

Reçu : Dix-sept mille neuf cent six
Euros



100596 02

PB/JM/

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE SIX,
Le VINGT QUATRE JANVIER
A MARSEILLE (Bouches du Rhône), 98, Bld de Sainte-Marguerite, au
siège de l'Office Notarial de Marseille, ci-après nommé,
Maître Philippe BLANC, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «Robert BLANC et Philippe BLANC »,.

A RECU LA PRESENTE VENTE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" - :

Monsieur Christian Jean Raphaël PIERLAS, Agent EDF, époux de Madame
Sylvie BRETON, demeurant à MONTEVRAIN (77144), 4 allée du Fer à Cheval,

Né à MARSEILLE le 22 janvier 1948,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les
articles 1536 et suivants du Code Civil aux termes de son contrat de mariage reçu par
Maître Christian REVOL, Notaire à Paris (8ème), le 17 octobre 1991, préalable à son
union célébrée à la mairie de VILLEURBANNE (69100), le 12 novembre 1991.

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

De nationalité française.

«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

- "ACQUEREUR" - :

La Société dénommée SCI DU 218/220 AVENUE DE TOULON, Société
Civile Immobilière au capital de 100.000,00 EUR, dont le siège est à MARSEILLE
(13010), 220 Avenue de Toulon, identifiée au SIREN sous le numéro 483 604 260 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

INTERVENTION DU PRETEUR

Aux présentes est à l'instant intervenue :



La Société dénommée LE CREDIT LYONNAIS, Société Anonyme dont le siège est à LYON (69000), 18, rue de la République et le Siège Central à PARIS (2ème) 19 Boulevard des Italiens, identifiée au SIREN sous le numéro 954 509 741 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

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

EXPOSE

Inapplication des dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation

Les dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'ACQUEREUR étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de réflexion/rétraction.

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 ;
- 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 de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
 - . Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par 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 leurs demeures ou sièges respectifs.

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

- Monsieur Christian PIERLAS à ce non présent, mais représenté par Mademoiselle Laurence BLANC, Clerc de notaire, demeurant à MARSEILLE 9^{ème}, 98 Bd de Sainte Marguerite, Spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une procuration établie suivant acte sous seing privés en date à MONTEVRAIN DU 13 janvier 2006, ci-annexée après mention.
- La Société dénommée SCI DU 218/220 AVENUE DE TOULON

Est représentée par Madame Anne-Laure Marie Madeleine DOMINATI, pharmacienne, demeurant à LA CIOTAT (13600) Impasse Pèbre,
Et Monsieur Benjamin DUPUIS, demeurant à SAINT CYR S/MER, Lotissement le Caylar, Villa Mandarine,

Seuls membres associés de ladite société, lesquels donnant spécialement tous pouvoirs à l'effet des présentes à Madame Anne Laure DOMINATI, prise en sa qualité de Gérante statutaire de la société, fonction à laquelle elle a été nommée et qu'elle a acceptée aux termes de l'article 16 des statuts,

- La Société dénommée **LE CREDIT LYONNAIS** est représentée par Monsieur Jean-Jacques MINASSIAN, Clerc de notaire, demeurant à MARSEILLE 9^{ème}, 98 Bd de Sainte Marguerite,

Spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une procuration établie suivant acte sous seing privés en date du 20 JANVIER 2006, ci-annexé après mention.

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot « **PRETEUR** » désigne le ou les prêteurs.

- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**Biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, des **BIENS** ci-après désignés :

ARTICLE PREMIER

DESIGNATION

- Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 13010 Quartier MENPENTI, 220 avenue de Toulon :

Consistant en un immeuble partie à usage commercial et partie à usage d'habitation avec cour sur le derrière, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée.

Cet ensemble immobilier est cadastré :

| Section | N° | Lieu dit | Surface |
|---------|----|-------------------|---------------|
| 856-A | 30 | Quartier MENPENTI | 00ha 00a 99ca |

- Désignation des BIENS :

Lot numéro un (1) :

10

A

BD

MD

M

- Un grand local situé au rez-de-chaussée, éclairé par un porte donnant sur l'Avenue de Toulon auquel on accède également par le couloir d'entrée de l'immeuble.
 - L'appartement à la suite composé d'une cuisine, d'une pièce éclairée chacune par une porte fenêtre ouvrant sur la cour et water closet.
 - Le débarras situé au rez-de-chaussée sous l'escalier.
 - La jouissance exclusive et perpétuelle de la cour située derrière l'immeuble.
 - Les constructions et le water closet édifiés dans cette cour.
- Et les trois cent trente/millièmes (330/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

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 MAUBE, Notaire à Marseille, le 22 octobre 1951 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de Marseille, le 27 novembre 1951 volume 1845 numéro 45.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec la loi du 10 Juillet 1965, ni avec les lois du 31 Décembre 1985 et du 13 Décembre 2000, ses dispositions le cas échéant contraires à ces lois sont réputées non écrites.

EFFET RELATIF

Donation suivant acte reçu par Maître PORCEL, Notaire à LA SEYNE SUR MER le 16 septembre 1994 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 7 décembre 1994 et 20 Février 1995 volume 94P, numéro 6185.

Suivi d'une attestation rectificative en date du 13 Février 1995, publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de Marseille le 20 Février 1995 Vol 95P n° 919.

Décès de Madame Dolorès Jeanne GALIPIENSO usufruitière survenu à TOULON (83) le 12 Juillet 2001

ARTICLE DEUXIÈME

DESIGNATION

- Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 13010 Quartier MENPENTI, 218 avenue de Toulon et 54 rue Jacques Hébert :

Comprenant deux bâtiments : un bâtiment A élevé de deux étages sur rez-de-chaussée et un bâtiment B élevé d'un simple rez-de-chaussée.

