

**DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT  
AUTORISATION DU 28 OCTOBRE 1991**

**VENTE CHIRIO / STROPIANO**

DEUXIEME BUREAU DES HYPOTHEQUES DE TOULON

Taxes	3888	Publié et Enregistré - Dépôt	5D/191
TVA	11055	Le	30 AOUT 1995
Salaires	750	Vol.	G.S.P n° 17102
Total	15693	Reçu qu'une e. mille. par cent. quatre. vingt. trois francs	

Le Conservateur

**PREMIERE PARTIE**

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE

Et le dix-sept Juillet

Maitre Elisabeth GENOLIER Notaire à LA LONDE LES MAURES (Var)  
58 Allée des Acacias, soussignée,

Avec la participation de Me Georges MICHELLAND Notaire Associé à  
GRENOBLE, Conseil de l'Acquéreur,

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

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont:

**VENDEUR**

Monsieur Michel CHIRIO, instituteur, et Madame Jeannine Mireille  
MARTINA, institutrice, son épouse, demeurant à SAINT MAXIMIM LA SAINTE  
BEAUME (83470) 1111 Chemin du Moulin,

Nés, savoir :

Monsieur à SAINT TROPEZ (Var) le 7 Septembre 1946,

Madame à BRIGNOLES (Var) le 3 Février 1946,

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de  
mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de BRUE AURIAC (Var) le  
29 Décembre 1966.

De nationalité française.

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

M.C

J.C

P.S

J.S.

L

**ACQUEREUR**

Madame Jeannine Andrée Marcelle Raymonde **BETHOUX**, sans profession, demeurant à SAINT MARTIN D'HERES (38400) 12 Place Alfred de Vigny, Née à LA TRONCHE (Isère) le 12 Octobre 1932, Epouse de Monsieur Pierre André **STROPIANO** avec lequel elle est mariée sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de GRENOBLE (Isère) le 29 Juin 1957. De nationalité française. *Faisant la présente acquisition pour son compte personnel, à titre de emploi, comme indiqué ci-après.*

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

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

**PRESENCE ou REPRESENTATION**

Toutes les personnes identifiées ci-dessus sous les vocables "VENDEUR" ou "ACQUEREUR" sont présentes.

**OBJET DU CONTRAT**

Le VENDEUR vend par ces présentes en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues, à l'ACQUEREUR qui accepte:

Les biens dont la désignation est établie ci-dessous et qui sont plus généralement appelés dans le corps de l'acte sous le vocable "L'IMMEUBLE", tel que celui-ci existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

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

**DESIGNATION**

Une maison d'habitation sise à LA LONDE LES MAURES (Var) Avenue Alphonse Daudet, élevée d'un simple rez-de-chaussée, d'une superficie de 80 m<sup>2</sup> environ, composée de:

Une cuisine aménagée, un séjour, un cellier, trois chambres, une salle de bains, un W.C indépendant, avec un atelier extérieur,

Cadastrée : section BK numéro 271 pour une contenance de 3 ares 96 centiares.

*Formant le lot numéro QUATRE VINGT SIX C (86 C) de la Tranche III, Zone A, du Lotissement dénommé "Le Moulin Vieux", approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 Juillet 1982 sous le numéro 82-2639, la zone A approuvée par arrêté préfectoral en date du 16 Juillet 1982 sous le numéro 82-2640. L'ensemble des pièces a été déposée au rang des minutes de Me SALPHATI Notaire Associé à CUERS le 16 Février 1983, publié au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 12 Avril 1983 volume 5394 numéro 9. Le permis de lotir a été modifié suivant arrêté préfectoral le 24 Février 1983 sous le numéro 83-0692, dont une ampliation a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial de CUERS le 20 Janvier 1984.*

*Suivi de deux actes reçus aux minutes de l'Office Notarial de CUERS le 15 Juin 1984, publié le 11 Juillet 1984 volume 6149 numéro 1 et le 17 Janvier 1985, publié les 13 Février et 19 Mars 1985 volume 6484 numéro 16, suivi d'un rectificatif en date du 15 Mars 1985 publié le 19 Mars 1985 volume 6538*

n.c

SC

p.s J.S.

4

numéro 7, et d'un acte reçu par Me BULLE Notaire Associé à CUERS le 7 Avril 1987 publié le 24 Avril 1987 volume 87P numéro 3311.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES**

L'immeuble vendu appartient au VENDEUR en pleine propriété.

**EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre BULLE Notaire Associé à CUERS (Var) le 22 Mars 1989, publié au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 25 Avril 1989 volume 89P numéro 4466.

