

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 17 MARS 2025**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16 QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
15	0	1
OBJET DE LA DECISION N° 25/140 REGULARISATION FONCIERE DU DOMAINE PUBLIC - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES DES LOTS N° 1 ET 2 DE L'IMMEUBLE SIS A HYERES-LES-PALMIERS 3 RUE DES PORCHES CADASTRE SECTION BB N° 220 - AUTORISATION DE SIGNATURE		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

ABSENT :

Mme Nathalie BICAIS.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 25/140

BUREAU DU 17 MARS 2025

**O B J E T : REGULARISATION FONCIERE DU DOMAINE PUBLIC -
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES DES
LOTS N° 1 ET 2 DE L'IMMEUBLE SIS A
HYERES-LES-PALMIERS 3 RUE DES PORCHES
CADASTRE SECTION BB N° 220 - AUTORISATION DE
SIGNATURE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération du Conseil Métropolitain n°23/05/075 du 4 mai 2023 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération du Conseil Métropolitain n°23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU la promesse d'achat signée entre les Consorts LAPEYRE et Monsieur Christophe HERRERA en date du 29 août 2024 ayant un délai expirant le 31 janvier 2025,

VU l'avenant à promesse de vente (joint à la présente) signé les 28 et 30 janvier 2025 par les Consorts LAPEYRE et Monsieur Christophe HERRERA prolongeant la durée de validité de ladite promesse jusqu'au 28 février 2025, suivant actes reçus par Maître Margaux LOPEZ, notaire à HYERES (83400),

VU les attestations en date du 29 janvier 2025 de Monsieur Christophe HERRERA et de Monsieur Jacques LAPEYRE en vue de la régularisation d'une vente dans le cadre d'une division en volume d'un immeuble situé à HYERES-LES-PALMIERS, 3 rue des Porches,

VU l'état descriptif de division en volumes et le plan de division, n°241006_R2 du 29 janvier 2025, établis par le cabinet de géomètre BAILLEUL-GATTO (CUERS 83390),

VU le projet d'acte de vente ci-annexé,

CONSIDERANT que les consorts LAPEYRE sont propriétaires d'un immeuble sur la commune de HYERES (83400) surplombant la rue des Porches entre les parcelles cadastrées section BB n°220 d'une superficie de 153 m² d'un côté et BB n°225 d'une superficie de 68 m² de l'autre,

CONSIDERANT que le bâtiment qui sert d'assiette à cet immeuble dispose d'un passage couvert qui permet d'assurer la libre circulation des piétons et est situé 3 rue des Porches,

CONSIDERANT qu'une partie de cet ensemble immobilier qui surplombe la rue depuis des temps immémoriaux ne bénéficie pas actuellement d'un numéro cadastral et sa situation au regard de la publicité foncière n'est pas régulière,

CONSIDERANT que les consorts LAPEYRE qui souhaitent vendre leur bien à Monsieur Christophe HERRERA suite à une promesse de vente ont sollicité la Métropole Toulon Provence Méditerranée en vue de la régularisation de cette situation,

CONSIDERANT que l'ensemble immobilier appartiendra à Monsieur Christophe HERRERA pour en avoir fait l'acquisition auprès des consorts LAPEYRE, suivant un acte reçu par Maître LOPEZ préalablement à la date de signature de l'acte visant à constater l'appartenance du volume n°1 (volume d'air situé en dessous de la voute d'une superficie de 96 m² environ) au domaine public métropolitain,

CONSIDERANT que la régularisation de cette situation très ancienne nécessite l'établissement d'une division en volumes qui va définir précisément les limites entre le domaine public et la parcelle bâtie privée qui surplombe la rue des Porches,

CONSIDERANT que le cabinet de géomètre BAILLEUL-GATTO (CUERS 83390) a établi un plan et un état descriptif de division en volumes le 29 janvier 2025 qui permet de dissocier la propriété des différents volumes créés,

CONSIDERANT que dans le cadre de cette division, un volume n°1, identifié 1a de 48 m² env., 1b1 de 23 m² env. et 1b2 de 25 m² env. et LOT A sur les plans qui correspond au passage couvert est composé d'un volume d'air situé en dessous de la voute, d'une superficie totale de 96 m² environ et est affecté au domaine public de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

CONSIDERANT que le lot n°2, composé de l'ensemble immobilier bâti comprenant notamment l'élévation du bâti sur le passage couvert ainsi que les sonnettes, boîtes aux lettres et enseigne en surplomb, ainsi que l'ensemble des canalisations et la voute resteront la propriété de Monsieur Christophe HERRERA ou de toute personne morale ou physique pouvant se substituer à celui-ci, et qu'il devra en assumer leur entretien,

CONSIDERANT que cet ensemble immobilier bâti deviendra à terme une copropriété,

CONSIDERANT que la marche permettant l'accès à l'immeuble appartiendra à la future copropriété et que son entretien devra être assuré par les futurs copropriétaires,

CONSIDERANT que la Métropole prendra en charge uniquement l'entretien ou la réparation de l'éclairage existant situé dans le volume n°1 (remplacement des ampoules ou du luminaire si hors service),

CONSIDERANT que cette régularisation foncière qui a pour but de définir les limites exactes du domaine public ne nécessite pas de désaffectation ni de déclassement préalable,

CONSIDERANT que l'établissement de cette division en volumes ne nécessite aucune cession du domaine public et par conséquent la saisine préalable du pôle d'évaluation domanial n'est pas requise,

CONSIDERANT qu'il convient procéder à la régularisation foncière du lot n°1 d'une superficie de 96 m² environ identifié sur les plans joints en annexe selon les conditions précitées compte tenu de l'intérêt que représente pour la circulation des piétons ce passage couvert, sis à HYERES-LES-PALMIERS 3 rue des Porches,

CONSIDERANT l'accord des parties,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'APPROUVER d'une part, la régularisation foncière envisagée et d'autre part, l'établissement d'un état descriptif de division en volumes attribuant l'appartenance du volume n°1, constitué d'un volume d'air d'une superficie de 48 m² env. (1a), de 23 m² env. (1b1) et de 25 m² env. (1b2) soit un total de 96 m² environ, au domaine public métropolitain tel que représenté sur l'état descriptif de division en volumes n°241006_R2 du 29 janvier 2025 établi par le cabinet de géomètre BAILLEUL GATTO correspondant au passage couvert situé sous l'immeuble situé à HYERES-LES-PALMIERS (83400) 3 rue des Porches, et l'appartenance du lot n°2 composé de l'ensemble immobilier bâti (divisé à terme en lots de copropriété) comprenant l'élévation du bâti d'un bâtiment principal sous deux toitures, pour la totalité de son gros œuvre, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée à Monsieur HERRERA Christophe ou à toute personne morale ou physique pouvant se substituer à celui-ci.

ARTICLE 3

DE DIRE que cette régularisation foncière a pour but de définir les limites précises du domaine public par rapport à une propriété bâtie située en surplomb de celui-ci.

ARTICLE 4

DE DIRE que l'état descriptif de division en volumes, matérialisant la création des volumes n°1 et n°2 de l'immeuble situé à HYERES-LES-PALMIERS au 3 rue des Porches, est en cours de numérotation définitive et que l'intégration du lot n°1 dans le domaine public métropolitain sera réalisée et constatée dans les conditions sus-indiquées.

ARTICLE 5

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à signer l'acte authentique officialisant l'établissement de cet Etat descriptif de division en volumes (joint en annexe) à intervenir ainsi que tous les documents annexes nécessaires.

ARTICLE 6

DE DESIGNER Maître LOPEZ Margaux, Notaire Associée de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée AML NOTAIRES, titulaire d'un Office Notarial à HYERES (83400), en vue la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cette régularisation foncière dont tous les frais seront pris en charge par Monsieur Christophe HERRERA ou toute personne morale ou physique pouvant se substituer à celui-ci.

ARTICLE 7

DE DIRE que cette décision est sans incidence financière pour la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 17 mars 2025

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

POUR	15
CONTRE	0
ABSTENTION	0



MLO/CAM/ 100010806

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE

AU SIÈGE DE LA MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE
(83000) +++++++

Maître Margaux LOPEZ, Notaire Associée de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « AML NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à HYÈRES, 59 Impasse des Pivoines , identifié sous le numéro CRPCEN 83167 ,

A REÇU le présent acte à la requête de :

1°) Monsieur Christophe Antoine HERRERA, marchand de biens, demeurant à LA CIOTAT (13600) 290 chemin des Plaines Marines.
Né à ORLEANS (45000) le 14 décembre 1985.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale

Ou toute personne morale qui lui sera substituée

Il est ici précisé qu'au sein de la promesse signée par le notaire soussigné entre Monsieur Christophe HERRERA et les conjoints LAPEYRE sur l'ensemble immobilier objet des présentes, une clause de substitution a été insérée.

Par suite, Monsieur Christophe HERRERA pourra effectuer une substitution avant la signature des présentes au profit de la société qui sera dénommée « TOIT A SOI » société par actions simplifiée à associé unique.

Dans cette hypothèse, un acte de substitution signée sera adressée préalablement à la signature définitive des présentes à la Métropole TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE.

2°) La Métropole TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

- La Métropole dénommée TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE est représentée à l'acte par Madame Valérie PAECHT, Directeur Général des Services, habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par

Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président de la Métropole TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE, aux termes d'un arrêté n° 23/49 affiché à l'Hôtel de la Métropole le 11 mai 2023 et notifié à Monsieur le Préfet du Var le 11 mai 2023, ledit arrêté ayant fait l'objet d'un arrêté rectificatif n°24/3 affiché à l'Hôtel de la Métropole le 7 février 2024 et notifié à Monsieur le Préfet du Var le 7 février 2024.

Le représentant de la Métropole déclare que ledit arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Maire de HYÈRES (Var) et Président de la Métropole TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE. lui-même spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes des délibérations du conseil Métropolitain n° 23/05/075 du 4 mai 2023 et n° 23/05/078 du 4 mai 2023 et d'une décision motivée du Bureau Métropolitain ci-après visée.

La présente division en volumes a été autorisée par cette dernière aux termes d'une décision du bureau Métropolitain en date du ++++ dont une copie est annexée aux présentes (**Annexe –décision**)

Le plan du présent acte est le suivant :

EXPOSÉ PRÉALABLE

PREMIÈRE PARTIE: ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

- Désignation de l'immeuble
- Division en volumes

Le présent acte constitue un mode particulier de répartition de la propriété d'un **IMMEUBLE**.

La terminologie employée, que ce soit **IMMEUBLE** ou **ENSEMBLE IMMOBILIER** ne se rapporte pas aux dispositions des articles 1 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, aucun des volumes à créer ne devant comprendre une quote-part de parties communes.

DEUXIÈME PARTIE : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Servitudes générales et particulières
- Dispositions diverses

TROISIÈME PARTIE : RÉGULARISATION FONCIÈRE

EXPOSÉ PRÉALABLE

Préalablement aux actes susvisés, le requérant a exposé les faits suivants indispensables à la compréhension des présentes.

I. Origine et monopropriété de l'immeuble :

Originellement l'entier immeuble objet des présentes appartenait en totalité à Monsieur Philippe LAPEYRE.

Monsieur LAPEYRE a conclu deux conventions avec l'Etat (une le 1er juillet 1997 et l'autre le 6 août 1998). Lesdites conventions portaient sur certains logements de l'immeuble.

Compte tenu de ces conventions, il a été établi aux termes d'un acte administratif en date du 12 mars 1997, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 14 mars 1997, volume 97P, numéro 2523, un état descriptif de division dudit immeuble, le divisant en 11 lots, sans attribution de tantièmes de copropriété

Cet acte ne contenait pas de règlement de copropriété. Il apparaissait que cet état descriptif de division comporte des erreurs et ne correspondait pas à la situation réelle des lieux.

Copie dudit acte est annexée aux présentes. (**Annexe – ancien EDD**)

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE le 15 avril 2008, Monsieur Philippe LAPEYRE a fait donation au profit de ses trois enfants, Monsieur Vincent LAPEYRE, Monsieur Jean-Paul LAPEYRE et Monsieur Jacques LAPEYRE, de la nue-propriété de l'entier immeuble à concurrence d'un tiers chacun. Aux termes dudit acte le donateur s'est réservé l'usufruit du bien donné sa vie durant avec réversion de celui-ci au profit de son épouse, Madame Jeanne ALINAT.

Il apparaît que l'ensemble des lots était la propriété d'une seule personne, en l'occurrence d'abord Monsieur Philippe LAPEYRE seul puis l'indivision LAPEYRE. Il résulte de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 que « *La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi...* ».

L'immeuble n'a donc jamais été soumis préalablement au statut de la copropriété. Un instant avant les présentes également, le notaire soussigné a signé un acte contenant l'annulation de l'état descriptif de division antérieur.

Il n'y a donc jamais eu de syndic nommé, aucune assemblée générale des copropriétaires n'a été convoquée, il n'existe pas de fiche synthétique ni de carnet d'entretien, l'immeuble n'est pas non plus soumis à la réglementation relative au fonds travaux, ni à l'établissement du plan pluriannuel de travaux et autres obligations relevant du statut de la copropriété.

II. CESSION PAR LES CONSORTS LAPEYRE AU PROFIT DE MONSIEUR HERRERA (ou toute personne morale qui lui sera substituée)

Les consorts LAPEYRE ont vendu l'ensemble immobilier avant les présentes au REQUÉRANT suivant acte reçu par le notaire soussigné.

C'est pourquoi, à la date du dépôt de dossier de division en volumes à la métropole Toulon Provence Méditerranée, les propriétaires à l'époque étaient les consorts LAPEYRE.

A la signature des présentes, le propriétaire est Monsieur Christophe HERRERA (ou toute personne morale qui lui sera substituée) en raison de la vente effectuée avant les présentes.

Une promesse d'achat a été signée entre les consorts LAPEYRE et Monsieur Christophe HERRERA suivant acte reçu par Maître Margaux LOPEZ, notaire à Hyères le 29 août 2024.

Il est ici précisé qu'un avenant de la présente promesse a été signé prorogant le délai de cette dernière au 28 février 2025.

III. DIVISION EN VOLUMES :

L'analyse de la situation géographique de l'ensemble immobilier concerné a révélé qu'une partie du bâtiment empiète sur le domaine public de la commune. Par suite, il semblerait que sur la même assiette foncière cohabitent le domaine public et le domaine privé.

Il ressort du plan de division du géomètre les faits suivants :

« *Suite à la comparaison entre le fond de plan cadastral et le plan du présent immeuble (résultat de nos relevés) il apparaît des discordances entre les deux emprises qui résultent du surplomb de la construction avec le domaine public.* »

Un volume d'air sera attribué au domaine public métropolitain.

CECI EXPOSÉ, il est établi l'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES concernant un immeuble ou ensemble immobilier dont la désignation actuelle est précisée ci-après.

PREMIERE PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

3 RUE DES PORCHES 83400 HYÈRES

Cet acte est dressé dans le but d'attribuer le volume 1 au domaine public métropolitain et définir les limites précises du domaine public par rapport à une propriété bâtie privée située en surplomb qui constituera le lot de volume n°2.

CHAPITRE I - DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à HYÈRES (VAR) 83400 3 Rue des Porches composé d'un bâtiment principal sous deux toitures, pour la totalité de son gros œuvre, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée.

L'immeuble sera divisé postérieurement treize lots, comprenant des appartements, locaux commerciaux et remises comprenant chacun des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et des quotes-parts indivises des parties communes de l'immeuble.

Et le domaine public métropolitain par **un volume d'air** en dessous de la voute.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BB	220	3 RUE DES PORCHES	0ha 01a 53ca

Origine cadastrale : il est ici précisé que la parcelle objet des présentes était anciennement cadastrée section A 547.

En effet, par suite d'un procès-verbal du cadastre publié au service de la publicité foncière de TOULON 2, la parcelle cadastrée section A 547 est devenue la parcelle cadastrée section BB 220

Il est ici précisé que dans la désignation cadastrale sera ajoutée une nouvelle parcelle correspondant à l'extraction du domaine public.

**La création de ladite parcelle sera concrétisée par le dépôt d'un document modificatif du parcellaire cadastral dont les références seront les suivantes :
+++++**

DESCRIPTION

Cet ensemble immobilier est composé d'un immeuble qui fera l'objet d'une mise en copropriété postérieurement aux présentes et du domaine public.

DÉSIGNATION PAR NIVEAUX

L'ensemble immobilier est divisé en deux volumes :

Volume 1 : volume d'air

Ce volume comprend un volume d'air dépendant du domaine public métropolitain.

Est situé sur le domaine public, l'enseigne d'un commerce en surplomb et les sonnettes et boîte aux lettres.

Au sein dudit volume, des éclairages sont apposés.

Il est ici précisé que les sonnettes, boîtes aux lettres et enseigne en surplomb resteront la propriété de Monsieur Christophe HERRERA (ou toute personne morale lui qui sera substituée) et qu'il devra en assumer leur entretien.

En outre, le domaine public devra être libre d'accès à tout moment et ce même en cas de travaux ou réparations entrepris par le propriétaire du volume numéro 2.

Volume 2 :

Ce volume comprend l'ensemble immobilier élevé de trois étages sur rez-de-chaussée situé en surplomb du volume n°1.

Le présent ensemble immobilier fera l'objet d'une future mise en copropriété postérieurement à la signature des présentes.

Il est ici précisé que la marche permettant l'accès à l'immeuble appartiendra à la future copropriété qui sera constituée postérieurement aux présentes et son entretien devra être assuré par les futurs copropriétaires.

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention, les plans établis par le cabinet Madame Céline GATTO, géomètre-expert dépend du Cabinet BAILLEUL-GATTO, SELARL de Géomètres à CUERS (83390) et TOULON (83000).

(Annexe – plans)

URBANISME

Énonciation des documents obtenus

Note d'urbanisme :

Note de renseignements d'urbanisme délivrée le **18 juillet 2024** par le CABINET ETUD URBA dont le siège est à PARIS 17EME (75017) 44 rue Rennequin. **Annexe – NRU**

Le contenu de cette note dont le détail a été intégralement porté à la connaissance du requérant, ce qu'il reconnaît

Certificat de non-péril

Par arrêtés de péril n°1351 et 1352 en date du 17 et 18 juillet 2023, Monsieur le Maire de la commune de HYÈRES (83400) a mis en demeure les PROPRIÉTAIRES de réaliser certains travaux. Copie des arrêtés sont annexées aux présentes. (**Annexe - arrêtés de péril**)

Il ressort de l'arrêté de péril n°1351 le motif suivant :

« Suite à la chute d'un enduit de poutre au 1^{er} étage qui menace la structure du faux plafond du restaurant ENOTECA et par mesure de sécurité, il est strictement interdit d'accéder à l'intérieur du restaurant et ce jusqu'à la réalisation des travaux de mis en sécurité ».