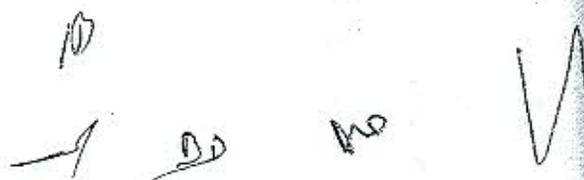
Cet ensemble immobilier est cadastré :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|-------------------|---------------|
| 856 A | 29 | Quartier MENPENTI | 00ha 02a 07ca |

- Désignation des BIENS :

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A,



Un local commercial à usage de magasin et de l'appartement y faisant suite, situé au rez-de-chaussée dudit bâtiment, et en occupant la totalité, se composant de : un magasin éclairé par une ouverture donnant sur l'avenue de Toulon, un arrière magasin, une cuisine éclairée par une fenêtre donnant sur la rue Jacques Hébert, une salle à manger et une chambre éclairée chacune par une fenêtre donnant sur la rue Jacques Hébert, une chambre obscure, une salle d'eau, un grand couloir et un water closet (ledit water closet au fond du hall d'entrée du bâtiment A).

Avec les deux cent soixante quinze/millièmes (275/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent vingt/millièmes (320/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro sept (7) :

Dans le bâtiment B, Un local à usage d'entrepôt situé au rez-de-chaussée du dit bâtiment.

Avec les trente/millièmes (30/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quarante/millièmes (440/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

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

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

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 PALMIERI, Notaire à Marseille, le 7 décembre 1967 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de Marseille, le 11 janvier 1968 volume 5005 numéro 5.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec la loi du 10 Juillet 1965, ni avec les lois du 31 Décembre 1985 et du 13 Décembre 2000, ses dispositions le cas échéant contraires à ces lois sont réputées non écrites.

EFFET RELATIF

Attestation Immobilière suivant acte reçu par Maître DUCORD, Notaire à Marseille le 15 avril 1977 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de Marseille, le 17 mai 1977 volume 2051, numéro 13.

Donation suivant acte reçu par Maître PORCEL, Notaire à LA SEYNE SUR MER le 16 septembre 1994 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de Marseille, le 7 décembre 1994 et 20 Février 1995 volume 94P, numéro 6185.

Suivi d'une attestation rectificative en date du 13 Février 1995 publiée au 2^{ème} bureau des Hypothèques de Marseille le 20 février 1995 Vol 95P n°919

Décès de Madame Dolorès Jeanne GALIPIENSO usufruitière survenu à TOULON (83) le 12 Juillet 2001.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

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

CHARGES ET CONDITIONS

10
 ———
 MO Bp M

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers, lesdits BIENS étant loués à des charges et conditions que L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître pour lesquelles il se reconnaît purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR à cet égard.

Contrat de location

- concernant le local 220 avenue de Toulon à Société COFREM pour un usage commercial aux termes d'un bail établi suivant acte reçu par me Louis SARRE notaire à MARSEILLE les 4 et 27 mai 1971, enregistré, conformément aux dispositions du décret 53-960 du 30 SEPTEMBRE 1953, pour une durée initiale de 9 années ayant commencé à courir le 1^{er} Mai 1971. Ce bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et taxes de 14.400 F payable de la manière suivante : par semestre et d'avance, les 1^{er} mai, 1^{er} novembre de chaque année.

- concernant le local 218 avenue de Toulon, LOT 7, à Société COFREM pour un usage commercial aux termes d'un bail établi suivant acte reçu par Me Louis SARRE notaire à MARSEILLE les 4 et 27 mai 1971, enregistré, conformément aux dispositions du décret 53-960 du 30 SEPTEMBRE 1953, pour une durée initiale de 9 années ayant commencé à courir le 1^{er} Mai 1971. Ce bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et taxes de 2.400 F payable de la manière suivante : par semestre et d'avance, les 1^{er} mai, 1^{er} novembre de chaque année.

Compte tenu des diverses révisions intervenues, ce loyer est actuellement de 11.660,00 Euros

- concernant le local 218 avenue de Toulon, LOT 1, à Monsieur BEN HAMIDA pour un usage commercial aux termes d'un bail établi suivant acte sous seing privés pour une durée initiale de 9 années ayant commencé à courir le 29 SEPTEMBRE 1993. Ce bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et taxes de 26.500 F payable de la manière suivante : par semestre et d'avance, dans les 5 premiers jours dudit semestre. Compte tenu des diverses révisions intervenues, ce loyer est actuellement de 4.363,00 EUROS

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle entre elles de tous comptes de prorata de loyers et remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie, de tous comptes de charges, dispensant expressément le Notaire soussigné d'avoir à en tenir compte. De son côté, le VENDEUR atteste n'avoir aucun litige en cours avec son locataire et que ce dernier n'a effectué aucune modification dans les locaux nécessitant son autorisation.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le notaire soussigné de relater aux présentes les autres charges et conditions de ce bail.

Le VENDEUR a remis à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, le contrat de location en sa possession, et la présente transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins du Notaire soussigné.

Sûretés accessoires

Il est précisé que le contrat de location ne contient aucun cautionnement ni engagement de garantie à première demande.