**PROPRIETE - JOUISSANCE**

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

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

**PRIX**

Cette vente est consentie et acceptée "Taxe sur la Valeur Ajoutée" à la charge du VENDEUR, pour un prix "HORS TAXE" de SIX CENT TRENTE DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE DIX HUIT FRANCS (632.378 Frs),

Auquel s'ajoute la TVA de CENT DIX SEPT MILLE SIX CENT VINGT DEUX FRANCS (117.622 Frs),

Pour former un prix de vente total TVA incluse de SEPT CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (750.000 Frs).

Cette somme a été payée comptant par l'ACQUEREUR:

- à concurrence de VINGT MILLE FRANCS (20.000 Frs) directement, dès avant ce jour, hors la comptabilité du notaire soussigné,

- et à concurrence de SEPT CENT TRENTE MILLE FRANCS (730.000 Frs), ce jour, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de Me GENOLIER, Notaire soussigné,

Au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance, sous réserve de l'encaissement du chèque.

**Dont quittance**

**POUVOIR POUR ENCAISSER LE PRIX**

Les vendeurs requièrent le notaire soussigné de remettre les fonds qu'il détient et éventuellement qu'il détiendra à ce titre à l'un d'entre eux, cette réquisition valant consentement prévu par l'article 1424 du Code Civil.

**REMPLOI**

Madame Jeannine STROPIANO, ACQUEREUR, déclare que les SEPT CENT CINQUANTE MILLE FRANCS qu'elle vient de verser pour le prix de la présente acquisition lui proviennent de la vente qu'elle a faite à Monsieur RIVOIRE d'un bien immobilier situé à CORRENCON EN VERCORS (Isère) Châlet n°24 Le Peuil, qui lui appartenait personnellement, suivant acte reçu par Me MICHELLAND Notaire à GRENOBLE le 1er Juillet 1995.

Elle fait cette déclaration pour que, attendu l'origine des deniers, l'IMMEUBLE acquis ci-dessus lui appartienne en propre à titre de emploi de celui qu'elle a vendu ainsi qu'il est dit ci-dessus.

**INTERVENTION**

Aux présentes est à l'instant même intervenu :

Monsieur Pierre André STROPIANO, né à MEYRONNES (Alpes de Haute Provence) le 13 Février 1933,  
Conjoint de l'ACQUEREUR.

M. C. J. C. D. P. S. J. S. S.

Lequel, après avoir pris connaissance des présentes par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné,

A déclaré expressément reconnaître la réalité et la sincérité des déclarations de son conjoint "ACQUEREUR", quant à l'origine des deniers avec lesquels il a payé l'acquisition qu'il vient de faire.

Par suite, il déclare qu'il ne saurait y avoir, de sa part, aucune contestation sur le caractère de bien propre conféré au bien qui vient d'être acquis par son conjoint par l'effet des déclarations ci-dessus et, il s'interdit d'élever aucune contestation ni réclamation quelconque dans l'avenir à ce sujet.

**DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION**

Le VENDEUR déclare que la vente entre dans la champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, la déclaration d'achèvement des travaux datant de moins de cinq ans.

Il précise en outre que l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une première mutation à titre onéreux depuis son achèvement, au profit de personnes autres qu'un marchand de biens.

**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

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

A cet égard, le VENDEUR déclare :

1°) Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.

Et que le service des impôts dont il dépend est celui de BRIGNOLES (83170) Hôtel des Impôts, Parc des Augustins.

2°) Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué en l'origine de propriété, et que le terrain avait une valeur de 225.000 Francs le 22 Mars 1989.

**CALCUL DES DROITS**

Sur la somme de : 632.378 Francs

T.P.F. sur montant H.T. 0.60% sur montant H.T =

3.794 F

Frais de recouvrement (Etat) 2.50% =

94 F

TOTAL... =

3.888 F

**FIN DE PREMIERE PARTIE**

**SECONDE PARTIE**

**URBANISME - VOIRIE**

L'ACQUEREUR a pris connaissance du document d'urbanisme demeuré annexé aux présentes.

Au surplus, lecture lui en a été donnée par le notaire soussigné.

Lequel document consistant en:

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de LA LONDE LES MAURES le 26 Juin 1995.

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

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

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

- que la construction des locaux vendus a été achevée le 7 Juin 1991, soit depuis moins de dix ans.

- et que lesdits locaux ne sont pas situés à l'intérieur d'un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature

M.C. J.C. P.S. J.S. G

ait été décidée en vertu de l'article L 211-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il résulte de la note de renseignements ou du certificat d'urbanisme demeuré annexé aux présentes.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Lesdits biens immobiliers dépendent de la communauté de biens existant entre les époux CHIRIO / MARTINA, savoir:

*Le terrain*, pour en avoir fait l'acquisition de :

La société dénommée "Le Moulin Vieux Cioni et Cie", société en nom collectif au capital de 100.000 Francs, dont le siège social est à HYERES (83400) 5 Rue de Brest, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON sous le numéro B 314 751 314 (81D314),

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre BULLE Notaire Associé à CUERS (Var) le 22 Mars 1989,

Moyennant le prix TVA incluse de 225.000 Francs payé comptant et quittancé dans l'acte,

Cet acte a été publié au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 25 Avril 1989 volume 89P numéro 4466.