Ces derniers déclarent avoir fait réaliser les travaux par la société Renovat.

Un rapport d'expertise de levée de péril a été établi le 4 décembre 2023 par la Société d'Étude et structures.

Un arrêté de main levée de péril a été rendu le 7 décembre 2023. Copie dudit arrêté est annexée aux présentes. (**Annexe – arrêté de main levée**)

Par suite, les **précédents propriétaires** ont souhaité faire constater la réalisation desdits travaux, suivant procès-verbal de constat, réalisé par Maître Sébastien JOLY, commissaire de Justice en date du 12 décembre 2023.

Copie du procès-verbal et de ses annexes sont annexées aux présentes.
(Annexe-procès-verbal commissaire de justice)

Il est ici précisé que les annexes comprennent le compte rendu de chantier et le rapport de levé de péril.

Il résulte d'un certificat délivré par l'autorité compétente le **19 juillet 2024**, que
« *Aucune parcelle citée dans le présent document ne fait l'objet d'une procédure de péril* ». **(Annexe - certificat de non-péril)**

Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage annexé **(Annexe - numérotage)** a été délivré par l'autorité compétente le 27 novembre 2024.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ IMMÉDIATE :

L'ensemble immobilier appartient au REQUÉRANT pour en avoir fait l'acquisition des consorts LAPEYRE, suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour préalablement aux présentes moyennant le prix de HUIT CENT DIX MILLE EUROS (810.000,00 EUR) payable à terme dans les 48h de la signature dudit acte.

Ledit acte étant en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

I. Donation-partage de Monsieur Philippe LAPEYRE à ses enfants :

Les BIENS ont été recueillis en vertu d'un acte reçu par Maître Gérard GUIEYSSE notaire à ANIANE, le 15 avril 2008, contenant donation-partage par Monsieur Philippe LAPEYRE au profit de ses trois enfants à concurrence d'un tiers chacun :

1/ Monsieur Vincent LAPEYRE, ci-après plus amplement dénommé,

2/ Monsieur Jean-Paul Simon Maurice LAPEYRE, Ingénieur, époux de Madame Pascale Annick Marie DURAND, demeurant à CHARNECLES (38140) 240 route des Haies.

Né à MONTPELLIER (34000) le 13 avril 1961.

Marié à la mairie de SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS (34725) le 4 juin 1988 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

3/ Monsieur Jacques Marcel Gilbert LAPEYRE, patron pêcheur, époux de Madame Cornelia LUCK, demeurant à PALAVAS-LES-FLOTS (34250) 26 boulevard des Guilhems.

Né à MONTPELLIER (34000) le 18 avril 1962.

Veuf en premières nocces de Madame Claudine Maryse BORNE.

Mariés en secondes nocces à la mairie de PALAVAS-LES-FLOTS (34250) le 13 septembre 2014 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De la nue-propriété seulement de divers biens pour en réunir l'usufruit au jour du décès du donateur avec stipulation d'usufruit réversible sur la tête de son conjoint.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 26 mai 2008, volume 2008P, numéro 5137.

Le DONATEUR Monsieur Philippe LAPEYRE est décédé le 20 mars 2015 à MONTPELLIER. Madame Jeanne LAPEYRE, son épouse est quant à elle toujours en vie.

II. Décès de Monsieur Vincent LAPEYRE

Monsieur Vincent Paul Fernand LAPEYRE, en son vivant Agent à la Banque

Postale à la retraite, époux de Madame Maryse MICHEL, demeurant à POPIAN (34230) 25 avenue de L'Aurelle.

Né à MONTPELLIER (34000), le 24 mai 1958.

Marié à la mairie de POPIAN (34230) le 23 mai 2009 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 Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE (34150), le 16 avril 2009.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Est décédé à MONTPELLIER (34000) (FRANCE), le 15 août 2018.

Laissant une disposition de dernières volontés, à savoir une donation entre époux :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE, le 12 décembre 2016, enregistré, Monsieur Vincent LAPEYRE a fait donation au profit de son conjoint, qui a accepté, savoir :

« de la toute propriété de l'universalité des biens mobiliers et immobiliers qui composeront sa succession, sans exception ni réserve.

En cas d'existence d'ayant droit à une réserve légale dans la succession du donateur et si la réduction en est demandée, cette donation portera sur l'une des quotités disponibles entre époux qui seront en vigueur au décès du donateur, fixées actuellement soit en toute propriété, soit en toute propriété et en usufruit, soit en usufruit.

Si le donateur laisse, à défaut de descendants, des frères et sœurs ou descendants d'eux, la donation portera sur les biens susceptibles de faire l'objet d'un droit de retour au profit de ces derniers, en application de l'article 757-3 du Code civil. Ces biens seront donc la propriété exclusive du donataire. »

Laissant pour lui succéder :

Madame Maryse MICHEL, agent de service hospitalier, épouse de Monsieur Vincent Paul Fernand LAPEYRE, demeurant à POPIAN (34230) 25 avenue du Général de Gaulle.

Née à MONTPELLIER (34000) le 10 décembre 1957.

Mariée à la mairie de POPIAN (34230) le 23 mai 2009 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 Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE (34150), le 16 avril 2009.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Son conjoint survivant et séparé de biens.

Compte tenu de la donation universelle entre époux, habile à se dire et se porter seule héritière pour le tout.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître Hélène MARTIN-VINAS, notaire à Clermont-l'Hérault le 21 septembre 2018.

L'attestation de propriété immobilière a été dressée suivant acte reçu par Maître Hélène MARTIN-VINAS, le 15 avril 2019.

Copie dudit acte ayant été publiée au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 12 juin 2020 volume 2020P numéro 5493.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ PLUS ANTÉRIEURE

Antérieurement lesdits biens appartenait à Monsieur Philippe LAPEYRE de la manière suivante :

Du Chef de Madame Claire LAPEYRE, née ALLOUARD :

Originellement les biens et droits immobiliers et les biens objets de la présente donation-partage appartenaient en propre Madame Claire Marie Elisabeth Marguerite ALLOTJARD, veuve en uniques noces non remariée de Monsieur Fernand Jean Casimir Constant LAPEYRE, demeurant à POPIAN (Hérault), née à HYÈRES (Var) le 16 juin 1899, pour les avoir recueillis dans la succession de sa mère Madame Marie Jeanne Joséphine MASSEL, veuve en uniques noces non remariée de Monsieur Ferdinand Désiré ALLOUARD, en son vivant demeurant à HYÈRES (Var), décédée, à POPIAN (Hérault) le 27 Septembre 1937, sans avoir fait de testament et laissant pour recueillir sa succession, sa fille unique, Madame Claire LAPEYRE née ALLOUARD, seule et unique héritière.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés en un acte de notoriété dressé par Maître Aimé PALENC, notaire à HYÈRES (Var) le 18 Novembre 1937.

La transmission des biens et droits immobiliers dépendant de cette succession a été constatée en une attestation de propriété immobilière dressée par Maître PALENC, notaire à HYÈRES (Var) le 28 juillet 1981.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON (Var) le 22 septembre 1981, volume 4452 numéro 8.

Décès de Madame Claire LAPEYRE née ALLOUARD :

Madame Claire LAPEYRE, née ALLOUARD, sus nommée, est décédée à POP1AN (Hérault) le 24 Novembre 1981, sans avoir fait de testament, laissant pour recueillir sa succession, ses deux enfants :

- Madame Simone Marie Juliette LAPEYRE, épouse de Monsieur Jacques VINAS, demeurant à LA RIVIERE SAINT-SAUVEUR (Calvados), née à POP1AN (Hérault) le 22 Septembre 1924.
- Monsieur Philippe LAPEYRE.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître Gabriel MARTIN, notaire à CLERMONT L'HÉRAULT le 14 mai 1982. Précision étant ici faite qu'il n'a pas été établi d'attestation notariée après le décès de Madame Claire LAPEYRE née ALLOUARD, un acte de partage dont il sera ci-après parlé étant intervenu dans les dix mois dudit décès.

Partage entre Madame Simone VINAS née LAPEYRE et Monsieur Philippe LAPEYRE :

Les biens et droits immobiliers et les biens objets des présentes ont été attribués à Monsieur Philippe LAPEYRE, aux termes d'un acte reçu par Maître Gabriel MARTIN, notaire à CLERMONT L'HÉRAULT (Hérault), le 6 août 1982, contenant partage entre lui et Madame Simone VINAS née LAPEYRE, sa sœur, sus nommée, des biens provenant de la succession de leur mère Madame Claire LAPEYRE, née VINAS, décédée à POPIAN (Hérault) le 24 Novembre 1981.

CHAPITRE II – DIVISION DE L'IMMEUBLE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

L'IMMEUBLE sera divisé en DEUX (2) volumes numérotés d'UN (1) à DEUX (2).

PRINCIPES DE DIVISION

Les constructions édifiées dans les volumes ci-dessous définis seront soit superposées, soit contiguës, soit superposées et contiguës.

Sous réserve des indications autres qui résulteraient de la définition de chaque volume telle que donnée dans l'état descriptif de division volumétrique, le principe est :

- que les limites des volumes ci-dessous décrits sont, en tout état de cause et après réalisation des constructions, dans les plans verticaux au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs, ceux-ci étant inclus. Toutefois, il s'agit des murs séparant deux volumes distincts également bâtis, la limite ira jusqu'à leur axe médian ;

- que les limites horizontales sont précisées dans la description des volumes ;
- que le volume de tréfonds, ou limites en partie basse, comprend les fondations et les structures de l'immeuble qui pourraient le traverser et sont par suite sa propriété. Ce volume sera tenu de supporter, s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier ;
- que les superficies énoncées aux présentes ont été calculées sur plan projet et sont par suite approchées. Il s'agit des superficies des bases des volumes et non des superficies utiles ;
- que les revêtements superficiels - au-dessus de la dalle ou au-dessous de la chape de protection de l'étanchéité - appartiendront au volume supérieur.

Il est précisé qu'aucune indivision n'existe entre les volumes créés ci-dessous et que, par ailleurs, le sol n'est pas mis en indivision forcée, aucune quote-part indivise dans la propriété du sol n'étant attribuée aux volumes créés.

Ces volumes seront seulement liés entre eux par des relations de servitudes.

DIVISION EN VOLUMES

Volume numéro un (1) :

Le volume 1 est représenté par une teinte **rose** sur les plans annexés par le géomètre.

Volume numéro deux (2) :

Le volume 2 est représenté en teinte **verte** sur les plans annexés par le géomètre.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DE L'ÉTAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après, en vertu des dispositions de l'article 71-5 du décret modifié n° 55-1350 du 14 octobre 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° Volumes	N°Fraction de Volumes	S. Fiscale Base en m ²		Hauteur (en m NGF) d'application : Cotes		Désignation Sommaire	Couleur
		BB 220	LOT A	Inférieur	Supérieur		
1	1a		S : 48 m ²	Infinis	39.89	Passage Public sous Voute	Rose
	1b1		S : 23 m ²	39.89	41.88	Passage Public sous Voute	
	1b2		S : 25 m ²	39.89	41.88	Passage Public sous Voute	
2	2a	S : 153 m ²		Infinis	39.89	Volume Future Copropriété constituéé postérieurement aux présentes	Vert
	2b1	S : 153 m ²		39.89	41..88	Volume Future Copropriété constituéé postérieurement aux présentes	
	2b2		S : 23 m ²	39.89	41.88	Volume Future Copropriété constituéé postérieurement aux présentes	
	2b3		S : 25 m ²	39.89	41.88	Volume Future Copropriété constituéé postérieurement aux présentes	
	2c	S : 153 m ²	S : 54 m ²	41.88	Zénith	Volume Future Copropriété constituéé postérieurement aux présentes	

DEUXIÈME PARTIE

DISPOSITIONS PARTICULIERES

☐ les servitudes réciproques et perpétuelles qui seront applicables à cet ensemble immobilier.
et les dispositions diverses relatives à l'entretien

TITRE I -SERVITUDES GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

Servitudes générales

En raison de la superposition de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier, et afin d'en permettre une utilisation rationnelle :

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, passage, vue, réparations et remplacement.

Au regard des obligations réelles qui découlent de ces servitudes, chacun des volumes est considéré à l'égard de tout ou partie des autres volumes comme fonds dominant et réciproquement.

Il est précisé que l'énumération des servitudes ci-après ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

L'obligation ne pourra, sauf l'effet d'un consentement unanime des intéressés, que se résoudre par une prestation en nature et non pas se résoudre en dommages-intérêts.

Les servitudes ont un caractère réel, elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention soit de confusion en une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

- **Servitude de passage permettant l'accès au dessous de Voute**

Chacun des volumes bénéficiera où sera grevé de toutes servitudes de passage qui s'avèreraient indispensables pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires des volumes devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires pour le bon entretien des immeubles et si besoin est, laisser le passage aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, à l'effet de vérifier l'état des installations, de surveiller, conduire ou exécuter des travaux

Le fonds servant sera le volume numéro 1.

Le fonds dominant sur le volume 2.

Les frais relatifs aux servitudes seront supportés par Monsieur Christophe HERRERA (ou toute personne morale qui lui sera substituée)

L'établissement de cette servitude ne dispensera pas l'obtention des autorisations nécessaires le cas échéant en cas de travaux ou d'occupation du domaine public.

TITRE II-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES A L'ENTRETIEN

L'entretien de l'ensemble des canalisations seront à la charge de Monsieur Christophe HERRERA (ou toute personne morale qui lui sera substituée) ainsi que l'entretien de la voute.

L'ensemble des gouttières de la future copropriété constituée postérieurement aux présentes n'empiètent pas sur le domaine public, il n'y a donc pas lieu de créer de servitude à cet effet.

Les travaux qui devront être réalisés sur la voute ou sur l'hygiaphone ou le support commercial devront respecter la réglementation en vigueur et obtenir les autorisations nécessaires. L'ensemble de ces travaux seront à la charge du propriétaire du lot volume numéro 2

Il est ici précisé que sous voutes existent des points d'éclairages dont l'entretien et la gestion seront assurés par la personne publique.

Il est ici précisé qu'aucune association syndicale ne sera créée aucune parties communes n'existant entre les deux volumes.

TROISIÈME PARTIE **RÉGULARISATION FONCIÈRE**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) Monsieur Christophe Antoine **HERRERA**, marchand de biens, demeurant à LA CIOTAT (13600) 290 chemin des Plaines Marines.
Né à ORLEANS (45000) le 14 décembre 1985.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale

Ou toute personne morale qui lui sera substituée tel que précisé en tête des présentes.

2°) La **MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE**, Etablissement public de coopération intercommunale, dont le siège est à TOULON (83000) 107 Boulevard Henri Fabre CS 30536, identifiée au SIREN sous le numéro 248300543.

Dans le but de régulariser la présente division en volumes, il est procédé à la présente régularisation foncière.

DECISION DU BUREAU METROPOLITAIN

Le bureau métropolitain est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une décision motivée date à venir visée par la le dont une ampliation est annexée. (**Annexe – décision régularisation foncière**)

ESTIMATION VÉNALE

Dispense d'avis du directeur des services fiscaux

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil.

Le seuil actuel est de 180.000 euros tel que fixé par l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.

De plus compte tenu qu'aucune cession n'est envisagée et que l'opération a pour objet de définir les limites précises du domaine public avec une partie privée il n'est pas nécessaire de consulter préalablement le pôle d'évaluation domanial.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de TOULON 2.

FRAIS

L'ensemble des frais relatifs à la régularisation foncière sont pris en charge par Monsieur Christophe HERRERA (ou toute personne morale qui lui sera substituée)

DISPOSITIONS DE CLÔTURE

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution de l'acte, il est fait attribution de juridiction au tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'immeuble.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent acte et l'ensemble des frais relatifs à la division, régularisation foncière et les servitudes **seront réglés ce jour par Monsieur Christophe HERRERA** (ou toute personne morale qui lui sera substituée)

ÉLECTION DE DOMICILE

Le requérant fait élection de domicile en son siège sus-indiqué.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée au service de la publicité foncière de TOULON 2, dans le mois de sa date, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même que toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Le notaire précise que les servitudes générales, découlant de la nature des volumes ne sont pas évaluées, celles-ci constituant les dispositions dépendantes de l'état descriptif de division volumétrique dont il s'agit.

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur 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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'État dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme, sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante :

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.notaires@datavigiprotection.fr

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission nationale de l'informatique et des libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature manuscrite sur tablette numérique.

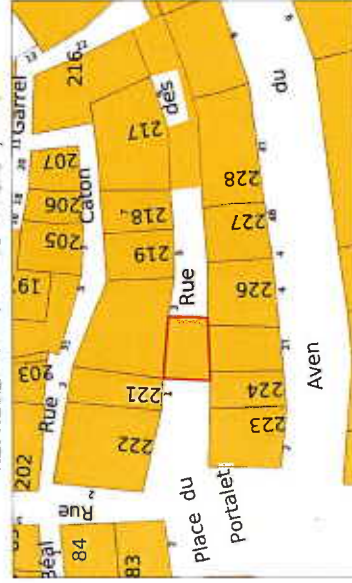
Le notaire, qui a recueilli l'image de la signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET

PLAN DE SITUATION AU 1/15000 :



REPRESENTATION FISCALE AU 1/500 :



NOTE
Le scritte in plastica sono state realizzate da un'azienda specializzata.
Anche se questa non può essere considerata una vera e propria
"galleria d'arte", gli artisti hanno voluto che i loro nomi fossero
visibili e leggibili, proprio come in una galleria d'arte. In questo modo
potranno essere riconosciuti e apprezzati da tutti.

Echelle: 1/100

Rue Des Porches

Service de publications A CUPFER commettre par la suite, 105 225 et 226 et la correspondance relative aux volumes 2 de la diffusion en volumes des articles 105 225 et 226.