PRIX

— 10
BD
MO
M

La présente vente est conclue moyennant le prix de TROIS CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (345.000,00 EUR),

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

Ventilation du prix

Le prix des BIENS vendus se répartit de la manière suivante :
 - à concurrence de CENT QUATRE-VINGT DIX SEPT MILLE EUROS (197.000 EUR) aux biens immobiliers désignés à l'article 1
 - à concurrence de CENT QUARANTE HUIT MILLE EUROS (148.000 EUR) aux biens immobiliers désignés à l'article 2

FINANCEMENT PAR UN EMPRUNT

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'ACQUEREUR sont liés par un contrat de prêt non concerné par les dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la Consommation, en date du 1^{er} DECEMBRE 2005 dont un exemplaire demeurera ci-annexé après mention, ainsi qu'un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital.

CARACTERISTIQUES DU PRÊT

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

Nature du prêt : PRET D'EQUIPEMENT
 Montant du prêt en principal : DEUX CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLE TROIS CENT SOIXANTE DIX EUROS (278.370,00 EUR)
 Durée : 15 ans
 Remboursement : 180 mensualités d'un montant de 1.953,69 euros
 Echéances :
 - première échéance au plus tard le : 24 février 2006
 - dernière échéance au plus tard le : 24 janvier 2021
 Date d'effet de péremption de l'inscription : VINGT QUATRE JUILLET DEUX MIL VINGT ET UN
 Taux, hors assurance, de 2,80 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la Consommation) ressort à 3,68 % l'an.

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270.000,00 EUR) montant du prêt affecté à la présente acquisition, a été reçue par le Notaire soussigné et a été remise aujourd'hui à l'ACQUEREUR qui promet de l'employer au financement de ladite acquisition, 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.

L'ACQUEREUR est également avisé qu'une garantie hypothécaire au profit du PRETEUR sera prise sur les BIENS, avec effet jusqu'à la date indiquée ci-après. A l'expiration de cette date, cette garantie s'éteindra automatiquement si elle n'a pas été renouvelée en temps utile à la diligence du créancier en cas de non remboursement au terme prévu.

PAIEMENT DU PRIX

→ (B) [Signature] [Signature] [Signature]

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.
Ainsi que le VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR a déclaré avoir effectué ce paiement, savoir :

- A concurrence de DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270.000,00 EUR) au moyen des deniers empruntés comme il est dit ci-dessus.
- A concurrence du surplus au moyen de fonds propres, sommes disponibles à sa libre et entière disposition.

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

PRIVILEGE

Par suite de ce paiement et de l'origine de deniers ainsi que de la quittance authentique, le PRETEUR se trouve investi sur les BIENS acquis du privilège prévu par l'article 2103 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 2108 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.

Il est ici précisé que le surplus du prêt soit la somme de HUIT MILLE TROIS CENT SOIXANTE DIX EUROS (8.370 EUR) ne fait l'objet d'aucune sûreté réelle complémentaire.

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(S) INSCRIPTION(S)

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure de années à celle de la dernière échéance du prêt, soit pour la LE CREDIT LYONNAIS :

- jusqu'au 24 juillet 2021, en ce qui concerne la partie du prêt objet des présentes affecté au paiement du prix soit pour la somme de DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270.000 EUR) .

PUBLICATION

Le présent acte sera publié au 2ème Bureau des Hypothèques de Marseille.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Handwritten signatures and initials: A, W, B, 117, M.

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 TROIS CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (345.000,00 EUR),

DROITS

| | <u>ML. à payer</u> |
|----------------------|----------------------|
| 345.000,00 x 3,60% = | 12.420,00 EUR |
| 345.000,00 x 1,20% = | 4.140,00 EUR |
| 345.000,00 x 0,20% = | 690,00 EUR |
| 12.420,00 x 2,50% = | 310,00 EUR |
| TOTAL | 17.560,00 EUR |

1°) Article 1 - DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

L'immeuble objet des présentes est entré dans le patrimoine du VENDEUR pour l'avoir reçu de Madame Dolorès Jeanne GALIPIENSO suivant acte reçu par Maître PORCEL, Notaire à LA SEYNE SUR MER le 16 septembre 1994 pour une valeur de cinquante mille quatre cent soixante euros (50.460,00 EUR).

Et qu'il en a recueilli l'usufruit par suite du décès de Madame Dolorès Jeanne GALIPIENSO survenu à TOULON (83) le 12 Juillet 2001.

La plus-value doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le « prix d'acquisition » servant au calcul de plus-value est égal à la somme des valeurs vénales déclarées pour chacun de ces deux droits dans la succession à l'origine du démembrement de propriété, et que le délai de détention est décompté à partir de l'acquisition de la nue-propriété.

L'âge de l'usufruitier est apprécié au jour de la cession et l'usufruit est évalué en fonction du barème actuel de l'article 669 du Code Général des Impôts.

Le VENDEUR donne dès à présent pouvoir au Notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

2°) Article 2 - DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

LOT NUMERO SEPT (7) :

L'immeuble objet des présentes est entré dans le patrimoine du VENDEUR pour l'avoir reçu de Madame Dolorès Jeanne GALIPIENSO suivant acte reçu par Maître PORCEL, Notaire à LA SEYNE SUR MER le 16 septembre 1994 pour une valeur de QUINZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE CINQ EUROS (15.855 EUR).

103

MD BD

11

Et qu'il en a recueilli l'usufruit par suite du décès de de Madame Dolorès Jeanne GALIPIENSO survenu à TOULON (83) le 12 Juillet 2001.

La plus-value doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le « prix d'acquisition » servant au calcul de plus-value est égal à la somme des valeurs vénales déclarées pour chacun de ces deux droits dans la succession à l'origine du démembrement de propriété, et que le délai de détention est décompté à partir de l'acquisition de la nue-propriété.

L'âge de l'usufruitier est apprécié au jour de la cession et l'usufruit est évalué en fonction du barème actuel de l'article 669 du Code Général des Impôts.

Le VENDEUR donne dès à présent pouvoir au Notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

LOT NUMERO UN (1) :

En ce qui concerne la partie détenue depuis plus de quinze ans :

Partie évaluée : soixante quatorze mille deux cent cinquante euros (74.250,00 EUR)

L'immeuble vendu est entré dans le patrimoine du VENDEUR pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Charles Jean PIERLAS, en son vivant directeur commercial, demeurant Marseille, Avenue de Toulon, né à MARSEILLE (13) le 5 février 1919, décédé à MARSEILLE le 15 Février 1977, suivant acte reçu par Maître DUCORD, Notaire à Marseille le 15 avril 1977 pour une valeur de VINGT DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE SEPT EUROS (22.867 EUR)

Cet immeuble étant entré dans le patrimoine du VENDEUR depuis plus de quinze ans, celui-ci bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 VC du Code Général des Impôts.

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

En ce qui concerne la partie détenue depuis moins de quinze ans :

Partie évaluée : vingt quatre mille sept cent cinquante euros (24.750,00 EUR)

L'immeuble objet des présentes est entré dans le patrimoine du VENDEUR pour l'avoir reçu à titre gratuit de Madame Dolorès Jeanne GALIPIENSO suivant acte reçu par Maître PORCEL, Notaire à LA SEYNE SUR MER le 16 septembre 1994 pour une valeur de SEPT MILLE SIX CENT VINGT DEUX EUROS (7.622 EUR)

Et qu'il en a recueilli l'usufruit par suite du décès de de Madame Dolorès Jeanne GALIPIENSO survenu à TOULON (83) le 12 Juillet 2001.

La plus-value doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le VENDEUR donne dès à présent pouvoir au Notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

Domicile fiscal

Le VENDEUR déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de LAGNY SUR MARNE Hôtel des Impôts 30 rue Delambre 77405 LAGNY SUR MARNE Cedex et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

T MAD BF M

PARTIE DEVELOPPEE

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

SOMMAIRE

LE PLAN GENERAL DE CETTE PARTIE EST LE SUIVANT :

- CONDITIONS GENERALES
- FICHE TECHNIQUE DES IMMEUBLES
- SITUATION HYPOTHECAIRE
- DECLARATIONS DU VENDEUR
- ETABLISSEMENT DE PROPRIETE
- PRECISIONS DIVERSES

CONDITIONS GENERALES

A/ A la charge du VENDEUR

Le VENDEUR :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les **BIENS** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Informera de la présente aliénation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'assureur, s'il existe, des **BIENS** afin d'être libéré du contrat.
- Déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre les **BIENS** objet des présentes.
- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.
- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation, si elle est exigible. Réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.
- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

B/ A la charge de L'ACQUEREUR

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

- Prendra les **BIENS** vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :
 - . Soit, s'il s'agit d'un immeuble bâti, de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.
 - . Soit même de l'état parasitaire notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

1/11

MO SD

V

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

. Soit même de la surface des BIENS vendus ou en cas d'immeuble bâti de celle du terrain sur lequel ils sont édifiés, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de L'ACQUEREUR, sans aucun recours contre le VENDEUR à ce sujet.

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

- Sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR relativement aux BIENS.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les BIENS peuvent et pourront être assujettis ; il remboursera au VENDEUR le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

- Fera son affaire personnelle, s'ils existent, à compter de l'entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements qui ont été, le cas échéant, contractés par le VENDEUR relativement aux BIENS.

- Fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la poursuite ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement les BIENS souscrites directement par le VENDEUR, si elles existent, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des Assurances.

FICHE TECHNIQUE ET SANITAIRE DE DES IMMEUBLES

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

La superficie de la partie privative des BIENS, objet des présentes soumis à la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de savoir :

Article 1 :

- 99,21 m² pour le lot numéro 1

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par "ALIZE" Gilbert VOLTO sis 47 Boulevard Rabatau 13008 Marseille le 3 juin 2005.

Article 2 :

- 97,51 m² pour le lot numéro 1

- 51,26 m² pur le lot numéro 7

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par "ALIZE" Gilbert VOLTO sis 47 Boulevard Rabatau 13008 Marseille le 6 juin 2005.

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

BO

AND

→ 9 10

✓

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.

URBANISME

Une note de renseignements a été délivrée le 12 AOUT 2005 par le Service de l'Urbanisme de la Chambre des Notaires des Bouches du Rhône, dont L'ACQUEREUR déclare avoir pris une parfaite connaissance, tant par lui-même que par la lecture que lui en a faite le Notaire soussigné et les éclaircissements complémentaires que celui-ci lui a fournis sur la portée des servitudes d'urbanisme et autres limitations administratives au droit de propriété dont fait état ce document.

L'original de cette note demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

Les parties :

- s'obligent expressément à faire leur 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 elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au Maire de la Commune de situation des biens, le 5 août 2005.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner en date du 5 août 2005, ainsi que l'avis de réception portant la date du 9 août 2005 sont demeurés joints et annexés aux présentes.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner sans que le titulaire du droit de préemption ait fait connaître sa décision, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption en application de l'article R213-7 du Code de l'Urbanisme.

Article 2

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au Maire de la Commune de situation des biens, le 5 août 2005.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner en date du 5 août 2005, ainsi que l'avis de réception portant la date du 9 août 2005 sont demeurés joints et annexés aux présentes.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner sans que le titulaire du droit de préemption ait fait connaître sa décision, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption en application de l'article R213-7 du Code de l'Urbanisme.

A IB MP BD N

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le BIEN objet des présentes étant affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique.

De son côté, le rédacteur des présentes informe l'ACQUEREUR des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination de l'immeuble.

Toutefois, LE VENDEUR a fourni un certificat négatif d'accessibilité au plomb suite aux recherches effectuées par ALIZE, 47 boulevard Rabatau - 13008 Marseille en date du 3 juin 2005

ETAT PARASITAIRE

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

Article 1

En conséquence, une attestation sur l'état parasitaire du BIEN objet des présentes a été délivrée par "ALIZE" Gilbert VOLTO sis 47 Boulevard Rabatau 13008 Marseille en date du 31 OCTOBRE 2005 et est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

De laquelle attestation il résulte ce qui suit ci-après littéralement reporté :

- Dans le local 3, il a été détecté la présence de traces d'insectes à larve xylophage de type « vrillette » sur l'encadrement de porte, les deux piliers bois et la poutre

- W.C et bureau : présence de traces de champignons de type « pourriture cubique » sur les encadrements de porte présence de traces d'humidité sur le plafond du bureau.

Article 2

En conséquence, une attestation sur l'état parasitaire du BIEN objet des présentes a été délivrée par "ALIZE" Gilbert VOLTO sis 47 Boulevard Rabatau 13008 Marseille en date du 31 OCTOBRE 2005 et est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Aucune trace visible de présence de termites ni de présence de larves d'insectes et/ou de champignons xylophages.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris parfaite connaissance et en faire ainsi son affaire personnelle.

Etant observé que ces attestations ont été établies depuis moins de trois mois, par suite l'exonération ci-dessus stipulée de garantie pour vice caché relativement aux parasites du bois trouvera à s'appliquer, sauf si le VENDEUR est considéré comme un professionnel de l'immobilier.

ABSENCE DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

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

CARNET D'ENTRETIEN

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

→ DND BD 10 M

Statuts de la copropriété

1. Syndic de copropriété

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :

ARTICLE 1- BIEN SIS à MARSEILLE 13010 Quartier MENPENTI. 220 avenue de Toulon

- le syndic de l'immeuble dont dépendent lesdits biens et droits immobiliers est Monsieur GADARINIAN, Syndic bénévole 115 boulevard Baille, 13005 Marseille ;

Etat contenant diverses informations sur la copropriété :

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 issu du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sur la copropriété a été délivré par le Syndic à la date du 19 JANVIER 2006.

ARTICLE 2- BIENS SIS à MARSEILLE 13010 Quartier MENPENTI. 218 avenue de Toulon et 54 rue Jacques Hébert

- Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :
- le syndic de l'immeuble dont dépendent lesdits biens et droits immobiliers est Cabinet SADO, 41 boulevard Notre-dame, 13006 Marseille ;

Etat contenant diverses informations sur la copropriété :

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 issu du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sur la copropriété a été délivré par le Syndic à la date du 23 JANVIER 2006

L'ACQUEREUR déclare avoir pris parfaite connaissance de chacun de ces états 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.

Ces deux documents sont demeurés ci-joints et annexés aux présentes.

2. Respect du règlement de copropriété

L'ACQUEREUR devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

3. Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

- 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 de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charge sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-57 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 syndic (dispositions combinées des 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.

- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges courantes : il est convenu entre les parties que le VENDEUR supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

B - Travaux :

Le VENDEUR supportera le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'ACQUEREUR supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de ce jour.

- Application de ces conventions

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret sus-visé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlement effectués par le VENDEUR : le VENDEUR règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

. l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement, selon la convention arrêtée ci-dessus ;

. tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;

. 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 incombant au VENDEUR tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

Toutefois, l'ACQUEREUR a remboursé à l'instant même au VENDEUR, hors la comptabilité du notaire soussigné, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au VENDEUR ainsi qu'il vient d'être expliqué.

- Règlement effectués par l'ACQUEREUR : l'ACQUEREUR supportera :

les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à ce jour ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget révisionnel exigibles postérieurement à cette date ;

. et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires, sans omettre les honoraires de mutation incombant à l'ACQUEREUR tels que ceux-ci sont indiqués dans le questionnaire sus-visé qui a été délivré par le syndic.

Pour ce qui concerne les travaux incombant au VENDEUR dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu à ce jour et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic à l'ACQUEREUR, les parties déclarent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues sans recours contre le notaire soussigné.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas ni fonds de roulement ni fonds de réserve ainsi constaté par l'état délivré par le syndic.

1/3
BD
M

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède : 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 à ce titre postérieurement à la vente relativement aux biens et droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement l'**ACQUEREUR** fera son profit ou sa perte exclusifs 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 la période antérieure à la vente.

Procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de procédure intentée par la copropriété ou à l'encontre de cette dernière.

Pour le cas où le syndicat des copropriétaires serait partie à une quelconque procédure au jour de la signature de l'acte authentique de vente, les parties sont convenues de ce qui suit :

- tous les appels de fonds effectués antérieurement à ce jour resteront acquis au syndicat des copropriétaires, qu'elle qu'en soit la date et leur versement par le **VENDEUR**, sans que l'**ACQUEREUR** ait à les rembourser ;
- toutes les conséquences postérieures à ce jour de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette (appels de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès et condamnation ou autre) ou une créance (gain du procès, remboursement de frais de procédure par l'adversaire condamné ou autre) feront le bénéfice ou la perte de l'**ACQUEREUR** qui sera tenu de leur paiement éventuel en sa qualité de subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** à ce sujet.

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.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire soussigné au syndic de copropriété.

Réglementation sur l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la Santé Publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente, à défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer.

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'immeuble dont il s'agit 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.

parties privatives

Un état établi pour chacun des biens immobiliers, par "ALIZE" Gilbert VOLTO sis 47 Boulevard Rabatau 13008 Marseille, le 15 juin 2005, 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.

Savoir :

Dans le local sis 218 avenue de Toulon : lot n° 1

- Dalles de sol marron

Dans le local sis 218/220 avenue de Toulon : lot n° 1 et 7 réunis

- Dalles de sol dans les locaux 1 et 2, dans le débarras et dans le bureau

Il est précisé que ce même état a été annexé à l'avant-contrat conclu entre les parties.

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle la présence d'amiante dans l'immeuble, le propriétaire procède :

- soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;
- soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission ;
- soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante par une entreprise spécialisée.

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir pris connaissance du rapport amiante sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

La grille d'évaluation prévue par décret n'est pas à ce jour établie.

L'ACQUEREUR est averti en tant que de besoin qu'un diagnostic technique doit être établi conformément à la grille et ce :

- avant le 31 Décembre 2003 pour uniquement les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public classés de la première à la quatrième catégorie au sens de l'article R 123-19 du code de la construction et de l'habitation,
- avant le 31 Décembre 2005 uniquement pour les immeubles de bureaux, les établissements recevant du public classés dans la cinquième catégorie, les immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou agricole, les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation, à l'exception des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation.

En ce qui concerne les parties communes :

Copropriété 220 Avenue de Toulon

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

→ M.D. 10 50 M

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété pendant

2000.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes :

Aucune présence de calorifugeage, de flocage ou de faux plafonds à base d'amiante n'a été constatée.

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

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

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

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Prêt d' Equipement

1°) Le Crédit Lyonnais,

ci-après désigné "le Prêteur"

2°) La société SCI DU 218/220 AVENUE DE TOULON,

ci-après désignée "l'Emprunteur".

Lesquels sont convenus d'un prêt sous les conditions particulières et les conditions générales ci-après énoncées.

Lequel, es qualités, déclare que le CREDIT LYONNAIS consent à la SCI DU 218/220 AVENUE DE TOULON, ci-après désigné(s) "l'Emprunteur", qui accepte(nt) un prêt dans les termes ci-après rapportés, d'un montant de 278.370 euros. Sur cette somme, celle de 270.000 euros a été remise à l'Emprunteur, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de Maître Philippe BLANC, Notaire soussigné, aux fins de règlement du prix de la présente vente, le soldé, soit la somme de 8.370 euros, étant destiné à financer les charges mutuelles de l'organisme de caution INTERFIMO.

L'Emprunteur s'engage à employer immédiatement la somme de 270.000 € au paiement jusqu'à due concurrence du prix de vente qui précède et à déclarer l'origine des deniers, afin que le Prêteur bénéficie du privilège de Prêteur de deniers institué par l'article 2103, paragraphe 2, du Code Civil.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large stylized 'M' and several smaller initials.

L'Emprunteur et le Prêteur requièrent en outre le Notaire soussigné de constater ainsi qu'il suit les conditions de remboursement de ce prêt, telles qu'elles ont été fixées entre eux.

Il est convenu que :

- en cas de pluralité d'Emprunteurs, ceux-ci s'engagent solidairement entre eux envers le Prêteur à l'exécution de toutes les obligations résultant de la présente convention.
- les obligations résultant de ce ou ces prêts sont exclues de tout compte courant existant entre l'Emprunteur et le Prêteur.

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS PRIVILEGE - INSCRIPTION

L'acquéreur déclare que la somme qu'il vient de payer lui provient :

- et pour le surplus, soit 270.000 € au moyen de deniers provenant du prêt (ou des prêts) que le CREDIT LYONNAIS vient de consentir à cet effet aux termes des présentes.

Par suite de la promesse d'emploi, de la déclaration d'origine des deniers et de la quittance qui figurent au présent acte, le CREDIT LYONNAIS bénéficie, à concurrence de la somme de Euros, deux cent soixante dix mille.(270.000). du privilège institué par l'article 2103, paragraphe 2°, du Code Civil.

Inscription du privilège de Prêteur de deniers sera prise au Bureau des Hypothèques compétent au profit du CREDIT LYONNAIS, dans les formes et délais prévus par la Loi.

Les parties soussignées sont convenues de ce financement sous les conditions particulières et les conditions générales suivantes :

Conditions particulières

Montant du prêt :

Deux cent soixante dix huit mille trois cent soixante dix euros (278.370 €) dont DIS INTERFIMO 8.370 €.

Objet :

Acquisition d'un local commercial au 220 avenue de Toulon 13010 Marseille pour le transfert de l'officine sise actuellement 210 avenue de Toulon.

Durée du prêt - date limite d'utilisation :

Le prêt aura une durée de 180 mois à compter de la remise des fonds. Le Crédit Lyonnais sera libéré de tout engagement envers le Client dans le cas où ce dernier n'utiliserait pas le prêt avant le 01/01/2006, sauf accord du Crédit Lyonnais pour reporter cette date.

Conditions financières

- Le prêt portera intérêts au taux fixe de 2,80 % (hors assurance facultative) payables à terme échu lors de chaque échéance de remboursement du capital.

