière imposition.

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

RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

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

Pour compléter l'information des ACQUEREURS, sont rappelés, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-14, 815-16 et 815-18 du Code civil :

Article 815

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

Article 815-14

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

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

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

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

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

Article 815-16

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

Article 815-18

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

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

NOTION DE LOGEMENT DECENT

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

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

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

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

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

COPIE EXECUTOIRE

Le bénéficiaire de la créance constatée ci-dessus requiert le Notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative du présent acte pour représenter toutes sommes dues par l'ACQUEREUR à son profit en vertu de celui-ci.

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

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

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

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

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maître Béatrice BENITA, Notaire à AUBAGNE (13400), 251 Avenue des Paluds Z.I Les Paluds. Téléphone : 04.42.62.40.55. Télécopie : 04.42.70.34.69. Courriel : beatrice.benita@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

DONT ACTE sur quarante pages

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

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

SUIVENT LES SIGNATURES

Extrait Kbis

MATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

Extrait du 12 Juin 2012



DENOMINATION

Forme : SCI CAST
Numéro : R.C.S. AIX 443 666 946 - N° de Gestion 2002 D 733
Date : 03 Octobre 2002

ACTES RELATIFS A LA PERSONNE MORALE

Société civile immobilière
45 734.71 EUR (fixe)
les Hameaux de la Torse Bat B1, 36, Avenue des Ecoles Militaires - 13100 Aix-en-Provence
Forme : 50 ans du 01 Octobre 2005 au 30 Septembre 2055
Forme : le 03 Octobre 2002 sous le numéro A4916

DENOMINATION

THIERY Céline
né(e) le 31 Août 1965 à Alger - Pays : ALGERIE, de nationalité FRANCAISE
demeurant 57, avenue des écoles militaires - Parc Cezane Bat Olympia - 13100 Aix-en-Provence

SOCIPAIN
R.C.S. AIX 331 454 413 (85 D 13)
Société civile
36, avenue des écoles militaires - Hameaux de la Torse - 13100 Aix-en-Provence

ACTES RELATIFS A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Forme de : CREATION REGULARISATION D'UNE SCI DU 01/10/1955

Acquisition d'un terrain à Marseille, acquisition, apport, échange, bail d'un ou plusieurs autres immeubles.
les Hameaux de la Torse Bat B1, 36, Avenue des Ecoles Militaires - 13100 Aix-en-Provence

Forme de : 01 Octobre 1955
Forme de : EXPLOITATION DIRECTE

FIN DE L'EXTRAIT COMPRENANT

1 PAGE(S)

FAUSSEMENT OU FALSIFICATION DU PRESENT EXTRAIT EXPOSE A DES POURSUITES PENALES. SEUL LE GREFFIER EST
OBLIGE A DELIVRER DES EXTRAITS SIGNES EN ORIGINAL. TOUTE REPRODUCTION DU PRESENT EXTRAIT, MEME CERTIFIEE
EST SANS VALEUR.

ESTIMÉ CONFORME ET DELIVRE LE

12/06/2012

LE



Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée, notamment s'il y a une personne morale par la production d'un extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés d'AIX-EN-PROVENCE sous le numéro 443666946.

Et il certifie le présent document contenu sur 42 pages dont 12 pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul