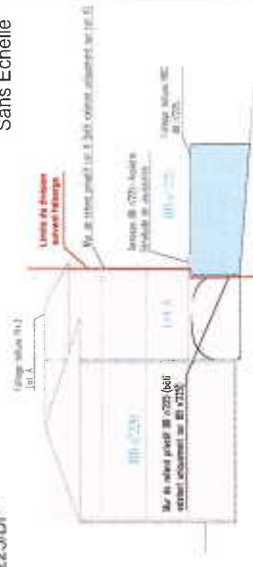
Fredrickson, 105 225
Friedrichson, 105 225 et 105 226
Friedrichson, 105 225 et 105 226

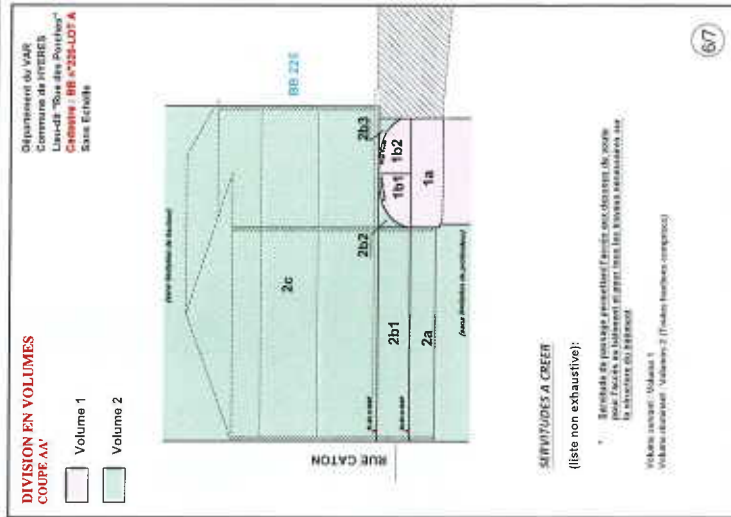
Contributions des Parents de l'Enfance

Year	W	S
2007	2013.83	938.55
2008	2012.33	1609.55
2009	2021.48	1005.91
2010	2021.33	938.10
2011	2017.23	934.48

Héberge AB 225/DP

Sans Echelle





N° Volume	N° Fraction de Volume	S. Fiscale Base en m ³	Hauteur (en m NGF) d'application : Cotes	Designation Sommaire	Couleur
		BO 210	LOT A	Supérieur	
1	1a		5.18 m ³	10'45	Passage Public (sans voirie)
	1b1		3.21 m ³	30.80	Passage Public (sans voirie)
	1b2		5.25 m ³	39.89	Passage Public (sans voirie)
	2a	5.153 m ³	10'45	39.80	Volume Encre Equipement (circulable) pour l'entretien aux particuliers
	2b1	5.153 m ³	30.80	41.88	Volume Encre Equipement (circulable) pour l'entretien aux particuliers
2	2b2		5.22 m ³	39.86	Volume Encre Equipement (circulable) pour l'entretien aux particuliers
	2b3		3.25 m ³	30.80	Volume Encre Equipement (circulable) pour l'entretien aux particuliers
	2c	5.153 m ³	41.88	20'45	Volume Encre Equipement (circulable) pour l'entretien aux particuliers

Nota : Superficies données à titre indicatif, les limites composant leur périmètre n'étant pas garanties, Bornage contradictoire non réalisé à ce jour.

AVENANT A PROMESSE D'ACHAT

LES SOUSSIGNES

LES PROPRIETAIRES

1°) Madame Jeanne Marie Edmonde **ALINAT**, retraitée, demeurant à LE
POUGET (34230) Maison de retraite foyer Boval 13 rue des Amandiers.
Née à HOUILLES (78800), le 8 mai 1932.
Veuve de Monsieur Philippe Victor Ferdinand **LAPEYRE** et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**Propriétaire du bien ci-après désigné à concurrence de la totalité (1/1) en
usufruit.**

**Majeure protégée placée sous le régime de protection de la tutelle
suivant un jugement du juge des Tutelles de MONTPELLIER rendu le 29 août
2019, pour une durée de 120 mois.**

Monsieur Jean-Paul LAPEYRE a été désigné en qualité de tuteur, pour la
représenter et administrer ses biens et sa personne et a été autorisé judiciairement à
la représenter dans la vente du bien.

Par suite, ce dernier signera également en son nom l'avenant objet des
présentes.

2°) Monsieur Jean-Paul Simon Maurice **LAPEYRE**, ingénieur en
microélectronique, époux de Madame Pascale Annick Marie **DURAND**, demeurant à
CHARNECLES (38140) 240 route des Hayes.

Né à MONTPELLIER (34000) le 13 avril 1961.

Marié à la mairie de SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS (34725) le 4 juin 1988
sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire à concurrence du tiers (1/3) indivis en nue-propriété du bien immobilier objet des présentes.

3°) Monsieur Jacques Marcel Gilbert **LAPEYRE**, patron pêcheur, époux de Madame Marie Christine Jeanne Jacqueline **BIGOT**, demeurant à PALAVAS-LES-FLOTS (34250) 26 boulevard des Guilhems.

Né à MONTPELLIER (34000) le 18 avril 1962.

Marié à la mairie de PALAVAS LES FLOTS (34250), le 30 avril 2022 sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jean-Marie LESTRA, notaire à PIGNAN le 31 janvier 2022.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire à concurrence du tiers (1/3) indivis en nue-propriété du bien immobilier objet des présentes.

4°) Madame Maryse **MICHEL**, retraitée, demeurant à PIGNAN (34570) 25 avenue du Général de Gaulle.

Née à MONTPELLIER (34000), le 10 décembre 1957.

Veuve de Monsieur Vincent Fernand Paul **LAPEYRE** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire à concurrence du tiers (1/3) indivis en nue-propriété du bien immobilier objet des présentes.

LE PROMETTANT

Monsieur Christophe Antoine **HERRERA**, marchand de biens, demeurant à LA CIOTAT (13600) 290 chemin des Plaines Marines.

Né à ORLEANS (45000) le 14 décembre 1985.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Jean-Paul LAPEYRE est présent à l'acte.
- Monsieur Jacques LAPEYRE est présent à l'acte.
- Madame Maryse MICHEL est présente à l'acte.
- Monsieur Christophe HERRERA est présent à l'acte.

EXPOSÉ

Les parties ont conclu une promesse d'achat le 29 août 2024, suivant acte reçu par Maître Margaux LOPEZ, notaire à HYERES avec la participation de Maître BERENGERE NOGUIER, notaire à PALAVAS-LES-FLOTS et Maître Alicia FROUIN, notaire à BALARUC-LES-BAINS concernant le bien dont la désignation suit, littéralement retranscrite de ladite promesse :

IDENTIFICATION DU BIEN

« DÉSIGNATION »

Dans un ensemble immobilier élevé de trois étages sur rez-de-chaussée à usage commercial et d'habitation situé à HYÈRES (VAR) 83400 3 rue des Porches.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

BB	220	3 RUE DES PORCHES	00 ha 01 a 53 ca
----	-----	-------------------	------------------

Origine cadastrale : il est ici précisé que la parcelle objet des présentes était anciennement cadastrée section A 547.

En effet, par suite d'un procès-verbal du cadastre publié au service de la publicité foncière de TOULON 2, la parcelle cadastrée section A 547 est devenue la parcelle cadastrée section BB 220.

Un extrait de plan cadastral et les plans Géoportail demeurent ci-annexés.

Annexe - Plan cadastral et plans Géoportail

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro UN (1) :

Au rez-de-chaussée, un local professionnel d'une superficie de 20 m².

Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro DEUX (2) :

Au rez-de-chaussée, un local professionnel d'une superficie de 50 m².

Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro TROIS (3) :

Au rez-de-chaussée, un local professionnel d'une superficie de 30 m².

Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro QUATRE (4) :

Au premier étage : un local professionnel d'une superficie de 50 m².

Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro CINQ (5) :

Au premier étage, un appartement d'une superficie de 30 m².

Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro SIX (6) :

Au deuxième étage, un appartement d'une superficie de 60 m².

Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro SEPT (7) :

Au deuxième étage, un appartement d'une superficie de 40 m².

Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro HUIT (8) :

Au deuxième étage, un appartement d'une superficie de 60 m².

Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro NEUF (9) :

Au troisième étage, un appartement d'une superficie de 60 m².

Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro DIX (10) :

Au troisième étage, un appartement d'une superficie de 50 m².

Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro ONZE (11) :

Au troisième étage, un appartement d'une superficie de 50 m².

Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

PRÉCISIONS SUR LA DÉSIGNATION DES LOTS :

La désignation des lots ci-dessus résulte de l'état descriptif de division établi suivant acte administratif reçu par Monsieur le Préfet du Var le 12 mars 1997, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 14 mars 1997, volume 97 P, numéro 2523.

Les PROPRIÉTAIRES déclarent que cette désignation ne correspond pas à la réalité matérielle des biens.

Copie de l'état descriptif de division est annexée aux présentes. **Annexe - EDD**

Par suite les PROPRIÉTAIRES déclarent, ce que le PROMETTANT reconnaît, que la désignation réelle du bien vendu est la suivante, détaillée étage par étage :

Au rez-de-chaussée :

- Un local commercial (lot numéro 1 de l'état descriptif de division).
- Un local commercial (lot numéro 2 de l'état descriptif de division)
- Un local commercial consistant en une réserve par laquelle on accède par le numéro 2 de la rue Caton (lot numéro 3 de l'état descriptif de division).

Au premier étage :

- Une réserve (du lot numéro 4 de l'état descriptif de division).
- Un appartement de type T4, comprenant : une entrée, trois chambres dont une avec placard, un séjour, une salle d'eau avec W.C., une cuisine indépendante. (lot omis et ne figurant pas aux termes de l'état descriptif de division).
- Un appartement de type studio comprenant un séjour/cuisine, une salle d'eau et W.C. (lot numéro 5 de l'état descriptif de division).

Au deuxième étage

- Un appartement de type 2 comprenant un séjour, une cuisine, une salle d'eau, un WC et une chambre. (Lot numéro 6 de l'état descriptif de division).
- Un appartement de type studio composé d'une pièce à vivre, une cuisine, séparée par une cloison, une salle d'eau avec WC. (Lot numéro 7 de l'état descriptif de division).
- Un appartement de type 2 comprenant ; une entrée, une chambre, un cellier, une salle d'eau, un WC indépendant, un séjour une cuisine indépendante aménagée (Lot numéro 8 de l'état descriptif de division).

Au troisième étage :

- Un appartement de type T3 composé d'une entrée, une salle de bains, WC, à droite, une pièce sans fenêtre à usage de bureau, deux chambres, une cuisine. (Lot numéro 9 de l'état descriptif de division).

- Un appartement de type T2 composé d'une entrée, un salon/séjour, une cuisine, une chambre, salle de bains et WC (**Lot numéro 10** de l'état descriptif de division).

- Un appartement de type T2 composé d'un salon/séjour cuisine, une chambre, salle de bains et WC séparés. (**Lot numéro 11** de l'état descriptif de division).

En outre, les PROPRIÉTAIRES déclarent que contrairement aux stipulations de l'état descriptif de division, il n'existe aucune cave en sous-sol.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi par le Préfet du Var le 12 mars 1997 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 14 mars 1997, volume 1997P, numéro 2523.

Les PROPRIÉTAIRES déclarent que ledit état descriptif de division ne correspond pas à la réalité matérielle des biens vendus.

Ils précisent également qu'à ce jour, il n'existe aucun règlement de copropriété.

ACCÈS AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue directement depuis **la rue des Porches** et depuis **la rue Caton pour le lot numéro 3**.

Le **PROMETTANT** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend **ni meubles ni objets mobiliers** ».

AVENANT

Aux termes de la promesse, il a été stipulé ce qui suit, littéralement retranscrit :

« DURÉE DE LA PROMESSE D'ACHAT - ACCEPTATION

La promesse est faite pour un délai expirant le **31 janvier 2025, à seize heures**.

En conséquence, les bénéficiaires de la présente promesse d'achat devront faire connaître leur acceptation, où la décision agréant les présentes, au plus tard à cette date par lettre adressée au notaire du **PROMETTANT** ci-après nommé.

L'acceptation rendra les présentes parfaites conformément aux dispositions de l'article 1583 du Code civil.

À défaut d'acceptation écrite dans ce délai, la présente promesse d'achat sera caduque, le terme étant extinctif.

En tant que de besoin, les dispositions de l'article 1118 du Code civil sont ici rapportées :

"L'acceptation est la manifestation de volonté de son auteur d'être lié dans les termes de l'offre.

Tant que l'acceptation n'est pas parvenue à l'offrant, elle peut être librement rétractée, pourvu que la rétractation parvienne à l'offrant avant l'acceptation.

L'acceptation non conforme à l'offre est dépourvue d'effet, sauf à constituer une offre nouvelle."

Jusqu'à cette date, en application des dispositions de l'article 1116 du Code civil, le **PROMETTANT** s'interdit de rétracter son engagement.

Aux termes des dispositions du second alinéa de l'article 1117 du Code civil qui visent les personnes physiques, l'offre est également caduque en cas de décès ou de disparition du **PROMETTANT**.

Si le **PROMETTANT** ou le **BÉNÉFICIAIRE** est une personne morale, sa disparition, que ce soit par dissolution ou absorption, rendra la promesse caduque ».

Les parties veulent apporter la modification suivante à cette promesse :

- 1- D'un commun accord, prolonger la durée de validité de la promesse de vente jusqu'au 28 février 2025.

Cet avenant n'entraîne aucun autre changement des autres conditions figurant dans l'acte.

Le présent avenant n'entraînant pas une modification substantielle, le droit de rétractation de l'acquéreur n'aura pas à être renouveau.

Le présent acte sous signature privée, visualisé et horodaté par la société UniverSign en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par le(s) comparant(s) à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat.

Les parties sont averties que l'article 157 de la loi de finances pour 2021 modifie les articles 658 et 849 du Code général des impôts en permettant que, à leur demande ou à la demande d'une seule d'entre elles, la formalité de l'enregistrement puisse être donnée sur une copie d'acte sous signature privée signé électroniquement.

Signé par Christophe HERRERA
Le 28/01/2025

 Signed with
universign



Signé par Jacques LAPEYRE
Le 28/01/2025

 Signed with
universign



Signé par Jean-Paul LAPEYRE
Le 30/01/2025

 Signed with
universign



Signé par Maryse MICHEL
Le 30/01/2025

 Signed with
universign



FICHER DE PREUVE

Collecte: 635ff694-ac53-480c-ad1c-608dc9d1f1d8

Référence client:



COLLECTEUR

Nom: MARIN
Prénom: Alicia
E-Mail: alicia.marin@notaires.fr

SIGNATAIRE 1

Nom: HERRERA
Prénom: Christophe
E-Mail: christopheherrera1@gmail.com
Mobile: 33626183887

SIGNATAIRE 2

Nom: LAPEYRE
Prénom: Jacques
E-Mail: doremilapeyre@gmail.com
Mobile: 33610114862

SIGNATAIRE 3

Nom: LAPEYRE
Prénom: Jean-Paul
E-Mail: jpaul.lapeyre@free.fr
Mobile: 33686667519

SIGNATAIRE 4

Nom: MICHEL
Prénom: Maryse
E-Mail: maryse.michel5134@gmail.com
Mobile: 33611926546

DÉTAILS

2025-01-28 16:10:38 [=] GC]
CET

- Création de la collecte par Alicia MARIN <alicia.marin@notaires.fr>
- Ajout du document 1 (à signer).
Hash SHA-512 du document :
253db75d0bd1bb1b2ede58616606ea941ae90372d9164988c69d2163adaa4eb96e657da16f1b11b658411eacb7ff502e39e
528854280271876503b5b326672df8
- Nom : AVENANT CONSORTS LAPEYRE Christophe HERRERA 24 052.pdf
- Nombre de pages du document : 6
- Ajout du signataire 1 : Christophe HERRERA <christopheherrera1@gmail.com>
Rôle : signataire
- Niveau de signature attendu : Signature électronique avancée avec certificat (LCP)
- Ajout du signataire 2 : Jacques LAPEYRE <doremilapeyre@gmail.com>
Rôle : signataire
- Niveau de signature attendu : Signature électronique avancée avec certificat (LCP)
- Ajout du signataire 3 : Jean-Paul LAPEYRE <jpaul.lapeyre@free.fr>
Rôle : signataire
- Niveau de signature attendu : Signature électronique avancée avec certificat (LCP)
- Ajout du signataire 4 : Maryse MICHEL <maryse.michel5134@gmail.com>
Rôle : signataire
- Niveau de signature attendu : Signature électronique avancée avec certificat (LCP)

2025-01-28 16:10:38 CET	[GC =>]	<ul style="list-style-type: none"> Envoi de l'e-mail d'invitation à Christophe HERRERA <christopheherrera1@gmail.com >
2025-01-28 16:47:48 CET	[FRONT-WEB =>]	<ul style="list-style-type: none"> Connexion du signataire Christophe HERRERA <christopheherrera1@gmail.com > Rôle : signataire
2025-01-28 16:48:02 CET	[FRONT-WEB =>]	<ul style="list-style-type: none"> Affichage du document 1. Hash SHA-512 du document : 253db75d0bd1bb1b2ede58616605e041aee0372d9164988c60d2163adaa4eb96e057da16f1b11b658411eecb7ff502e39e d2088420027102990db6b326622df8
2025-01-28 16:48:02 CET	[FRONT-WEB =>]	<ul style="list-style-type: none"> Le signataire a approuvé les conditions du document 1 suivantes : J'ai lu et j'accepte le document de 6 page(s) ci-dessus.
2025-01-28 16:48:02 CET	[SCDev => FRONT-WEB]	<ul style="list-style-type: none"> Authentification du signataire : envoi de l'OTP à <33626183887>
2025-01-28 16:49:11 CET	[FRONT-WEB =>]	<ul style="list-style-type: none"> Le signataire a approuvé les conditions d'utilisation du service : En cochant cette case, vous reconnaissez avoir lu et vous acceptez les Conditions Générales d'Utilisation d'Universign ainsi que les Conditions Spécifiques d'Utilisation du Service de Signature d'Universign. En cochant cette case, vous reconnaissez avoir lu et vous acceptez la Politique de Protection des Données Personnelles d'Universign.
2025-01-28 16:49:12 CET	[SCDev => FRONT-WEB]	<ul style="list-style-type: none"> Succès lors de la vérification de l'OTP
2025-01-28 16:49:12 CET	[WS => SCDev]	<ul style="list-style-type: none"> Requête de signature à SCDev Type : Cachet électronique Hash SHA-512 du document : 253db75d0bd1bb1b2ede58616605e041aee0372d9164988c60d2163adaa4eb96e057da16f1b11b658411eecb7ff502e39e d2088420027102990db6b326622df8
2025-01-28 16:49:12 CET	[FRONT-WEB => SCDev]	<ul style="list-style-type: none"> Requête de signature de FRONT-WEB Type : Certificat Personnel (LCP) (Politique de signature : 1.3.6.1.4.1.15819.5.1.3.3) Hash SHA-512 du document : 253db75d0bd1bb1b2ede58616605e041aee0372d9164988c60d2163adaa4eb96e057da16f1b11b658411eecb7ff502e39e d2088420027102990db6b326622df8
2025-01-28 16:49:12 CET	[SCDev => FRONT-WEB]	<ul style="list-style-type: none"> Renvoi de la signature à FRONT-WEB Hash SHA-512 de signature : 902534089e110684d396326971c03030572d0eb375cb3711b55f78f4f534708c2e77f01b63d3f61f0cb980acf5358b8f1b 3d163c1ba4e6fa7333d90c03f7966f DN : CN=Christophe HERRERA, SURNAME=HERRERA, GIVENNAME=Christophe, SERIALNUMBER=4c433ab86598dc79f74921b57ed4a421, C=FR
2025-01-28 16:49:12 CET	[GC =>]	<ul style="list-style-type: none"> Envoi de l'e-mail d'invitation à Jacques LAPEYRE <doremilapeyre@gmail.com >
2025-01-28 16:49:12 CET	[WS => SCDev]	<ul style="list-style-type: none"> Retour de la signature par SCDev Hash SHA-512 de signature : 902534089e110684d396326971c03030572d0eb375cb3711b55f78f4f534708c2e77f01b63d3f61f0cb980acf5358b8f1b 3d163c1ba4e6fa7333d90c03f7966f
2025-01-28 17:10:33 CET	[FRONT-WEB =>]	<ul style="list-style-type: none"> Connexion du signataire Jacques LAPEYRE <doremilapeyre@gmail.com > Rôle : signataire
2025-01-28 17:11:44 CET	[FRONT-WEB =>]	<ul style="list-style-type: none"> Affichage du document 1. Hash SHA-512 du document : 902534089e110684d396326971c03030572d0eb375cb3711b55f78f4f534708c2e77f01b63d3f61f0cb980acf5358b8f1b 3d163c1ba4e6fa7333d90c03f7966f
2025-01-28 17:11:44 CET	[FRONT-WEB =>]	<ul style="list-style-type: none"> Le signataire a approuvé les conditions du document 1 suivantes : J'ai lu et j'accepte le document de 6 page(s) ci-dessus.
2025-01-28 17:11:44 CET	[SCDev => FRONT-WEB]	<ul style="list-style-type: none"> Authentification du signataire : envoi de l'OTP à <33610114862>
2025-01-28 17:13:31 CET	[FRONT-WEB =>]	<ul style="list-style-type: none"> Le signataire a approuvé les conditions d'utilisation du service : En cochant cette case, vous reconnaissez avoir lu et vous acceptez les Conditions Générales d'Utilisation d'Universign ainsi que les Conditions Spécifiques d'Utilisation du Service de Signature d'Universign. En cochant cette case, vous reconnaissez avoir lu et vous acceptez la Politique de Protection des Données Personnelles d'Universign.
2025-01-28 17:13:32 CET	[SCDev => FRONT-WEB]	<ul style="list-style-type: none"> Succès lors de la vérification de l'OTP
2025-01-28 17:13:32 CET	[WS => SCDev]	<ul style="list-style-type: none"> Requête de signature à SCDev Type : Cachet électronique Hash SHA-512 du document : 902534089e110684d396326971c03030572d0eb375cb3711b55f78f4f534708c2e77f01b63d3f61f0cb980acf5358b8f1b 3d163c1ba4e6fa7333d90c03f7966f
2025-01-28 17:13:32 CET	[FRONT-WEB => SCDev]	<ul style="list-style-type: none"> Requête de signature de FRONT-WEB Type : Certificat Personnel (LCP) (Politique de signature : 1.3.6.1.4.1.15819.5.1.3.3) Hash SHA-512 du document : 902534089e110684d396326971c03030572d0eb375cb3711b55f78f4f534708c2e77f01b63d3f61f0cb980acf5358b8f1b 3d163c1ba4e6fa7333d90c03f7966f
2025-01-28 17:13:33 CET	[SCDev => FRONT-WEB]	<ul style="list-style-type: none"> Renvoi de la signature à FRONT-WEB

		<p>Hash SHA-512 de signature :</p> <p>7a7a67589de21164233c9c09ca4993d34a2e51bb59b69d98ae1509e0f2dba2b637a0b18e125dedfd0e17aae522e3b6af474c3a9d7b78932966c1a15a71c49beb</p> <p>DN : CN=Jacques</p> <p>LAPEYRE, SURNAME=LAPEYRE, GIVENNAME=Jacques, SERIALNUMBER=3416cd865785337a889e29eba1db430b, C=FR</p> <p>*</p>
2025-01-28 17:13:33 CET	[GC =>]	<p>• Envoi de l'e-mail d'invitation à Jean-Paul LAPEYRE <jpaul.lapeyre@free.fr ></p>
2025-01-28 17:13:33 CET	[WS => SCDev]	<p>• Retour de la signature par SCDev</p> <p>Hash SHA-512 de signature :</p> <p>7a7a67589de21164233c9c09ca4993d34a2e51bb59b69d98ae1509e0f2dba2b637a0b18e125dedfd0e17aae522e3b6af474c3a9d7b78932966c1a15a71c49beb</p>
2025-01-30 08:18:36 CET	[FRONT-WEB =>]	<p>• Connexion du signataire Jean-Paul LAPEYRE <jpaul.lapeyre@free.fr ></p> <p>Rôle : signataire</p>
2025-01-30 08:21:32 CET	[FRONT-WEB =>]	<p>• Affichage du document 1.</p> <p>Hash SHA-512 du document :</p> <p>7a7a67589de21164233c9c09ca4993d34a2e51bb59b69d98ae1509e0f2dba2b637a0b18e125dedfd0e17aae522e3b6af474c3a9d7b78932966c1a15a71c49beb</p>
2025-01-30 08:21:32 CET	[FRONT-WEB =>]	<p>• Le signataire a approuvé les conditions du document 1 suivantes :</p> <p>J'ai lu et j'accepte le document de 6 page(s) ci-dessus.</p>
2025-01-30 08:21:32 CET	[SCDev => FRONT-WEB]	<p>• Authentification du signataire : envoi de l'OTP à <3368667519></p>
2025-01-30 08:22:16 CET	[FRONT-WEB =>]	<p>• Le signataire a approuvé les conditions d'utilisation du service :</p> <p>En cochant cette case, vous reconnaissez avoir lu et vous acceptez les Conditions Générales d'Utilisation d'Universign ainsi que les Conditions Spécifiques d'Utilisation du Service de Signature d'Universign. En cochant cette case, vous reconnaissez avoir lu et vous acceptez la Politique de Protection des Données Personnelles d'Universign.</p>
2025-01-30 08:24:01 CET	[SCDev => FRONT-WEB]	<p>• Succès lors de la vérification de l'OTP</p>
2025-01-30 08:24:01 CET	[WS => SCDev]	<p>• Requête de signature à SCDev</p> <p>• Type : Cachet électronique</p> <p>Hash SHA-512 du document :</p> <p>7a7a67589de21164233c9c09ca4993d34a2e51bb59b69d98ae1509e0f2dba2b637a0b18e125dedfd0e17aae522e3b6af474c3a9d7b78932966c1a15a71c49beb</p>
2025-01-30 08:24:01 CET	[FRONT-WEB => SCDev]	<p>• Requête de signature de FRONT-WEB</p> <p>• Type : Certificat Personnel (LCP) (Politique de signature : 1.3.6.1.4.1.15819.5.1.3.3)</p> <p>Hash SHA-512 du document :</p> <p>7a7a67589de21164233c9c09ca4993d34a2e51bb59b69d98ae1509e0f2dba2b637a0b18e125dedfd0e17aae522e3b6af474c3a9d7b78932966c1a15a71c49beb</p>
2025-01-30 08:24:01 CET	[SCDev => FRONT-WEB]	<p>• Renvoi de la signature à FRONT-WEB</p> <p>Hash SHA-512 de signature :</p> <p>166789294839cb75e266d96c1629d7483c7962e26e22997c746e88c8c29156e1c9f222156eadd292a553aab638c483f56b0843c35a928b53102298e673677f4d</p> <p>DN : CN=Jean-Paul LAPEYRE, SURNAME=LAPEYRE, GIVENNAME=Jean-Paul, SERIALNUMBER=16d56aef6e0c8267915b08c40afb54ba, C=FR</p> <p>*</p>
2025-01-30 08:24:02 CET	[GC =>]	<p>• Envoi de l'e-mail d'invitation à Maryse MICHEL <maryse.michel5134@gmail.com ></p>
2025-01-30 08:24:02 CET	[WS => SCDev]	<p>• Retour de la signature par SCDev</p> <p>Hash SHA-512 de signature :</p> <p>166789294839cb75e266d96c1629d7483c7962e26e22997c746e88c8c29156e1c9f222156eadd292a553aab638c483f56b0843c35a928b53102298e673677f4d</p>
2025-01-30 10:44:30 CET	[FRONT-WEB =>]	<p>• Connexion du signataire Maryse MICHEL <maryse.michel5134@gmail.com ></p> <p>Rôle : signataire</p>
2025-01-30 10:44:39 CET	[FRONT-WEB =>]	<p>• Affichage du document 1.</p> <p>Hash SHA-512 du document :</p> <p>166789294839cb75e266d96c1629d7483c7962e26e22997c746e88c8c29156e1c9f222156eadd292a553aab638c483f56b0843c35a928b53102298e673677f4d</p>
2025-01-30 10:44:39 CET	[FRONT-WEB =>]	<p>• Le signataire a approuvé les conditions du document 1 suivantes :</p> <p>J'ai lu et j'accepte le document de 6 page(s) ci-dessus.</p>
2025-01-30 10:44:40 CET	[SCDev => FRONT-WEB]	<p>• Authentification du signataire : envoi de l'OTP à <33611926546></p>
2025-01-30 10:45:34 CET	[FRONT-WEB =>]	<p>• Le signataire a approuvé les conditions d'utilisation du service :</p> <p>En cochant cette case, vous reconnaissez avoir lu et vous acceptez les Conditions Générales d'Utilisation d'Universign ainsi que les Conditions Spécifiques d'Utilisation du Service de Signature d'Universign. En cochant cette case, vous reconnaissez avoir lu et vous acceptez la Politique de Protection des Données Personnelles d'Universign.</p>
2025-01-30 10:45:36 CET	[SCDev => FRONT-WEB]	<p>• Succès lors de la vérification de l'OTP</p>
2025-01-30 10:45:36 CET	[WS => SCDev]	<p>• Requête de signature à SCDev</p> <p>• Type : Cachet électronique</p>

Hash SHA-512 du document :

166708994830cb75e266d96c1625d2403c7582624e02897c746e88c0c29156e1c9f222156edd292a553aab638c483f56b
e043c35a830b53162298e673677f4d

2025-01-30 10:45:36 [FRONT-WEB => SCDev] • Requête de signature de FRONT-WEB
CET • Type : Certificat Personnel (LCP) (Politique de signature : 1.3.6.1.4.1.15819.5.1.3.3)
Hash SHA-512 du document :
166708994830cb75e266d96c1625d2403c7582624e02897c746e88c0c29156e1c9f222156edd292a553aab638c483f56b
e043c35a830b53162298e673677f4d

2025-01-30 10:45:36 [SCDev => FRONT-WEB] • Renvoi de la signature à FRONT-WEB
CET Hash SHA-512 de signature :
529a8364993a14fb3b91f6465b97a45639e921e979a1f98075de74fcb2e20048b18762202ddc5c987f004b796b61411f4a
c201165277b33fd26e53967bca4b7
DN : CN=Maryse MICHEL, SURNAME=MICHEL, GIVENNAME=Maryse, SERIALNUMBER=8906e3ecc7a3e9b15880903d1e98118c, C=FR

2025-01-30 10:45:37 [SCDev => SCDev] • Extension LTV du document
CET Hash SHA-512 d'extension :
245d251f86341ece896e9f170aa31ea5d1cdf42e83fbc9d5dccc98b30e7df2ac71274657ad57e9d981595de91d41aa1e28
5825d9fe3c94d31235a6df6d45e4f4

2025-01-30 10:45:37 [GC =>] • Envoi de document(s) signé(s) par e-mail à Christophe HERRERA <christopheherrera1@gmail.com >
CET

2025-01-30 10:45:37 [GC =>] • Envoi de document(s) signé(s) par e-mail à Jacques LAPEYRE <doremilapeyre@gmail.com >
CET

2025-01-30 10:45:38 [GC =>] • Envoi de document(s) signé(s) par e-mail à Jean-Paul LAPEYRE <jpaul.lapeyre@free.fr >
CET

2025-01-30 10:45:38 [GC =>] • Envoi de document(s) signé(s) par e-mail à Maryse MICHEL <maryse.michel5134@gmail.com >
CET

2025-01-30 10:45:38 [GC =>] • Finalisation de la collecte.
CET Hash SHA-512 final du document AVENANT CONSORTS LAPEYRE Christophe HERRERA 24 052.pdf :
245d251f86341ece896e9f170aa31ea5d1cdf42e83fbc9d5dccc98b30e7df2ac71274657ad57e9d981595de91d41aa1e28
5825d9fe3c94d31235a6df6d45e4f4

2025-01-30 10:45:38 [WS => SCDev] • Retour de la signature par SCDev
CET Hash SHA-512 de signature :
529a8364993a14fb3b91f6465b97a45639e921e979a1f98075de74fcb2e20048b18762202ddc5c987f004b796b61411f4a
c201165277b33fd26e53967bca4b7

100010801
MLO/CAM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE VINGT NEUF AOÛT**

**A HYERES (Var), 59 Impasse des Pivoines, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Margaux LOPEZ, Notaire Associée de la Société d'Exercice
Libéral à Responsabilité Limitée « AML NOTAIRE », titulaire d'un Office Notarial
à HYÈRES, 59 Impasse des Pivoines, identifié sous le numéro CRPCEN 83167**

Assistant le PROMETTANT

Avec le concours à distance de :

- Maître Alicia FROUIN, notaire à BALARUC-LES-BAINS (34540), assistant
Madame Maryse LAPEYRE, propriétaire,
- Maître Bérengère NOGUIER, notaire à PALAVAS-LES-FLOTS (34250)
assistant, Madame Jeanne LAPEYRE, Monsieur Jean-Paul LAPEYRE et
Monsieur Jacques LAPEYRE, propriétaires.

A reçu le présent acte contenant PROMESSE D'ACHAT à la requête de :

PROMETTANT

Monsieur Christophe Antoine **HERRERA**, marchand de biens, demeurant à
LA CIOTAT (13600) 290 chemin des Plaines Marines.

Né à ORLEANS (45000) le 14 décembre 1985.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

IDENTIFICATION DES PROPRIÉTAIRES

1°) Madame Jeanne Marie Edmonde ALINAT, retraitée, demeurant à LE
POUGET (34230) Maison de retraite foyer Boval 13 rue des Amandiers.

Née à HOUILLES (78800), le 8 mai 1932.

Veuve de Monsieur Philippe Victor Ferdinand **LAPEYRE** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**Propriétaire du bien ci-après désigné à concurrence de la totalité (1/1) en
usufruit.**

**Majeure protégée placée sous le régime de protection de la tutelle
suivant un jugement du juge des Tutelles de MONTPELLIER rendu le 29 août
2019, pour une durée de 120 mois.**

Monsieur Jean-Paul LAPEYRE a été désigné en qualité de tuteur, pour la
représenter et administrer ses biens et sa personne.

Monsieur Jacques LAPEYRE en qualité de tuteur subrogé.

Une ordonnance de vente de l'immeuble objet des présentes a été rendue par
le Tribunal Judiciaire de GRENOBLE, le 29 novembre 2023 pour un prix plancher de
680.000,00 euros net vendeur avec paiement comptant. Copie de ladite ordonnance
de vente est annexée aux présentes. **Annexe – ordonnance de vente**

Afin de permettre de demander la modification de cette ordonnance
concernant les modalités du paiement du prix, il est établi la présente promesse
d'achat.

En conséquence, outre les conditions portées ci-après, une ordonnance modificative du juge autorisant les modalités du paiement du prix ci-après détaillées devra être obtenue dans le délai d'engagement du **PROMETTANT**.

2°) Monsieur Jean-Paul Simon Maurice LAPEYRE, ingénieur en microélectronique, époux de Madame Pascale Annick Marie **DURAND**, demeurant à CHARNECLES (38140) 240 route des Hayes.

Né à MONTPELLIER (34000) le 13 avril 1961.

Marié à la mairie de SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS (34725) le 4 juin 1988 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire à concurrence du tiers (1/3) indivis en nue-propiété du bien immobilier objet des présentes.

3°) Monsieur Jacques Marcel Gilbert LAPEYRE, patron pêcheur, époux de Madame Marie Christine Jeanne Jacqueline **BIGOT**, demeurant à PALAVAS-LES-FLOTS (34250) 26 boulevard des Guilhems.

Né à MONTPELLIER (34000) le 18 avril 1962.

Marié à la mairie de PALAVAS LES FLOTS (34250), le 30 avril 2022 sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jean-Marie LESTRA, notaire à PIGNAN le 31 janvier 2022.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire à concurrence du tiers (1/3) indivis en nue-propiété du bien immobilier objet des présentes.

4°) Madame Maryse MICHEL, retraitée, demeurant à PIGNAN (34570) 25 avenue du Général de Gaulle.

Née à MONTPELLIER (34000), le 10 décembre 1957.

Veuve de Monsieur Vincent Fernand Paul **LAPEYRE** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire à concurrence du tiers (1/3) indivis en nue-propiété du bien immobilier objet des présentes.

DÉCLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et les PROPRIÉTAIRES déclarent :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection, autre que celle détaillée ci-avant.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

Le PROMETTANT déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ ET A LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant Monsieur Christophe HERRERA :

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

Concernant les PROPRIÉTAIRES :

- Passeport/ carte d'identité
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Christophe HERRERA est présent à l'acte.

QUOTITÉS ACQUISES

Monsieur Christophe HERRERA achète la totalité en pleine propriété.

PROMESSE D'ACHAT

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- "PROMETTANT" ou "ACQUEREUR" désigne le ou les promettants, présents ou représentés. En cas de pluralité, les promettants contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- "BENEFICIAIRE" ou "VENDEUR" désigne le ou les propriétaires.
- "LES PARTIES" désignent ensemble le PROMETTANT et le VENDEUR.
- "BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière 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 biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Les déclarations attribuées au VENDEUR ou à son représentant légal et figurant aux présentes sont celles attendues par le PROMETTANT de sa part dans l'acte authentique de vente.

ENGAGEMENT

Le **PROMETTANT PROMET D'ACQUÉRIR** le **BIEN** ci-après identifié, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tel qu'il déclare le connaître pour l'avoir vu et visité.