- Frais de dossier : Néant

Y DUP 15 VSD

- Commission d'engagement : aucune commission d'engagement ne sera perçue. Toutefois, dans le cas où le prêt serait utilisé postérieurement à la date limite d'utilisation prévue au paragraphe ci-dessus "Durée du prêt-date limite d'utilisation", le Client réglera au Crédit Lyonnais une commission d'engagement de 1,25 % l'an ayant pour assiette le montant du prêt convenu, de la date de signature du présent acte jusqu'à celle de remise des fonds. Cette commission sera prélevée concomitamment à la remise des fonds.

Conditions de remboursement

Le prêt sera remboursable en capital et intérêts par échéances constantes, à savoir :

- périodicité des échéances : mensuelle
- nombre d'échéances : 180
- montant de chaque échéance : 1.953,69 euros
- quantième de leur date de prélèvement : le 24 du mois

Modalités – TEG

Toutes sommes dues sont payables à l'agence par prélèvement au compte n° 2836/117202L

Sur la base d'une utilisation totale immédiate, le TEG du crédit ressort à 3,68 % l'an, assurance comprise (0,31 % par mois) hors frais d'acte.

Assurance décès- invalidité – incapacité

Le présent prêt étant soumis aux Conditions Particulières des prêts consentis par le CREDIT LYONNAIS avec l'intervention d'INTERFIMO, il est entendu qu'une assurance de 57,98 euros sera perçue mensuellement par nos soins pour compte de la Médicale de France et reversée selon leurs instructions.

Le montant des échéances de remboursement indiqué ci-dessus tient compte des primes d'assurance.

Garanties par actes séparés au profit d'INTERFIMO

Caution personnelle et solidaire de Madame Anne-Laure DOMINATI limitée à la somme de euros 190.000 incluant le principal, les intérêts, frais et accessoires.

Caution personnelle et solidaire de Monsieur Benjamin DUPUIS limitée à la somme de euros 88.000 incluant le principal, les intérêts, frais et accessoires.

Dispositions spéciales

Ce prêt, consenti par le CREDIT LYONNAIS dans le cadre du protocole signé avec INTERFIMO est garanti par la caution solidaire de cette dernière.

L'emprunteur déclare avoir parfaite connaissance des conditions particulières et générales de l'intervention de caution de l'établissement garant, pour avoir, dès avant les présentes, signé la notification d'accord INTERFIMO, et pour avoir reçu un exemplaire in extenso du Règlement Intérieur INTERFIMO, intitulé "Régime des cotisations au Fonds de Garantie et des Commissions de Caution".

L'intervention de caution d' INTERFIMO est matérialisée par le versement concomitamment à la mise en place du prêt, au dit établissement garant par la Banque, pour le compte de l'emprunteur, des charges mutuelles y afférentes dont il lui est redevable, à savoir dans le cas présent :

une somme de 4.050 Euros, à titre de commission de caution, définitivement acquise à INTERFIMO.

→ ID
BB

MD

M

une somme de 4.320 Euros, au titre de la participation au fonds de garantie mutuel, remboursable à l'emprunteur dans les conditions prévues par le règlement intérieur susvisé.

L'emprunteur donne mandat irrévocable au CREDIT LYONNAIS de régler ces sommes à INTERFIMO, par utilisation partielle du prêt, par prélèvement sur son compte, ou par tout autre moyen.

CONDITIONS GENERALES

1 - Conditions relatives au remboursement.

- Toutes sommes dues au titre du prêt sont payables à l'agence, y compris les frais de l'acte (droits de timbre) ou ceux qui en seront la conséquence. Le Client autorise leur prélèvement à son compte sus indiqué.

- Un tableau d'amortissement précisant la décomposition de chaque échéance lui sera remis. La première échéance est majorée des intérêts courus entre la date du déblocage et celle prise en compte pour le calcul du tableau d'amortissement.

- En cas de taux indexé ou révisable, il est convenu qu'une modification de la base ou de la méthode de calcul ou des modalités de publication du taux auquel il est fait référence pour le calcul des intérêts n'affecterait pas la référence à ce taux laquelle resterait applicable. De même, serait de plein droit applicable, augmenté de la marge convenue aux conditions particulières, tout taux de même nature ou équivalent qui se substituerait à ce taux de référence.

- Un remboursement anticipé total ou partiel est admis, pour autant qu'il porte au moins sur le quart du capital restant dû avec un minimum 5000 Euros. Il ne peut intervenir qu'à une date d'échéance et moyennant un préavis de 1 mois, et ne donnera lieu à aucun règlement d'indemnité, sauf en cas de rachat du prêt par la concurrence. Dans ce cas, l'indemnité de remboursement anticipé sera égale à un trimestre d'intérêt sur le capital remboursé. Si le prêt est supérieur à 7 ans, le remboursement ne peut intervenir que dans la seconde moitié de sa durée et ne fera l'objet d'aucun règlement d'indemnité sauf en cas de rachat du prêt par la concurrence. Dans ce cas, l'indemnité est portée à un semestre d'intérêts. Les remboursements anticipés partiels entraîneront, au choix de l'Emprunteur, soit une réduction de la durée restant à courir du prêt avec maintien des échéances d'amortissement, soit une réduction du montant des échéances avec maintien de la durée initiale du prêt.

- Toute somme due au Crédit Lyonnais et impayée à son échéance normale ou anticipée porte intérêts de plein droit sans mise en demeure au taux du prêt majoré de 3 points. Les intérêts sont capitalisables annuellement (article 1154 du code civil).

- En cas d'exigibilité anticipée ou si le Crédit Lyonnais est amené à produire à un ordre amiable ou judiciaire, le Client est redevable d'une indemnité de 5% du capital restant dû.