*Et les constructions*, pour les avoir fait édifier en vertu d'un permis de construire délivré par la Mairie de LA LONDE LES MAURES le 3 Septembre 1990 sous le numéro H07190HC079, suivi d'un certificat de conformité en date du 8 Novembre 1991.

**ORIGINE ANTERIEURE**

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

**CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

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

**1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE**

Il prendra l'IMMEUBLE dans son état actuel, sans aucune garantie de la part du VENDEUR, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non-mitoyenneté ou encore, erreur dans la consistance ou la contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus-indiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Au cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer.

**2-) SERVITUDES**

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

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

M.C J.C.

P.S J.S.

G

### 3-) ASSURANCES

Il fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance incendie souscrit par le vendeur.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 121-10 du code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

LE VENDEUR s'oblige à communiquer tous renseignements à L'ACQUEREUR au sujet des assurances s'appliquant à L'IMMEUBLE vendu.

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

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

1) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

2) que la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR; dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser à la première réquisition du VENDEUR la fraction lui incombant, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

### 5-) ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

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

### 6-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

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

### PERMIS DE CONSTRUIRE- GARANTIE DECENNALE

La construction de l'immeuble présentement vendu ou, le cas échéant, dans lequel sont situés les biens présentement vendus, a été achevée depuis moins de dix ans et a fait l'objet:

- d'un permis de construire délivré par la Mairie de LA LONDE LES MAURES le 3 Septembre 1990 sous le numéro H07190HC079,
- d'une déclaration d'achèvement de travaux en date du 10 Août 1991,
- d'un certificat de conformité en date du 8 Novembre 1991.

Par suite et par dérogation à ce qui a été indiqué ci-dessus sous le paragraphe premier des "Charges et Conditions", relativement aux vices cachés, l'ACQUEREUR bénéficiera au lieu et place du VENDEUR des diverses garanties et responsabilités attachées à cette construction, telles que ces dernières sont régies par les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

Les divers renseignements relatifs aux assurances de Responsabilité et de Dommages sont énoncés ci-après par le VENDEUR.

### CONDITIONS PARTICULIERES - LOTISSEMENT DE PLUS DE DIX

#### ANS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant d'un arrêté de lotissement et, le cas échéant, d'arrêtés modificatifs et complémentaires de ce lotissement; L'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

M.C J.C

P.S J. S.

7

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour LE VENDEUR de ce lotissement et de ses éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne L'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre LE VENDEUR par qui que ce soit.

Il est ici précisé que l'arrêté de lotir ayant été délivré le 15 Juillet 1982, soit depuis plus de dix ans, les règles d'urbanisme propres à ce dernier ont cessé d'être applicables, aucune demande de maintien de ces règles n'ayant été formulées dans les délais impartis, le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

### DECLARATIONS

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

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur;
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

#### 2°/- Concernant l'IMMEUBLE vendu

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

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.

### ASSURANCES de RESPONSABILITE et de DOMMAGES

Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978.

Le VENDEUR déclare :

- Que l'IMMEUBLE a été mis en construction postérieurement au 1er janvier 1979,
- Qu'en conséquence, l'IMMEUBLE était soumis aux obligations résultant des dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.
- Mais qu'aucune assurance n'a été souscrite à ce sujet. Le notaire soussigné a dûment informé l'ACQUEREUR des risques que pouvait présenter pour lui l'acquisition d'un immeuble imparfaitement assuré.

Ce dernier a déclaré néanmoins persister dans son intention d'acquérir.

### FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON.

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

### DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

M.C J.C

P.S J.S.

Et, spécialement, pour l'exercice du droit de préemption du Trésor Public, dont il sera question en fin d'acte, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

**REMISE DE TITRES**

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

**INFORMATION RELATIVE**

**A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES**

**ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

Les parties reconnaissent également que le notaire soussigné leur a donné connaissance des dispositions fiscales instituant au profit du Trésor, un droit de préemption sur les immeubles dont le prix de vente est estimé insuffisant et leur a expliqué les conséquences pouvant résulter à l'encontre de l'ACQUEREUR et du VENDEUR, de l'application éventuelle de ces dispositions.

**DONT ACTE sur huit pages.**

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus-indiquée.

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

Les parties approuvent :

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

J. S. P S

**POUR EXPEDITION sur 08 pages**

**délivrée par le notaire soussigné et certifiée par lui conforme à la minute.**

JC

M. e

S