Cet engagement s'effectue aux conditions indiquées aux présentes.

EXPOSE

Originellement l'entier immeuble objet des présentes appartenait en totalité à Monsieur Philippe LAPEYRE.

Monsieur LAPEYRE a conclu deux conventions avec l'Etat (une le 1^{er} juillet 1997 et l'autre le 6 août 1998). Lesdites conventions ne portant que sur certains logements de l'immeuble, il a été établi aux termes d'un acte administratif en date du 12 mars 1997, publié au service de la publicité foncière de TOULON le 14 mars 1997, volume 97P, numéro 2523, un état descriptif de division dudit immeuble, le divisant en 11 lots. Cet acte ne contient pas de règlement de copropriété.

Il apparaît que cet état descriptif de division comporte des erreurs et ne correspond pas à la situation réelle des lieux.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE le 15 avril 2008, Monsieur Philippe LAPEYRE a fait donation au profit de ses trois enfants Monsieur Vincent LAPEYRE, Monsieur Jean-Paul LAPEYRE et Monsieur Jacques LAPEYRE, de la nue-propriété de l'entier immeuble à concurrence d'un tiers chacun. Aux termes dudit acte le donateur s'est réservé l'usufruit du bien donné sa vie durant avec réversion de celui-ci au profit de son épouse Madame Jeanne ALINAT.

Il apparaît que l'ensemble des lots présentement vendus ont toujours été la propriété d'une seule personne, en l'occurrence d'abord Monsieur Philippe LAPEYRE seul puis l'indivision LAPEYRE (vendeurs aux présentes).

Il résulte de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 que « *La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi.*

... »

L'immeuble présentement vendu n'a donc jamais été soumis au statut de la copropriété.

Il n'y a donc jamais eu de syndic nommé, aucune assemblée générale des copropriétaires n'a été convoquée, il n'existe pas de fiche synthétique ni de carnet d'entretien, l'immeuble n'est pas non plus soumis à la réglementation relative au fonds travaux, ni à l'établissement du plan pluriannuel de travaux et autres obligations relevant du statut de la copropriété.

Au regard de la publicité foncière, l'état descriptif de division n'ayant pas été annulé, ce sont donc les lots 1 à 11 résultant de l'état descriptif de division sus-visé qui sont vendus aux termes du présent acte.

PROJET DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur exerce une activité professionnelle de marchands de biens et a pour intention la revente immédiate de chacun des lots à la découpe.

Il procédera à la commercialisation des lots immédiatement après la signature des présentes, sans effectuer de travaux.

Il entend financer l'entièreté du prix dû aux consorts LAPEYRE avec les sommes encaissées par la vente des lots, présentement vendus, sans toutefois que la pré commercialisation desdits lots constitue une condition suspensive.

Intervention des BÉNÉFICIAIRES DE LA PROMESSE :

Madame Maryse LAPEYRE, présente à l'acte,

Monsieur Jacques LAPEYRE, présent à l'acte et son nom et en qualité du tuteur subrogé de Madame Jeanne LAPEYRE, consentie par Monsieur Jean-Paul LAPEYRE à son profit, aux termes d'une délégation de signature électronique en date du 29 août 2024, annexée aux présentes. **Annexe - délégation de signature**

Monsieur Jean-Paul LAPEYRE, non présent à l'acte mais représenté par Monsieur Jacques LAPEYRE, aux termes d'une procuration électronique DocuSign en date du 29 août 2024. La procuration est annexée aux présentes. **Annexe—procuration Jean-Paul LAPEYRE**

LESQUELS, prennent acte de la promesse d'achat en tant que telle.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier élevé de trois étages sur rez-de-chaussée à usage commercial et d'habitation situé à HYÈRES (VAR) 83400 3 rue des Porches.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BB	220	3 RUE DES PORCHES	00 ha 01 a 53 ca

Origine cadastrale : il est ici précisé que la parcelle objet des présentes était anciennement cadastrée section A 547.

En effet, par suite d'un procès-verbal du cadastre publié au service de la publicité foncière de TOULON 2, la parcelle cadastrée section A 547 est devenue la parcelle cadastrée section BB 220.

Un extrait de plan cadastral et les plans Géoportail demeurent ci-annexés.
Annexe - Plan cadastral et plans Géoportail

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro UN (1) :

Au rez-de-chaussée, un local professionnel d'une superficie de 20 m².
Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro DEUX (2) :

Au rez-de-chaussée, un local professionnel d'une superficie de 50 m².
Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro TROIS (3) :

Au rez-de-chaussée, un local professionnel d'une superficie de 30 m².
Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro QUATRE (4) :

Au premier étage : un local professionnel d'une superficie de 50 m².
Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro CINQ (5) :

Au premier étage, un appartement d'une superficie de 30 m².
Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro SIX (6) :

Au deuxième étage, un appartement d'une superficie de 60 m².
Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro SEPT (7) :

Au deuxième étage, un appartement d'une superficie de 40 m².

Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro HUIT (8) :

Au deuxième étage, un appartement d'une superficie de 60 m².
Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro NEUF (9) :

Au troisième étage, un appartement d'une superficie de 60 m².
Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro DIX (10) :

Au troisième étage, un appartement d'une superficie de 50 m².
Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

Lot numéro ONZE (11) :

Au troisième étage, un appartement d'une superficie de 50 m².
Et les millièmes indéterminés des parties communes générales de la propriété du sol.

PRECISIONS SUR LA DESIGNATION DES LOTS :

La désignation des lots ci-dessus résulte de l'état descriptif de division établi suivant acte administratif reçu par Monsieur le Préfet du Var le 12 mars 1997, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 14 mars 1997, volume 97 P, numéro 2523.

Les PROPRIÉTAIRES déclarent que cette désignation ne correspond pas à la réalité matérielle des biens.

Copie de l'état descriptif de division est annexée aux présentes. **Annexe - EDD**

Par suite les PROPRIÉTAIRES déclarent, ce que le PROMETTANT reconnaît, que la désignation réelle du bien vendu est la suivante, détaillée étage par étage :

Au rez-de-chaussée :

- Un local commercial (lot numéro 1 de l'état descriptif de division).
- Un local commercial (lot numéro 2 de l'état descriptif de division)
- Un local commercial consistant en une réserve par laquelle on accède par le numéro 2 de la rue Caton (lot numéro 3 de l'état descriptif de division).

Au premier étage :

- Une réserve (du lot numéro 4 de l'état descriptif de division).
- Un appartement de type T4, comprenant : une entrée, trois chambres dont une avec placard, un séjour, une salle d'eau avec W.C., une cuisine indépendante. (lot omis et ne figurant pas aux termes de l'état descriptif de division).
- Un appartement de type studio comprenant un séjour/cuisine, une salle d'eau et W.C. (lot numéro 5 de l'état descriptif de division).

Au deuxième étage

- Un appartement de type 2 comprenant un séjour, une cuisine, une salle d'eau, un WC et une chambre. (**Lot numéro 6** de l'état descriptif de division).

- Un appartement de type studio composé d'une pièce à vivre, une cuisine, séparée par une cloison, une salle d'eau avec WC. (**Lot numéro 7** de l'état descriptif de division).

- Un appartement de type 2 comprenant ; une entrée, une chambre, un cellier, une salle d'eau, un WC indépendant, un séjour une cuisine indépendante aménagée (**Lot numéro 8** de l'état descriptif de division).

Au troisième étage :

- Un appartement de type T3 composé d'une entrée, une salle de bains, WC, à droite, une pièce sans fenêtre à usage de bureau, deux chambres, une cuisine. (**Lot numéro 9** de l'état descriptif de division).

- Un appartement de type T2 composé d'une entrée, un salon/séjour, une cuisine, une chambre, salle de bains et WC (**Lot numéro 10** de l'état descriptif de division).

- Un appartement de type T2 composé d'un salon/séjour cuisine, une chambre, salle de bains et WC séparés. (**Lot numéro 11** de l'état descriptif de division).

En outre, les PROPRIÉTAIRES déclarent que contrairement aux stipulations de l'état descriptif de division, il n'existe aucune cave en sous-sol.

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – APPLICATION

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 49,10 M² pour le lot numéro UN (1).
- 55,40 M² pour le lot numéro DEUX (2)
- 29,30 M² pour le lot numéro TROIS (3)
- 25,37 M² pour le lot numéro QUATRE (4).
- 87,89 M² pour l'appartement omis situé au 1^{er} étage
- 28,55 M² pour le lot numéro CINQ (5).
- 56,85 M² pour le lot numéro SIX (6).
- 36,79 M² pour le lot numéro SEPT (7)
- 63,01 M² pour le lot numéro NEUF (9)
- 30,30 M² pour le lot numéro DIX (10)
- 59,66 M² pour le lot numéro ONZE (11)

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi par le Préfet du Var le 12 mars 1997 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 14 mars 1997, volume 1997P, numéro 2523.

Les PROPRIÉTAIRES déclarent que ledit état descriptif de division ne correspond pas à la réalité matérielle des biens vendus.

Ils précisent également qu'à ce jour, il n'existe aucun règlement de copropriété.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue directement depuis **la rue des Porches** et depuis **la rue Caton pour le lot numéro 3**.

Le **PROMETTANT** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend **ni meubles ni objets mobiliers**.

USAGE DU BIEN

Les **PROPRIÉTAIRES** déclarent que le **BIEN** est actuellement à usage commercial pour les lots 1,2,3 et 4, le reste étant à usage d'habitation.

Le **PROMETTANT** entend conserver ces usages.

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir été informé des dispositions légales et réglementaires relatives notamment à la destination et à l'usage d'un bien, ainsi qu'à la modification de ces destination ou usage, et déclare vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre **les PROPRIÉTAIRES**.

EFFET RELATIF

Concernant Madame Jeanne LAPEYRE, Monsieur Jacques LAPEYRE et Monsieur Jean-Paul LAPEYRE :

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Gérard GUIEYSSE notaire à ANIANE le 15 avril 2008, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 26 mai 2008, volume 2008P, numéro 5137.

Le DONATEUR Monsieur Philippe LAPEYRE est décédé le 20 mars 2015 à MONTPELLIER ainsi constaté.

Ce dernier avait au sein dudit acte stipulé un usufruit réversible au profit de son conjoint, Madame Jeanne LAPEYRE.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 20 juin 2008 et publiée au service de la publicité foncière de TOULON 2, le 27 juin 2008 volume 2008P numéro 6401.

Concernant Madame Maryse LAPEYRE :

Attestation de propriété suite au décès de Monsieur Vincent LAPEYRE suivant acte reçu par Maître Hélène MARTIN-VINAS notaire à CLERMONT-L'HÉRAULT le 15 avril 2019, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 18 avril 2019, volume 2019P, numéro 4176.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 11 juin 2020 et publiée au service de la publicité foncière de TOULON 2, le 12 juin 2020 volume 2020P numéro 5493.

Il est ici précisé que désormais ledit service de la publicité foncière est dénommé « TOULON » en lieu et place de « TOULON 2 ».

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Au sein de la donation-partage susvisée, il a été stipulé que Monsieur Philippe LAPEYRE avait conclu des conventions particulières avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH) savoir :

« Précision étant ici faite que Monsieur Philippe LAPEYRE, donateur aux présentes, a conclu, sur les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés sous les LOTS numéros QUATRE, CINQ, SIX et SEPT, les conventions suivantes :

- Sur les lots numéros SIX et SEPT, une convention avec l'État suivant acte administratif en date du 1er juillet 1997, publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON (Var) le 4 juillet 1997, volume 97P numéro 5869,

- Sur les lots numéros QUATRE et CINQ, une convention avec l'État suivant acte administratif en date du 6 août 1998, publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON (Var) le 7 août 1998, volume 98P numéro 7192.

Les parties déclarent avoir une parfaite connaissance desdites conventions et dispensent le notaire soussigné de les rapporter aux présentes et vouloir en faire leur affaire personnelle sans recours d'aucune sorte contre le DONATEUR à ce sujet ».

Lesdites conventions ouvraient le droit à l'aide personnalisée au logement.

Monsieur Philippe LAPEYRE n'ayant pas souhaité renouveler ces conventions a dénoncé ces dernières tel que ci-après détaillé.

Suivant acte reçu par Maître Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE, le 27 octobre 2008 la convention ANAH conclue suivant acte administratif en date du 1er juillet 1997 entre le ministre du Logement et Monsieur Philippe LAPEYRE concernant les lots six et sept publiée au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 4 juillet 1997, volume 97P numéro 5869 **a été dénoncée**.

Ledit acte contenant la dénonciation a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 31 octobre 2008 volume 2008P, numéro 10696.

Suivant acte reçu par Maître Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE, le 23 avril 2010, la convention ANAH n°83/1998/07/80429-01/033 conclue entre le ministre du Logement et Monsieur Philippe LAPEYRE suivant l'acte administratif du 6 août 1998 concernant les lots quatre et cinq, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 7 août 1998 volume 1998P, numéro 7192, **a été dénoncée**.

Ledit acte contenant la dénonciation a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 30 avril 2010 volume 2010P numéro 3767.

Convention de participation financière conclue avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée

Les VENDEURS déclarent avoir signé le 9 janvier 2023 une convention de participation financière avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée pour obtenir une subvention pour les travaux de réfection de la toiture.

Copie de ladite convention est annexée aux présentes. **Annexe - convention**

DÉLAI – RÉALISATION – CARENCE

DURÉE DE LA PROMESSE D'ACHAT - ACCEPTATION

La promesse est faite pour un délai expirant le **31 janvier 2025**, à **seize heures**.

En conséquence, les bénéficiaires de la présente promesse d'achat devront faire connaître leur acceptation, où la décision agréant les présentes, au plus tard à cette date par lettre adressée au notaire du **PROMETTANT** ci-après nommé.

L'acceptation rendra les présentes parfaites conformément aux dispositions de l'article 1583 du Code civil.

À défaut d'acceptation écrite dans ce délai, la présente promesse d'achat sera caduque, le terme étant extinctif.

En tant que de besoin, les dispositions de l'article 1118 du Code civil sont ici rapportées :

"L'acceptation est la manifestation de volonté de son auteur d'être lié dans les termes de l'offre.

Tant que l'acceptation n'est pas parvenue à l'offrant, elle peut être librement rétractée, pourvu que la rétractation parvienne à l'offrant avant l'acceptation.

L'acceptation non conforme à l'offre est dépourvue d'effet, sauf à constituer une offre nouvelle."

Jusqu'à cette date, en application des dispositions de l'article 1116 du Code civil, le **PROMETTANT** s'interdit de rétracter son engagement.

Aux termes des dispositions du second alinéa de l'article 1117 du Code civil qui visent les personnes physiques, l'offre est également caduque en cas de décès ou de disparition du **PROMETTANT**.

Si le **PROMETTANT** ou le **BÉNÉFICIAIRE** est une personne morale, sa disparition, que ce soit par dissolution ou absorption, rendra la promesse caduque.

RÉALISATION DE L'ENGAGEMENT DES DEUX PARTIES

La réalisation de la promesse aura lieu, dans la mesure où l'acceptation du ou des vendeurs ou de leurs représentants légaux aura été recueillie, et les conditions préalables tant légales que conventionnelles auront été exécutées par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai au plus tard 48h après le 10 janvier 2025.

Ce délai serait, le cas échéant, prorogé du temps nécessaire à l'obtention d'une pièce administrative en cours de validité indispensable à la perfection de l'acte et dont le défaut d'obtention ne résulterait pas d'une négligence de l'une des parties.

L'attention du **PROMETTANT** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Margaux LOPEZ, notaire à HYÈRES avec la participation de Maître Bérengère NOGUIER, notaire à PALAVAS-LES-FLOTS et Maître Alicia FROUIN, notaire à BALARUC-LES-BAINS.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Le notaire soussigné précise, à toutes fins utiles, que **la date de levée d'option ci-dessus mentionnée ne constitue pas la date du rendez-vous de signature de la vente**. Il appartiendra aux parties de se rapprocher du notaire soussigné afin de fixer une date de signature, préalablement à cette date de levée d'option.

Par conséquent, le notaire rédacteur des présentes attire l'attention des parties sur les risques qu'elles encourent en prenant des engagements personnels quels qu'ils soient (tels que par exemple donner congé son bail d'habitation en cours, réserver un déménageur, commander des travaux, commander du mobilier, réinvestir le prix de vente...cette liste étant non exhaustive) qui seraient basés sur la réalisation définitive la vente avant que l'ensemble des conditions suspensives stipulées aux présentes soient réalisées et que le rendez-vous de signature n'ait été fixé.

Les parties reconnaissent avoir été parfaitement averties par le notaire rédacteur des risques encourus en prenant de tels engagements avant la signature de l'acte authentique de vente.

L'attention des parties est également attirée, sur le fait que le rendez-vous de signature de l'acte authentique de vente ne sera fixé qu'à la réception de l'intégralité des éléments nécessaires à la bonne régularisation de l'acte.

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÉNEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties."

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE – LOCATIONS

Le **PROMETTANT** sera propriétaire du **BIEN** le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Les biens dépendant du présent immeuble, sont pour certains libres de toute occupation et d'autres occupés par des locataires.

Il en aura la jouissance :

- en ce qui concerne les biens libres de toute location ou occupation, à compter du même jour, **soit les lots numéro 6, 10 et 11.**
- En ce qui concerne les biens loués (**lots 1,2,3,4,5,7,8,9 et l'appartement omis au 1^{er} étage**), par la perception des loyers, ainsi qu'il est précisé ci-après les biens sont loués à des charges et conditions que le **PROMETTANT** déclare parfaitement connaître pour lesquelles il se reconnaît purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à cet égard.

CONTRATS DE LOCATION

Concernant le lot numéro 1 :

Le **BIEN** est actuellement loué aux termes d'un bail commercial au profit de la société « COTE DÉCO MAMIE NINIE »

Il ressort du renouvellement dudit bail commercial les informations suivantes :

- Initialement le bail avait été signé au profit de la SARL FREDERIQUE DIFFUSION suivant acte sous seing privé en date du 1^{er} juillet 2000 ayant commencé à courir le 1^{er} juillet 1997 pour se terminer le 30 juin 2006.
- En date du 30/03/2001 la SARL FREDERIQUE DIFFUSION représentée par son Gérant Madame Frédérique GALOUL a cédé son droit au bail à la SARL LA VIE EN BLEU représentée par son Gérant, Monsieur Jean-Pierre CHARAT, domicilié à VOIRON (Isère).
- En date du 14/10/2002, la SARL LA VIE EN BLEU représentée par son Gérant, Monsieur Jean-Pierre CHARAT a cédé son droit au bail à la SARL AU JARDIN DES ROSES représentée par son Gérant, Madame Arlette LO PINTO au droit de laquelle se trouve actuellement Madame Bernadette FERRER.