2 - Exigibilité anticipée

Sans préjudice de l'application des dispositions légales ni de celles le cas échéant convenues aux conditions particulières, le Crédit Lyonnais a la faculté d'exiger le remboursement immédiat de toute somme restant due au titre du prêt, de plein droit, sur simple avis notifié au Client, dans l'un des cas suivants :

- inexactitude avérée d'une information communiquée par le Client ou la Caution, utilisation non conforme du prêt,

→ B
B
B

- manquement par le Client à tout engagement présentement contracté, notamment non-paiement à bonne date d'une échéance, les régularisations postérieures ne faisant pas obstacle à cette exigibilité,
- cessation d'activité du Client, cession, apport ou mise en location gérance de son fonds de commerce ou de sa clientèle, ou si le Client est une personne morale, fusion, scission ou apports partiels d'actifs de celle-ci ou transformation de sa forme sociale réduisant la responsabilité de ses associés,
- en cas d'incident de paiement enregistré au nom du Client, de saisie attribution de ses avoirs chez le Crédit Lyonnais, de clôture de son compte courant ou de cessation de domiciliation chez le Crédit Lyonnais de ses revenus professionnels courants,
- en cas de décès du Client ou de la Caution ou de l'une des personnes désignées sous ces termes, étant précisé que les héritiers et légataires universels ou à titre universel seraient tenus solidairement à l'égard du Crédit Lyonnais des obligations résultant du prêt,

3 - Survenance de circonstances nouvelles.

Le Client s'engage à indemniser le Crédit Lyonnais, sur la seule justification donnée par ce dernier, à raison de toute charge fiscale nouvelle à laquelle le Crédit Lyonnais deviendrait assujéti au titre du prêt, ainsi que des conséquences de toute nouvelle mesure de caractère monétaire, financier ou bancaire qui augmenterait le coût de ce financement ou réduirait son rendement réel, telle que la constitution de réserves obligatoires, sauf à rembourser le prêt par anticipation sans indemnité.

4 - Informations à communiquer par le Client

Le Client s'engage à communiquer à son agence, dans le mois suivant leur arrêté, ses comptes annuels certifiés (bilan, compte de résultats et annexes) et à l'informer, dans le meilleur délai, en lui fournissant toutes les pièces justificatives nécessaires, de toute modification de son activité et des faits susceptibles d'affecter son patrimoine, ses engagements ou son activité.

5 - Garantie donnée aux tiers

Le Client s'engage à ne consentir aucune sûreté, garantie ou charge à un tiers sur une immobilisation, au sens du plan comptable, sans en faire bénéficier le Crédit Lyonnais pari passu au même rang. Toutefois, la présente clause ne s'applique pas aux garanties ou sûretés garantissant le financement de l'acquisition d'une immobilisation qui n'est pas également financée par le Crédit Lyonnais, mais à condition que la garantie ne porte que sur l'immobilisation ainsi acquise.

6 - Mobilisation

Le Crédit Lyonnais a la faculté de céder les créances résultant du crédit notamment dans le cadre d'une opération de titrisation. Il peut également, notamment en cas de titrisation, donner un mandat de recouvrement et ou d'encaissement.

7 - Responsabilité

Le Client reconnaît avoir été incité à consulter éventuellement un spécialiste (fiscaliste, expert-comptable, notaire, avocat d'affaires), le Crédit Lyonnais n'assumant aucune responsabilité quant au montage de l'opération objet du financement.

8 - Frais

10
A
SD
NO
M

Indépendamment des frais de dossier mentionnés aux conditions particulières, tous droits et taxes afférents au présent contrat ainsi que les frais de constitution et de renouvellement de toutes sûretés sont à la charge du Client et sont remboursables au crédit Lyonnais par prélèvement au compte auquel sont domiciliées les échéances.

DUREE DE L'INSCRIPTION

De convention expresse entre les parties et conformément à l'article 2154 du Code Civil, l'inscription à prendre en vertu des présentes aura effet jusqu'à l'expiration d'un délai de SIX MOIS à compter de l'échéance finale du prêt.
Le montant des accessoires est évalué à 20% du principal du prêt.

CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE AUX BIENS FINANCES OU AFFECTES EN GARANTIE :

L'Emprunteur déclare que pendant toute la durée du présent prêt, le bien financé ou affecté en garantie sera assuré, s'il s'agit d'un bien mobilier corporel ou d'un bien immobilier, contre tout risque de destruction ou de perte assurable pour un montant égal à sa valeur ou à sa valeur de remplacement, auprès d'une compagnie d'assurance dont il communiquera les références.

Le Prêteur a la faculté de faire opposition auprès de la compagnie d'assurance couvrant le bien à l'effet d'un encaissement direct en cas de sinistre.

DELIVRANCE DE COPIES EXECUTOIRES

Il sera délivré au PRETEUR une copie exécutoire nominative des présentes.

Autres formalités

Postérieures au déblocage des fonds

Communication par l'emprunteur à INTERFIMO et à la diligence du Crédit Lyonnais d'un certificat de mention en marge, délivré par le Greffe, précisant le transfert de l'officine.

Modalités de déblocage des fonds

-Euros 270.000 par chèque établi à l'ordre du notaire chargé de la vente, sur sa demande, le jour de la signature de l'acte d'acquisition et de prêt.

ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Il est fait attribution de compétence aux tribunaux de Paris et à ceux dans le ressort desquels est situé l'agence où est tenu le compte domiciliaire, au choix du demandeur.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

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

← 113
MO 30

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur 10 pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

DONT ACTE sur trente pages.

Comprenant :

- renvoi approuvé : 0
- barre tirée dans des blancs : 0
- ligne entière rayée : 0
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : 0

Paraphes

13
 20 30
 9

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.

Dauvergne
[Signature]
[Signature]
 X)