Il est ici précisé qu'un renouvellement de bail commercial a été signé au profit de la SARL AU JARDIN DES ROSES le 17 novembre 2023 avec une prise d'effet au 1^{er} janvier 2024 pour se terminer au 31 décembre 2032.

Le loyer annuel s'élève à la somme de SEPT MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS (7.440,00 EUR). Le loyer est convenu, payable mensuellement.

Aux termes d'une quittance de loyer en date du 14 juillet 2024, le loyer principal mensuel est d'un montant de SIX CENT VINGT EUROS (620,00 EUR).

Copie du renouvellement de bail et la quittance de loyer sont annexées aux présentes. **Annexe - renouvellement bail commercial JARDIN DES ROSES + quittance**

Les VENDEURS déclarent que la SARL AU JARDIN DES ROSES a cédé son droit au bail au profit de la société dénommée CÔTÉ DÉCO MAMIE NINIE, locataire actuel.

Copie du bail originel est également annexée aux présentes. **Annexe – bail commercial JARDIN DES ROSES**

Concernant les lots numéro 2, 3 et 4 :

Le **BIEN** est actuellement loué aux termes d'un bail commercial au profit de la SOCIÉTÉ L'ENOTECA.

Il ressort de l'avenant dudit bail commercial les informations suivantes :

- Suivant acte sous seing privé en date du 1^{er} juillet 2005, Monsieur Philippe LAPEYRE a consenti un bail commercial, à la société SARL CHEZ LUCAS, aux droits de laquelle est venue la société CARTE BLANCHE.
- Le bail a été conclu pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} juillet 2005 jusqu'au 30 juin 2014 et a fait l'objet d'un renouvellement par acte du 12 juin 2014 pour une nouvelle période de 9 années à compter du 1^{er} juillet 2014.
- La Société CARTE BLANCHE a notifié au BAILLEUR le projet de cession du fonds de commerce au profit de la Société L'ENOTECA.
- Suivant acte électronique d'Avocat en date du 19 juin 2020, la société L'ENOTECA procède à l'acquisition du fonds de commerce exploité da s lesdits locaux.

Les **PROPRIÉTAIRES** ont signé un avenant au bail commercial avec le locataire actuel en date du 19 juin 2020.

Il est ici précisé qu'aux termes d'une quittance de loyer en date du 4 février 2024, le loyer principal est d'un montant de TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS (3.300,00 EUR) payable trimestriellement.

Il résulte d'un courrier intervenu entre les parties le 12 octobre 2023, dont une copie est demeurée ci-annexée(**Annexe –courrier accord locataire vendeur**), que les locaux loués sont uniquement les lots numéro 2 et 4. Aux termes dudit acte le loyer a été modifié pour être porté à un montant mensuel hors charges de 1.350 €.

Le VENDEUR déclare qu'à ce jour la société ENOTECA n'accède plus à la réserve constituant le lot numéro 3 (conformément au courrier sus-visé).

Le VENDEUR déclare également que le montant des loyers exprimés sur certaines quittances n'est pas exact.

Il est ici précisé qu'aux termes d'une quittance de loyer en date du 7 mai 2024, le loyer principal trimestriel est d'un montant de TROIS MILLE NEUF CENTS EUROS (3.900 €) payable trimestriellement (soit 1300 euros mensuel au lieu de 1.350 euros mensuel).

Un nouvel avenant doit être régularisé entre les vendeurs et la société ENOTECA pour régulariser la situation.

Copie du bail initial, l'avenant et la quittance sont annexées aux présentes.
Annexe – bail avenant et quittance L'ENOTECA

Le VENDEUR déclare que le locataire n'est pas à jour du paiement de ses loyers.

Concernant le lot numéro 5 :

Le **BIEN** est actuellement loué aux termes d'un bail d'habitation nu au profit de Monsieur Mimoun BOUHALIK, né le 1^{er} janvier 1945 à BENI OULICHEK (MAROC) à usage d'habitation principale pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} mars 2003, tacitement reconduit depuis.

Il résulte d'une quittance de loyer en date du 12 juillet 2024 que le montant du loyer s'élève à TROIS CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-CINQ CENTIMES (361,85 EUR), dont QUINZE EUROS (15,00 EUR) de provision de charges.

Copie dudit bail et de la quittance sont annexées aux présentes. **Annexe -bail lot 5 + quittance**

Il est ici précisé que c'est à tort et par erreur qu'il a été indiqué la mention du « lot 6 » dans le présent bail.

Concernant le lot omis au 1^{er} étage :

Le **BIEN** est actuellement loué aux termes d'un bail d'habitation nu au profit de Madame Samira EL MADHAOU, née le 15 avril 1982 à KSAR OULED YOUSSEF RISSANI (MAROC) à usage d'habitation principale signé le 19 mai 2020 avec une prise d'effet au 19 mai 2020 pour une durée de 3 ans jusqu'au 19 mai 2023, tacitement reconduit depuis.

Le bail stipule un loyer payable mensuellement d'un montant de SIX CENT CINQUANTE EUROS (650,00 EUR).

Il résulte d'une quittance de loyer que le loyer s'élève à SEPT CENT QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES (704,98 EUROS) comprenant une provision de charges d'un montant de QUINZE EUROS (15,00 EUR).

Copie dudit bail et la quittance de loyer sont annexées aux présentes.
Annexe -bail lot omis + quittance

Le VENDEUR déclare que le locataire n'est pas à jour du paiement de ses loyers depuis mars 2024 et qu'une procédure d'expulsion serait en cours.

Concernant le lot numéro 6 :

Les **PROPRIÉTAIRES** déclarent qu'antérieurement le présent lot était loué à Monsieur Alain COURBI né le 13 août 1951 à SAINT-EUGÈNE (ALGÉRIE). Il est ici précisé que ce dernier est décédé le 30 mars 2011. Le bail a été transmis à son colocataire Monsieur Hubert FAVRAY né le 27 décembre 1952 à VALOGNES.

Copie du bail, l'acte de décès et le courrier de transfert dudit bail à son colocataire sont annexées aux présentes. **Annexe - location lot 6.**

Les PROPRIÉTAIRES déclarent que ce bien est libre.

Monsieur Hubert FAVRAY est également décédé ainsi constaté par un courrier de son frère et un acte de décès.

Un état des lieux de sortie a été effectué le 31 janvier 2024.

Lesdites pièces sont annexées aux présentes. Annexe - fin de bail lot 6

Concernant le lot numéro 7 :

Le **BIEN** est actuellement loué aux termes d'un bail d'habitation nu au profit de Monsieur Cédric REMOND, né le 21 janvier 1995 à MEULAN à usage d'habitation principale signé le 22 janvier 2021 avec une prise d'effet au 21 janvier 2021 pour une durée de 3 ans jusqu'au 21 janvier 2024, tacitement reconduit depuis.

Le bail stipule un loyer payable mensuellement d'un montant de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (392,00 EUR).

Il résulte d'une quittance de loyer que le loyer s'élève à QUATRE CENT QUARANTE-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (443,33 EUR), dont VINGT EUROS (20,00 EUR) de charges.

Copie dudit bail et de la quittance de loyer sont annexées aux présentes.

Annexe -bail + quittance lot 7

Concernant le lot numéro 8 :

Le **BIEN** est actuellement loué aux termes d'un bail d'habitation nu au profit de Monsieur Hassane YACOUBI usage d'habitation principale signé le 10 août 2018 avec une prise d'effet au 10 août 2018 pour une durée de 3 ans jusqu'au 9 août 2021, tacitement reconduit depuis.

Le bail stipule un loyer payable mensuellement d'un montant de QUATRE CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (465,00 EUR).

Il résulte d'une quittance de loyer que le loyer s'élève à CINQ CENT SEIZE EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (516,76 EUR), dont QUINZE EUROS (15,00 EUR).

Copie dudit bail et la quittance de loyer sont annexées aux présentes.

Annexe -bail + quittance lot 8

Ledit locataire a fait part de son intention de quitter l'appartement tel que précisé dans un courrier en date du 8 août 2024 remis en main propre à FONCIA, gestionnaire annexé aux présentes. Copie du courrier de départ est annexé aux présentes- **Annexe - départ locataire lot 8**

Il est également précisé que c'est à tort et par erreur que le bail mentionne le lot numéro 9.

Concernant le lot numéro 9 :

Le **BIEN** est actuellement loué aux termes d'un bail d'habitation nu au profit de Monsieur Saïd EL HORRI et son épouse à usage d'habitation principale signé le 20 janvier 1995 avec pour une durée de 3 ans, tacitement reconduit depuis.

Les VENDEURS déclarent que l'époux est depuis décédé et que le bail continue au profit de l'épouse.

Le bail stipule un loyer payable mensuellement.

Il résulte d'une quittance de loyer que le loyer s'élève à QUATRE CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-SEPT CENTIMES (459,87 EUR), dont QUINZE EUROS (15,00 EUR) de charges.

Copie dudit bail et la quittance de loyer sont annexées aux présentes.

Annexe -bail + quittance lot 9

Concernant le lot numéro 10 :

Les **PROPRIÉTAIRES** déclarent qu'antérieurement le présent lot était loué à Monsieur Guillaume LEBRUN né le 21 avril 1984 à REIMS aux termes d'un bail d'habitation nu conclu le 7 octobre 2019 ayant une prise d'effet le 8 octobre 2019 avec une échéance au 7 octobre 2022.

Copie du bail est annexée aux présentes. **Annexe - bail lot 10**

Les PROPRIÉTAIRES déclarent que ce bien est actuellement libre.

Ledit locataire ayant quitté le logement en février 2023, ainsi constaté par un courrier de départ et l'état des lieux de sortie, dont les copies sont annexées aux présentes. **Annexe- justificatif départ locataire lot 10**

Concernant le lot numéro 11 :

Les PROPRIÉTAIRES déclarent que ce bien est actuellement libre.

Ledit bien était antérieurement loué à Monsieur Eric FREVAL et son épouse.
En date du 25 février 2021, Madame a fait connaître son intention de quitter le bien, Monsieur a lui également quitté le logement.
Un état des lieux de sortie a été réalisé le 29 mars 2021.

Les courriers de départ et l'état des lieux de sortie, sont annexés aux présentes. **Annexe- justificatif départ locataire lot 11**

Les PROPRIÉTAIRES déclarent que ce lot est actuellement libre.

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUS LES BAUX

Le **PROMETTANT** déclare faire cet achat à titre d'investissement locatif et atteste avoir eu une copie des baux dès avant ce jour et en connaître les charges et conditions, les conditions de renouvellement et de non-renouvellement, notamment au moyen des explications fournies.

La transmission des baux sera notifiée aux locataires par les soins du notaire rédacteur de l'acte authentique.

Dès le transfert de propriété, le **PROMETTANT** sera subrogé aux VENDEURS dans tous les droits et obligations du contrat.

Les **PROPRIÉTAIRES** s'engagent par les présentes à n'apporter aux baux aucune modification susceptible d'en affecter la forme, le régime, l'exécution, même temporairement, d'ici le transfert de propriété, et à informer le **PROMETTANT** de toutes difficultés pouvant survenir dans le déroulement du bail ou de toutes demandes du locataire.

Les **PARTIES** feront leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de loyers et remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie.

Il est ici précisé que la société ENOTECA n'est pas à jour de l'intégralité de ses loyers ainsi que la locataire Madame Samira EL MADHAOUI.

L'acquéreur déclare être parfaitement informé de la situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **HUIT CENT DIX MILLE EUROS (810 000,00 EUR)**, qui sera payable à terme dans les 48h maximum de la réitération des présentes et en un seul versement.

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

PAIEMENT DU PRIX À TERME

Le CESSIONNAIRE s'oblige à payer au CÉDANT ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire des présentes, ou à ses créanciers inscrits au profit desquels il est fait toutes délégations et indications de paiement nécessaires, au plus tard dans les 48h de la réitération des présentes.

Le prix ne sera productif d'aucun intérêt.

Cependant, en cas de non-paiement à l'échéance, cette somme sera productive d'un intérêt au taux légal à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention du CÉDANT de bénéficier de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit, et sans préjudice des indemnités ci-après stipulées et du droit du CÉDANT de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit.

- Le CESSIONNAIRE s'interdit formellement jusqu'au paiement intégral du prix, sauf autorisation expresse et par écrit du CÉDANT de le donner à bail ou d'en consentir une location quelconque et s'oblige à faire cesser immédiatement toute occupation sans titre qui viendrait à se produire.

Il demeure convenu entre les parties :

- Que tous les paiements auront lieu au domicile du VENDEUR.
- Qu'il ne pourront être valablement effectués que suivant les modes libératoires légaux.

- Que l'ACQUEREUR pourra se libérer par anticipation.
- Qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme du principal et des intérêts s'il y a lieu, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, les sommes qui resteront alors dues, deviendront immédiatement et de plein droit exigible sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.

Qu'au surplus, à défaut de paiement de tout ou partie du prix dans les termes convenus, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, la vente sera résolue de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 1656 du Code civil, si le commandement contient déclaration formelle par le VENDEUR de son intention de profiter de la présente clause.

Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit du VENDEUR à tous dommages et intérêts.

Si le commandement ne contient pas la déclaration prévue ci-dessus, la vente ne sera pas résolue mais le VENDEUR aura le droit à défaut de paiement dans les trente jours de ce commandement, à titre de stipulation de pénalité, à une indemnité de six pour cent des sommes exigibles.

Les indemnités résultant du présent article seront indépendantes de celles prévues aux articles ci-après.

- Que, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code civil, en cas de non paiement d'une ou plusieurs années d'intérêts, les intérêts de chaque année échue en produiront eux-mêmes de plein droit après une mise en demeure, de nouveaux au même taux, lesquels seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.

- Qu'en cas de décès de l'ACQUEREUR, ou en cas de pluralité de l'un d'eux, avant sa complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers, représentants et ayants droit, et le survivant d'eux le cas échéant, pour effectuer ce paiement, ainsi que l'autorise l'article 1309 du Code civil, en sorte que chacun d'eux

sera tenu personnellement, solidairement avec les autres, et hypothécairement de la totalité de la dette.

Et que si, dans ce cas, les significations prescrites par l'article 877 du Code civil devenaient nécessaires, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.

Qu'en cas de dissolution conventionnelle de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne morale, avant sa complète libération, il y aura exigibilité immédiate de la somme restant due.

En outre, le montant en principal, intérêts et accessoires des sommes dues deviendra exigible de plein droit et sans mise en demeure préalable dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- En cas d'inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte et aux termes de l'acte de vente par l'ACQUEREUR.
- A défaut d'exécution des engagements pris par lui.
- En cas de vente totale ou partielle ou de mise en société des BIENS vendus, s'ils faisaient l'objet d'une saisie, ou s'il était remis en gage.
- Si les BIENS cessaient d'être assurés contre l'incendie.
- En cas de redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire de l'ACQUEREUR.
- S'il dépréciait la valeur des BIENS vendus de quelque manière que ce soit et notamment par changement de leur nature ou de leur destination ou par défaut d'entretien.
- S'il le donnait à bail ou en consentait une location quelconque.

DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION

À la garantie du paiement du prix de la présente licitation, le BIEN demeurera affecté par une hypothèque légale réservée au profit du CÉDANT, auquel est attachée l'action résolutoire.

Toutefois, le CÉDANT dispense le notaire soussigné de prendre cette inscription, se réservant de requérir une garantie hypothécaire ultérieurement si bon lui semble.

Cette inscription n'aura pas d'effet rétroactif, elle prendra rang à sa date de publication au service de la publicité foncière

ORIGINE DES FONDS

Le **PROMETTANT** déclare vouloir effectuer le paiement du prix et des frais au moyen de ses fonds personnels.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **PROMETTANT**.

NÉGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'Indicateur immobilier Hyères ORPI situé à HYÈRES (83400), 15 avenue des Iles d'Or titulaire d'un mandat n°1179 donné par les PROPRIÉTAIRES non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, les **PROPRIÉTAIRES** qui en ont seuls la charge aux termes du mandat doivent à l'agence une rémunération de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée dans les 48 heures maximum également de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Étant ici précisé que le montant de la négociation est compris dans le prix indiqué ci-dessus.

COÛT DE L'OPÉRATION ET FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

À titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	810.000,00 EUR
Frais de la vente à la charge du promettant (hors frais de prêt éventuels)	16.400,00 EUR
Ensemble	826.400,00 EUR

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir été informé que les frais d'acte ci-exposés, le sont à titre indicatif et ne présentent pas un caractère contractuel.

Les frais définitifs ne pourront être arrêtés qu'après établissement de l'acte puis enregistrement et publication auprès du service de publicité foncière compétent et pourront s'avérer supérieurs ou inférieurs au montant ci-dessus indiqué en fonction du tarif applicable.

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

DÉPÔT DE GARANTIE

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de du dépôt de garantie à la somme de **MILLE EUROS (1.000,00 EUR)**.

Cette somme sera versée par le **PROMETTANT** au plus tard dans les dix (10) jours suivant la signature des présentes.

À cet effet, avec l'accord des **PARTIES**, elle est versée entre les mains du notaire du **PROMETTANT**.

La simple réception du virement vaudra acceptation par le séquestre de la mission qui lui est confiée.

Le sort de la somme versée dans les dix (10) jours ce jour sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix, en cas de réalisation de la vente promise.
- Elle sera restituée purement et simplement au **PROMETTANT** dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes.
- Elle sera versée aux **PROPRIÉTAIRES**, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **PROMETTANT** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre conservera cette somme pour la remettre soit au **PROMETTANT** soit au **BÉNÉFICIAIRE** selon les hypothèses ci-dessus définies.

En cas de difficulté entre les **PARTIES** sur le sort du dépôt de garantie, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner le dépôt de garantie à la Caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions susindiquées.

Dans l'hypothèse où un ce virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse sera considérée comme nulle et non avenue, si bon

semble aux **PROPRIÉTAIRES** et le **PROMETTANT** sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes.

Il est ici précisé que les frais relatifs à la mise en copropriété et des études réalisées par le **PROMETTANT** à compter de la signature des présentes, demeureront acquises aux **VENDEURS** en cas de non-réalisation des présentes.

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées, dès l'engagement de vendre pris par le **BÉNÉFICIAIRE**, à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **BÉNÉFICIAIRE** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement, les obligations contractées produisent leurs effets.

La non-réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Par dérogation à l'article 1304-4 du Code civil, l'**ACQUÉREUR** pourra seul se prévaloir des conséquences de la défaillance dans le délai de sept jours francs qui court à compter de cette défaillance. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui le représente.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **BÉNÉFICIAIRE** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **PROMETTANT**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **PROMETTANT** entend donner. Le **PROPRIÉTAIRE** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Obtention d'un diagnostic concernant le risque d'exposition au plomb concernant l'appartement au 2^{ème} étage (lot numéro 8 de l'EDD).

Un constat détaillant le risque d'exposition au plomb devra être obtenu dans un délai d'un mois à compter du départ du locataire occupant cet appartement.

Obtention d'un diagnostic amiante concernant l'appartement au 2^{ème} étage (lot numéro 8 EDD).

Un état concernant l'existence de matériaux et produits contenant de l'amiante devra être obtenu dans le délai d'un mois à compter du départ du locataire occupant cet appartement.

Obtention d'un état parasitaire concernant l'appartement au 2^{ème} étage (lot numéro 8 EDD).

Un état de recherche, de moins de six mois, révélant l'absence de termites devra être délivré au plus tard dans le mois du départ du locataire occupant cet appartement.

ABSENCE DE PRET

Le **PROMETTANT**, pour satisfaire aux prescriptions de l'article L 313-40 du Code de la consommation, déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement, en tout ou partie, du prix de cette acquisition.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

MODIFICATION ORDONNANCE JUGE DES TUTELLES

Comme précisé ci-avant, l'autorisation du juge des tutelles concernant la vente a d'ores et déjà été obtenue. Néanmoins, cette dernière a précisé que le prix devait être payable comptant.

Compte tenu de l'opération envisagée par le **PROMETTANT**, de revente des lots à la découpe, le prix sera payable à terme très court à savoir dans les 48h maximum de la réitération des présentes.

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation du juge des tutelles pour que la vente ait lieu moyennant un prix payable à terme au plus tard dans les 48 h 00 de la signature de l'acte de vente.

Monsieur Jean-Paul LAPEYRE en qualité de tuteur **s'oblige à cet effet à présenter une requête sous QUINZE (15) jours à compter de la signature des présentes.**

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** devra garantir le **PROMETTANT** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,

- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **PROMETTANT** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **PROMETTANT** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare :

- Que le **BIEN** est actuellement loué en partie comme indiqué précédemment.
- N'avoir pris aucun engagement particulier vis-à-vis du locataire qui ne serait relaté dans le bail ci-joint.
- Que son locataire ne lui a demandé aucune autorisation en vue d'une éventuelle modification ou adaptation des lieux loués, nécessitant ou non une autorisation d'urbanisme et/ou du syndicat.
- Qu'il n'a reçu ni délivré aucun congé à l'exception de celui délivré par le locataire directement comme indiqué ci-avant.
- Qu'à ce jour, il n'a reçu aucune demande du locataire faisant état de réclamation ou de volonté de renégociation des termes juridiques et/ou financiers des stipulations de son bail.
- Qu'il n'a pris, vis-à-vis du locataire, aucun engagement non réalisé en tout ou partie à ce jour.
- Avoir rempli, jusqu'à ce jour, toutes ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles au titre du bail, et qu'aucune demande à ce titre n'est en cours.
- Qu'à ce jour, il n'a pas reçu du locataire de réclamation écrite concernant des désordres, dysfonctionnements, affectant le bien loué et n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration au titre de l'assurance multirisque ainsi que d'une prise en charge par celle-ci.
- N'avoir, jusqu'à ce jour, fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration pour le bien loué, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité.
- Qu'il n'existe pas de sous-location ni de mise à disposition.
- Que le bien loué répond matériellement à l'usage auquel il est destiné aux termes du bail.
- Qu'une régularisation des charges est faite annuellement auprès du locataire, et qu'à ce titre il n'est redevable envers lui d'aucune somme pour trop perçu sur provision et/ou sur charges au titre des exercices antérieurs.
- Que le loyer est révisé à la date anniversaire du bail.

CONCERNANT LES LOCAUX LOUÉS

Locaux commerciaux :**DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE**

La vente entre dans l'un des cas d'exception au droit de préférence du locataire, conformément à l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Cette exception étant la cession globale d'un immeuble comprenant les locaux commerciaux.

Locaux à usage d'habitation**ENGAGEMENT DE PROROGER LES BAUX- VENTE EN BLOC**

Les parties déclarent que l'opération envisagée constitue en une vente dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation [ou : à usage mixte d'habitation et professionnel] de plus de cinq logements, les locataires et occupants de bonne foi de l'immeuble vendu bénéficient du droit de préemption qui leur est reconnu par l' article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 .

Toutefois ce droit de préemption ne joue pas si l'acquéreur s'engage à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente, afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, qui doit contenir la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail."

Par suite, le **PROMETTANT** s'engage à proroger les baux ci-dessus énumérés, de sorte que chaque locataire ou occupant de bonne foi puisse disposer du logement qu'il occupe pour une durée de 6 ans à compter de la signature de la réitération des présentes.

En conséquence de cet engagement, et en application de l' article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 , les locataires et occupants de bonne foi ci-dessus identifiés **ne bénéficient pas du droit de préemption prévu par ce texte.**

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** devra s'obliger, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès du **PROMETTANT**.

SERVITUDES

Le **PROMETTANT** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** devra déclarer :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

ÉTAT DU BIEN

Le **PROMETTANT** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **PROMETTANT** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **PROMETTANT**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

Le **VENDEUR** déclare en outre n'avoir jamais subi de désagréments qui ne seraient pas à ce jour réparés et consécutif :

- à une remontée d'humidité
- à des fuites quelconques tant en toiture que sur le réseau d'eau ou d'évacuation d'eaux usées
- à des fissures non révélées.

Le **VENDEUR** déclare :

- **Sur le respect des règles d'urbanisme** : qu'il n'a pas effectué dans les **BIENS** de travaux nécessitant l'obtention préalable d'une autorisation administrative (permis de construire, permis de démolir, déclaration de travaux...) qui n'aurait pas été obtenue, affichée et qui ne serait pas devenue définitive ;
- **Sur le respect des règles d'assurance** : qu'il n'a pas effectué dans les **BIENS** de travaux par des entreprises qui ne seraient pas dûment assurées ni de travaux qui auraient nécessité la souscription d'une assurance dommage-ouvrage ;
- **Sur le respect du règlement sanitaire** : qu'il n'existe pas dans les **BIENS** vendus d'installation de type Sani broyeur et toilettes chimiques ;
- **Sur l'absence de litiges** : que les **BIENS** vendus ne donnent lieu à ce jour à aucun litige en demande ou en défense avec l'un des copropriétaires ou la copropriété ;
- **Sur l'absence de sinistres** : que les **BIENS** ne sont à ce jour l'objet ou la cause d'aucun sinistre en cours d'indemnisation.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** devra déclarer être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

Le **PROMETTANT** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et le **PROMETTANT** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **PROMETTANT** règlera au **VENDEUR**, par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

À titre informatif, les **PROPRIÉTAIRES** déclarent que la taxe foncière pour l'année 2023 s'élevait à **SEPT MILLE CENT CINQUANTE EUROS (7.150,00 EUR)**.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** devra déclarer ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le **BIEN** est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **PROMETTANT** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** devra déclarer être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

Le **PROMETTANT**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui acceptera, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, le **PROMETTANT** doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé au **PROMETTANT** l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité, soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** devra déclarer qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE L'APPLICATION DE RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME

Énonciation des documents obtenus

Note d'urbanisme :

Est demeurée annexée au présent acte, après visa du **PROMETTANT**, la pièce suivante ci-après énoncée :

Note de renseignements d'urbanisme délivrée le **18 juillet 2024** par le CABINET ETUD URBA dont le siège est à PARIS 17EME (75017) 44 rue Rennequin. **Annexe – NRU**

Le contenu de cette note dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent.

Les parties :

- s'obligent 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 de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont 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.

Certificat de non-péril

Par arrêtés de péril n°1351 et 1352 en date du 17 et 18 juillet 2023, Monsieur le Maire de la commune de HYÈRES (83400) a mis en demeure les PROPRIÉTAIRES de réaliser certains travaux. Copie des arrêtés sont annexées aux présentes. **Annexe - arrêtés de péril**

Ces derniers déclarent avoir fait réaliser les travaux par la société Renovbat.

Un rapport d'expertise de levé de péril a été établi le 4 décembre 2023 par la Société d'Étude et structures.

Un arrêté de main levée de péril a été rendu le 7 décembre 2023. Copie dudit arrêté est annexée aux présentes. **Annexe – arrêté de main levée**

Par suite, les **PROPRIÉTAIRES** ont souhaité faire constater la réalisation desdits travaux, suivant procès-verbal de constat, réalisé par Maître Sébastien JOLY, commissaire de Justice en date du 12 décembre 2023.

Copie du procès-verbal et de ses annexes sont annexées aux présentes.

Annexe-procès-verbal commissaire de justice

Il est ici précisé que les annexes comprennent le compte rendu de chantier et le rapport de levé de péril.

Il résulte d'un certificat délivré par l'autorité compétente le **19 juillet 2024**, que « *Aucune parcelle citée dans le présent document ne fait l'objet d'une procédure de péril* ». **Annexe - certificat de non-péril**

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Les renseignements fournis par le **VENDEUR** précisent qu'à sa connaissance

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

EXISTENCE DE TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de 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.

Le vendeur déclare que les travaux suivants ont été réalisés depuis moins de dix ans dans le bien vendu:

1/ La réfection partielle de la toiture

Des travaux de réfection de la toiture et confortement arbalétrier ont été effectués par l'entreprise VISION TRAVAUX sise à HYERES (83400) 124 Rue Nicéphore Niepce ZA LE PALYVESTRE, les 27 avril et 23 octobre 2023.

Ces travaux ne modifiant pas l'aspect extérieur de l'immeuble (la toiture n'a pas été modifiée), ils ne nécessitaient pas l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

2/ Travaux de remise en état des murs et planchers suite à l'arrêté de péril délivré par la mairie de HYERES.

Des travaux de reprise des planchers entre le restaurant et les deux réserves et la reprise du mur d'une des réserves, ont été réalisés par l'entreprise SASU REVOVBAT sise à PALAVAS LES FLOTS (34250) 1 Rue de des Portes du Lez,

Ces travaux ne nécessitaient pas l'obtention d'une autorisation d'urbanisme préalable.

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Le **BIEN** ayant fait l'objet de travaux de rénovation depuis moins de dix ans tels que ceux déclarés par le vendeur, à savoir les travaux sus-visés, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances.

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation de ces rénovations.

L'**ACQUÉREUR** a été informé que :

Les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent être protégées par deux régimes d'assurances :

- assurance de responsabilité : elle ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit est retenue,
- assurance de dommages : elle est destinée à fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages aux constructions en dehors de toute recherche de responsabilité. Elle permet au propriétaire de l'immeuble d'éviter de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

VENDEUR et **ACQUÉREUR** reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Le **VENDEUR** déclare que les entreprises qui ont participé aux travaux de rénovation sont ci-après énumérées.

**ASSURANCES DE RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE DES ENTREPRISES AYANT PARTICIPE
AUX TRAVAUX**

L'**ACQUÉREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil.

La garantie décennale est obligatoire pour toutes les entreprises impliquées dans la réalisation de gros ouvrages ou d'éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage (article L 241-1 du Code des assurances).

La garantie décennale est due dans deux cas :

- un vice compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination (articles 1792 et 1792-1 du Code civil) ;
- un vice affecte un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage (article 1792-2 du Code civil).

Le délai de garantie expire dix ans après la réception de l'ouvrage.

Le **VENDEUR** déclare que les entreprises ayant effectué depuis moins de dix ans des travaux de nature décennale sont les suivantes :

- La société VISION TRAVAUX :

Cette société a réalisé la réfection de la toiture.

Une copie des factures de ce professionnel est annexée. **Annexe - factures travaux**

Aucune attestation d'assurance de responsabilité civile décennale n'a été produite lors des travaux.

Le VENDEUR promet de faire ses meilleurs efforts pour produire au plus tard le jour de la vente l'attestation d'assurance décennale de cette entreprise.

- La société SASU RENOVBAT

Cette société a effectué les travaux de reprise dans le restaurant.

Les factures sont annexées aux présentes. **Annexe – travaux restaurant**

Aucune attestation d'assurance de responsabilité civile décennale n'a été produite lors des travaux.

Le **VENDEUR** promet de faire ses meilleurs efforts pour produire au plus tard le jour de la vente la facture de ce professionnel ainsi qu'une attestation de son assurance décennale.

Est exclu de la garantie décennale, le sous-traitant qui ne s'oblige qu'envers l'entrepreneur principal par le contrat et non envers le maître d'ouvrage.

Le rédacteur des présentes informe l'**ACQUÉREUR** que, dans la mesure où il subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués par une ou plusieurs entreprises n'ayant pas souscrit de police d'assurance responsabilité, il ne pourrait alors agir que contre le **VENDEUR** et ce dans la mesure où un jugement retiendrait la garantie de ce dernier.

DIAGNOSTICS

Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques 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	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non, mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	État des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Électricité	Si 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	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans	Immeuble bâti ou	6 mois

	une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	non	
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance du **PROMETTANT** par la remise qui lui en a été faite ce qu'il reconnaît, a été établi par **ACTIV'EXPERTISE HYÈRES - VAR DIAG IMMO | ZA Palyvestre 196 rue Nîcephore Niepce 83400 Hyères.**

Ce dossier qui est joint comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur, datant du 27 mai 2024.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité datant du 1er juin 2024.

Pour les parties privatives

En ce qui concerne le lot 1 :

- Diagnostic amiante en date du 22 août 2024,

Il ressort dudit diagnostic les informations suivantes :

Certains ouvrages n'ont pas pu être examinés à savoir :

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche baignoire »

En raison d'une « **impossibilité d'investigation approfondie non destructive** »

Dans les pièces suivantes :

« Rez de chaussée - Entrée 1, Rez de chaussée - Local, Rez de chaussée – Wc »

- Diagnostic de performance énergétique datant du 22 août 2024

Il ressort dudit diagnostic les conclusions suivantes

« les étiquettes de consommation d'énergie et de GES ne peuvent être déterminées »

Il nous a été impossible de récupérer les factures des trois dernières années indispensables à la réalisation du DPE »

- Etat parasitaire en date du 22 août 2024,

Cf conclusions sur absence d'ouvrages visités détaillés pour l'amiante.

- Certificat de mesure Carrez en date du 22 août 2024.

Le DDT de ce bien est annexé aux présentes. **Annexe – DDT lot 1**

En ce qui concerne les lots 2 et 4 :

- Diagnostic amiante en date du 22 août 2024,

Il ressort dudit diagnostic les informations suivantes :

Certains ouvrages n'ont pas pu être examinés à savoir :

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche baignoire »

En raison d'une « **impossibilité d'investigation approfondie non destructive** »

Dans les pièces suivantes :

- « Rez de chaussée - Pièce 1, Rez de chaussée - Cuisine 1, Rez de chaussée - Salle de restaurant 1, Rez de chaussée -

Dégagement 1, Rez de chaussée - Wc, 1er étage - Réserve»

- Diagnostic de performance énergétique datant du 22 août 2024

Il ressort dudit diagnostic les conclusions suivantes

« les étiquettes de consommation d'énergie et de GES ne peuvent être déterminées

Il nous a été impossible de récupérer les factures des trois dernières années indispensables à la réalisation du DPE »

- Etat parasitaire en date du 22 août 2024,

Cf idem conclusions sur absence d'ouvrages visités détaillés pour l'amiante.

- Certificat de mesurage Carrez en date du 22 août 2024.

Le DDT de ce bien est annexé aux présentes. **Annexe – DDT lots 2 & 4**

En ce qui concerne le lot 3 :

- Diagnostic amiante en date du 22 août 2024,

Il ressort dudit diagnostic les informations suivantes :

Certains ouvrages n'ont pas pu être examinés à savoir :

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche baignoire »

En raison d'une « **impossibilité d'investigation approfondie non destructive** »

Dans les pièces suivantes :

- « Rez de chaussée Local »

- Diagnostic de performance énergétique datant du 22 août 2024

Il ressort dudit diagnostic les conclusions suivantes

« le local est dépourvu de production de chauffage ».

- Etat parasitaire en date du 22 août 2024,

Cf idem conclusions sur absence d'ouvrages visités détaillés pour l'amiante.

- Certificat de mesurage Carrez en date du 22 août 2024.

Le DDT de ce bien est annexé aux présentes. **Annexe – DDT lot 3**

En ce qui concerne le lot 5 :

- Constat de risque d'exposition au plomb datant du 22 août 2024,

Il ressort dudit diagnostic les informations suivantes :

*« Dans le cadre de la mission, il a été repéré **des unités de diagnostics de classe 3**. Par conséquent, en application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Le propriétaire doit également veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future »*

- Diagnostic amiante datant du 22 août 2024 :

Il ressort dudit diagnostic les informations suivantes :

Certains ouvrages n'ont pas pu être examinés à savoir :

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche, baignoire »

Dans les pièces suivantes :

« 1er étage - Entrée, 1er étage - Escalier 1, 1er étage - Cuisine, 1er étage - Salle d'eau et Wc, 1er étage - Séjour »

En raison d'une « **Impossibilité d'investigation approfondie non destructive** »

*« Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). **De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur** ».*

- Etat parasitaire datant du 22 août 2024,

Certains ouvrages n'ont pas pu être examinés à savoir :

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche baignoire »

Dans les pièces suivantes :

« 1er étage - Entrée, 1er étage - Escalier 1, 1er étage - Cuisine, 1er étage - Salle d'eau et Wc, 1er étage - Séjour »

En raison d'une « **Impossibilité d'investigation approfondie non destructive** »

De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence de termites .

- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz datant du 22 août 2024
« Le bien ne comporte plus de compteur ni installation le jour de la visite »
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité datant du 22 août 2024,
- Diagnostic de performance énergétique datant du 30 janvier 2024,
- Certificat de mesurage Carrez en date du 22 août 2024,

Le DDT de ce bien est annexé aux présentes. **Annexe – DDT lot 5**

En ce qui concerne le lot 6 :

- Constat de risque d'exposition au plomb datant du 27 mai 2024,

Il ressort dudit diagnostic les informations suivantes :

*« Dans le cadre de la mission, il a été repéré **des unités de diagnostics de classe 3**. Par conséquent, en application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Le propriétaire doit également veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future »*

- Diagnostic amiante datant du 27 mai 2024 :

Il ressort dudit diagnostic les informations suivantes :

Certaines pièces n'ont pas pu être examinées à savoir :

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche baignoire »

Dans les pièces suivantes :

« 2ème étage - Entrée, 2ème étage - Chambre 1, 2ème étage - Placard 1, 2ème étage - Chambre 2, 2ème étage - Placard 2, 2ème étage - Placard 3, 2ème étage - Cuisine, 2ème étage - Placard 4, 2ème étage - Dégagement, 2ème étage - Wc, 2ème étage - Salle d'eau »

En raison d'une **« Impossibilité d'investigation approfondie non destructive »**

« Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur ».

- Etat parasitaire datant du 27 mai 2024,

Certains ouvrages n'ont pas pu être examinés à savoir :

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche baignoire ».

Dans les pièces suivantes :

« 2ème étage - Entrée, 2ème étage - Chambre 1, 2ème étage - Placard 1, 2ème étage - Chambre 2, 2ème étage - Placard 2, 2ème étage - Placard 3, 2ème étage - Cuisine, 2ème étage - Placard 4, 2ème étage - Dégagement, 2ème étage - Wc, 2ème étage - Salle d'eau »

En raison d'une **« Impossibilité d'investigation approfondie non destructive »**

De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence de termites .

- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz datant du 27 mai 2024,
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité datant du 27 mai 2024,
- Diagnostic de performance énergétique datant du 1^{er} juin 2024,
- Certificat de mesurage Carrez en date du 27 mai 2024,

Le DDT de ce bien est annexé aux présentes. **Annexe – DDT lot 6**

En ce qui concerne l'appartement omis du 1er étage :

- Constat de risque d'exposition au plomb datant du 29 mai 2024,

Il ressort dudit diagnostic les informations suivantes :

*« Dans le cadre de la mission, il a été repéré **des unités de diagnostics de classe 3**. Par conséquent, en application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Le propriétaire doit également veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future »*

- Diagnostic amiante datant du 29 mai 2024 :

Il ressort dudit diagnostic les informations suivantes :

Certains ouvrages n'ont pas pu être examinés à savoir :

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche, baignoire »

Dans les pièces suivantes :

« 1er étage - Entrée, 1er étage - Chambre 1, 1er étage - Chambre 2, 1er étage - Placard 1, 1er étage - Placard 2, 1er étage - Séjour, 1er étage - Dégagement 1, 1er étage - Salle d'eau et Wc 1, 1er étage - Cuisine, 1^{er} étage - Placard 3, 1er étage - Chambre 3, 1er étage - Balcon, 1er étage - Combles 1 »
En raison d'une « Impossibilité d'investigation approfondie non destructive »

*« Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). **De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur** ».*

- Etat parasitaire datant du 29 mai 2024,

Certains ouvrages n'ont pas pu être examinés à savoir :

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche baignoire »

Dans les pièces suivantes :

« 1er étage - Entrée, 1er étage - Chambre 1, 1^{er} étage - Chambre 2, 1er étage - Placard 1, 1^{er}

étage - Placard 2, 1er étage - Séjour, 1er étage Dégagement 1, 1er étage - Salle d'eau et Wc
1, 1er étage - Cuisine, 1er étage - Placard 3, 1er étage - Chambre 3, 1er étage - Balcon, 1er
étage - Combles 1 »

En raison d'une « **Impossibilité d'investigation approfondie non destructive** »

De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence de termites .

- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz datant du 29 mai 2024,
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité datant du 29 mai 2024,
- Diagnostic de performance énergétique datant du 1^{er} juin 2024,
- Certificat de mesurage Carrez en date du 29 mai 2024,

Le DDT de ce bien est annexé aux présentes. **Annexe – DDT appartement omis**

En ce qui concerne le lot 7 :

- Constat de risque d'exposition au plomb datant du 29 mai 2024,
- Diagnostic amiante datant du 29 mai 2024 :

Il ressort dudit diagnostic les informations suivantes :

Certains ouvrages n'ont pas pu être examinés à savoir :

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche, baignoire »

Dans les pièces suivantes :

« 2ème étage - Séjour, 2ème étage – Salle d'eau et Wc, 2ème étage - Cuisine, 2ème étage - Combles 1 »

En raison d'une « **Impossibilité d'investigation approfondie non destructive** »

« Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de

l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur ».

- Etat parasitaire datant du 29 mai 2024,

Certains ouvrages n'ont pas pu être examinés à savoir :

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche, baignoire ».

Situés :

« 2ème étage - Séjour, 2ème étage - Salle d'eau et Wc, 2ème étage - Cuisine, 2ème étage - Combles 1 »

En raison d'une « **Impossibilité d'investigation approfondie non destructive** »

De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence de termites .

- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz datant du 29 mai 2024,

- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité datant du 29 mai 2024,
- Diagnostic de performance énergétique datant du 1^{er} juin 2024,
- Certificat de mesurage Carrez en date du 29 mai 2024,

Le DDT de ce bien est annexé aux présentes. **Annexe – DDT lot 7**

En ce qui concerne le lot 9

- Constat de risque d'exposition au plomb datant du 29 mai 2024,
- Diagnostic amiante datant du 29 mai 2024 :

Il ressort dudit diagnostic les informations suivantes :

Certains ouvrages n'ont pas pu être examinés à savoir :

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche, baignoire »

Dans les pièces suivantes :

« 3^{ème} étage - Entrée, 3^{ème} étage - Salle d'eau, 3^{ème} étage - Wc, 3^{ème} étage - Cuisine, 3^{ème} étage - Chambre 1, 3^{ème} étage - Placard 1, 3^{ème} étage - Chambre 2, 3^{ème} étage - Bureau, 3^{ème} étage - Placard 2, Combles - Combles »

En raison d'une « **Impossibilité d'investigation approfondie non destructive** »

« Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). **De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur** ».

- Etat parasitaire datant du 29 mai 2024,

Certains ouvrages n'ont pas pu être examinés à savoir :

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche, baignoire ».

Situés :

« 3^{ème} étage - Entrée, 3^{ème} étage - Salle d'eau, 3^{ème} étage - Wc, 3^{ème} étage - Cuisine, 3^{ème} étage - Chambre 1, 3^{ème} étage - Placard 1, 3^{ème} étage - Chambre 2, 3^{ème} étage - Bureau, 3^{ème} étage - Placard 2, Combles - Combles »

En raison d'une « **Impossibilité d'investigation approfondie non destructive** »

De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence de termites .

- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz datant du 29 mai 2024,
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité datant du 29 mai 2024,
- Diagnostic de performance énergétique datant du 1^{er} juin 2024,
- Certificat de mesurage Carrez en date du 29 mai 2024,

Le DDT de ce bien est annexé aux présentes. **Annexe – DDT lot 9**

En ce qui concerne le lot 10

- Constat de risque d'exposition au plomb datant du 29 mai 2024,

Il ressort les dispositions suivantes :

« Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3. Par conséquent, en application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. »

- Diagnostic amiante datant du 29 mai 2024 :

Il ressort dudit diagnostic les informations suivantes :

Certains ouvrages n'ont pas pu être examinés à savoir :

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche, baignoire »

Dans les pièces suivantes :

« 3ème étage - Entrée, 3ème étage - Chambre 1, 3ème étage - Séjour, 3ème étage - Cuisine, 3ème étage - Salle d'eau et Wc »

En raison d'une « **Impossibilité d'investigation approfondie non destructive** »

« Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). **De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur** ».

- Etat parasitaire datant du 29 mai 2024,

Certains ouvrages n'ont pas pu être examinés à savoir :

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche baignoire ».

Situés :

« 3ème étage - Entrée, 3ème étage - Chambre 1, 3ème étage - Séjour, 3ème étage - Cuisine, 3ème étage - Salle d'eau et Wc »

En raison d'une « **Impossibilité d'investigation approfondie non destructive** »

De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence de termites .

- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz datant du 29 mai 2024,
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité datant du 29 mai 2024,
- Diagnostic de performance énergétique datant du 1^{er} juin 2024,
- Certificat de mesurage Carrez en date du 29 mai 2024,

Le DDT de ce bien est annexé aux présentes. **Annexe – DDT lot 10**

En ce qui concerne le lot 11

- Constat de risque d'exposition au plomb datant du 27 mai 2024,
- Diagnostic amiante datant du 27 mai 2024 :

Il ressort dudit diagnostic les informations suivantes :

Certains ouvrages n'ont pas pu être examinés à savoir :

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche, baignoire »

Dans les pièces suivantes :

« 3ème étage - Séjour + cuisine, 3ème étage Salle d'eau, 3ème étage - Wc, 3ème étage Chambre 1, 3ème étage – Combles ».

En raison d'une « **Impossibilité d'investigation approfondie non destructive** »

« Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). **De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur** ».

- Etat parasitaire datant du 27 mai 2024,

Certains pièces n'ont pas pu être examinées à savoir :

« 3ème étage - Sous toiture (Absence de trappe de visite) »

« Tous les murs doublés, coffrage, planchers, gaine de ventilation et l'ensemble des parties cachées par du mobilier notamment meuble de cuisine et douche baignoire ».

Situés :

« 3ème étage - Séjour + cuisine, 3ème étage - Salle d'eau, 3ème étage - Wc, 3ème étage - Chambre 1, 3ème étage – Combles ».

En raison d'une « **Impossibilité d'investigation approfondie non destructive** »

De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence de termites .

- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz datant du 27 mai 2024,
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité datant du 27 mai 2024,
- Diagnostic de performance énergétique datant du 1^{er} juin 2024,
- Certificat de mesurage Carrez en date du 27 mai 2024,

Le DDT de ce bien est annexé aux présentes. **Annexe – DDT lot 11**

Pour les parties communes

Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le syndic et annexés sont les suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb datant du 27 mai 2024.

Il ressort dudit diagnostic :

« Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3. Par conséquent, en application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée ».

- Diagnostic amiante datant du 27 mai 2024.
- État parasitaire datant du 27 mai 2024.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- 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).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1er janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution). En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. À partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. En outre-mer, l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

En ce qui concerne les lots 5,7,8,10 et l'appartement omis

Les **PROPRIÉTAIRES** déclarent que ces lots ne sont pas équipés d'un tel dispositif.

Seuls les lots 6,9 et 10 sont équipés d'un détecteur de fumée.

Climatisation/Pompe à chaleur réversible

Les propriétaires déclarent que le **BIEN** n'est équipé, au sens de l'article R 224-42 du Code de l'environnement, d'aucun système thermodynamique permettant de réchauffer et de refroidir l'air intérieur.

Information du promettant sur les éléments d'équipement

Le **PROMETTANT** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, installés lors de la construction, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination, affectent sa solidité ou portent atteinte à la solidité de cet élément.

Toutefois, s'agissant des éléments installés en remplacement ou par adjonction à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque l'élément est constitutif en lui-même d'un ouvrage et que celui est impropre à sa destination ou que sa solidité est affectée.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire, mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** devra déclarer ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement relevant de ladite garantie depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

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 spécifié 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.

En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** vendu est relié aux canalisations collectives de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le **VENDEUR** informe le **PROMETTANT** qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

Le **VENDEUR** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Le **PROMETTANT** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes.

Le **VENDEUR** informe le **PROMETTANT**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

État des risques

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées par extraits :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le **PROMETTANT** déclare que l'état des risques lui a été remis préalablement aux présentes.

En outre, le **VENDEUR** déclare à ce jour :

- ne pas avoir effectué de déclaration de sinistre dans le cadre d'un état de catastrophe naturelle et technologique,
- ne pas avoir perçu d'indemnisations dans le cadre du régime d'assurance spécifique aux catastrophes naturelles et technologiques.
- que le **BIEN** vendu n'a pas subi à sa connaissance de catastrophe naturelle et technologique.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses, mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone **d'aléa moyen**.

Risques sismiques

Le rédacteur des présentes a informé le **PROMETTANT** que l'immeuble objet des présentes se situe dans une commune classée en **zone de niveau 2 (sismicité faible)** par des décrets numéro 2010-1254 et numéro 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévision des risques sismiques, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 29 mai 1997.

Le **PROMETTANT** déclare être informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible, mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

Conformément aux dispositions de l'article R125-23 5° du Code l'environnement, le PROMETTANT déclare que le document d'information lui a été remis préalablement aux présentes.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, le **PROMETTANT** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le rédacteur des présentes a spécialement informé le **PROMETTANT** savoir :

- Des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassse les activités normales attendues de la part du voisinage.

LE VENDEUR déclare ne pas subir ni connaître de telles nuisances sonores, olfactives, visuelles, ou autres.

VOISINAGE DANS L'IMMEUBLE

Le **VENDEUR** déclare ne pas connaître de la part de son locataire l'existence de troubles de voisinage de la part d'autres occupants de l'immeuble.

INFORMATION DU BENEFICIAIRE SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Le **PROMETTANT** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

Le **PROMETTANT** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, le **PROMETTANT** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

État des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols a été remis au **PROMETTANT** préalablement à la signature des présentes.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative **aux** risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée (**Annexe – Géorisques**).

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, la superficie de la partie privative des **BIENS** est indiquée ci après.

Par suite, les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour le **PROMETTANT** 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.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le **PROMETTANT** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

La superficie de la partie privative des **BIENS**, soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 49,10 M² pour le lot numéro UN (1).
- 55,40 M² pour le lot numéro DEUX (2)
- 29,30 M² pour le lot numéro TROIS (3)
- 25,37 M² pour le lot numéro QUATRE (4).
- 87,89 M² pour l'appartement omis situé au 1^{er} étage
- 28,55 M² pour le lot numéro CINQ (5).
- 56,85 M² pour le lot numéro SIX (6).
- 36,79 M² pour le lot numéro SEPT (7)
- 63,01 M² pour le lot numéro NEUF (9)
- 30,30 M² pour le lot numéro DIX (10)

- 59,66 M² pour le lot numéro ONZE (11)

Ainsi qu'il résulte pour chaque bien des attestations établies ci-dessus visées et annexées.

Les parties ont été informées de la possibilité pour le **BÉNÉFICIAIRE** 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 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 le **BÉNÉFICIAIRE** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

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.

FISCALITÉ

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Les clauses ci-après sont celles qui figureront dans l'acte de vente.

Leur rédaction ne représente pas l'engagement unilatéral qui résulte des présentes, mais ce qui, compte tenu de la qualité ou non d'assujetti des parties au sens de l'article 256 du Code général des impôts et de la nature du **BIEN**, correspond à l'engagement fiscal voulu par le **PROMETTANT**.

Le **VENDEUR** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et devra déclarer ne pas avoir cette qualité dans le cadre de la présente opération, seul le **PROMETTANT** déclare avoir la qualité d'assujetti.

Engagement de revente

Le **PROMETTANT** déclare vouloir bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Être une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour. Étant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989).
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises compétent.
- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Étant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

Étant précisé que l'acquéreur d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

Lorsqu'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans est acquis en vue de sa revente, la TVA ayant éventuellement grevé le prix d'acquisition n'est pas déductible sauf exercice, au moment de la revente, de l'option prévue au 5° bis de l'article 260 du Code général des impôts. Par suite, la taxe acquittée lors de l'acquisition du bien n'est pas déductible avant cette date, quand bien même l'immeuble donnerait lieu, dans l'attente de sa revente, à des opérations de location soumises à la TVA.

FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **PROMETTANT** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **PROMETTANT** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **PROMETTANT** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **PROMETTANT** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **PROMETTANT** devra informer le **VENDEUR** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **PROMETTANT** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **PROMETTANT** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **VENDEUR** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution pourra être exercée à tout moment jusqu'à la signature de la vente définitive à la simple demande du PROMETTANT auprès de son notaire.

Les **PARTIES** sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **PROMETTANT** originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **PROMETTANT** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution

entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

À titre de provision sur frais, le **PROMETTANT** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de six cent cinquante euros (650,00 eur).

- Un droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).
- Une provision sur les frais de DEUX CENT VINGT-CINQ EUROS (225,00 EUR).
- Les honoraires de rédaction de la promesse de vente objet des présentes à hauteur de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **PROMETTANT** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU VENDEUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **PROMETTANT**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont susdésignés demeureront sous la garde et la possession du **VENDEUR** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Éléments d'équipement

Le **VENDEUR** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideaux, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le **PROMETTANT** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **PROMETTANT**, le **VENDEUR** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** : chauffage, électricité, climatisation, VMC, sanitaires ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les **PARTIES** se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappe le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **PROMETTANT** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BÉNÉFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation. Le **PROMETTANT** indique que le **BIEN** est régulièrement assuré, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

CONVENTIONS PARTICULIERES – VISITES – INFORMATION DES PARTIES

Le **VENDEUR** accepte que le **PROMETTANT** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement. Il prendra toutes dispositions à cet effet pour la permettre.

Cette visite se fera en présence du **VENDEUR** ou de son mandataire.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir une parfaite connaissance de l'importance pour le **PROMETTANT** de visiter préalablement à la vente, les lieux, caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tous encombrants" du bien objet des présentes.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- sur le fait que la remise des clés au **PROMETTANT** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés au **PROMETTANT** sera faite sous la seule responsabilité du **VENDEUR**. La remise des clés s'accompagne, s'il en existe, de la remise des cellules pour portail automatique, fermetures automatiques extérieures ou intérieures et alarmes, applications de connexion à distance (lumière, chauffage, climatisation...), ainsi que de tous codes et numéros s'y rapportant.
- sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous les travaux entrepris malgré cette mise en garde le seront sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

CONDITION DE SURVIE DU PROMETTANT

En cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

DISPOSITIONS DE CLÔTURE**POUVOIRS**

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. À défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **PROMETTANT** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation à compter de l'acceptation de son engagement d'achat.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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 rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'État dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux

personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme, sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante :

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.notaires@datavigiprotection.fr

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission nationale de l'informatique et des libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi


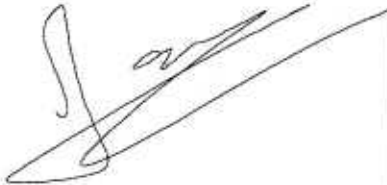


Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, le **PROMETTANT** a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature manuscrite sur tablette numérique.

Les notaires concourant à distance ont recueilli l'image de la signature de la ou des parties qu'ils assistent et ont eux-mêmes signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me NOGUIER BÉRENGÈRE

<p>M. LAPEYRE Jacques a signé à PALAVAS-LES-FLOTS le 29 août 2024</p>	
<p>M. LAPEYRE Jacques représentant de M. LAPEYRE Jean-Paul a signé à PALAVAS-LES-FLOTS le 29 août 2024</p>	
<p>M. LAPEYRE Jacques représentant de Mme LAPEYRE Jeanne a signé à PALAVAS-LES-FLOTS le 29 août 2024</p>	
<p>et le notaire Me NOGUIER BÉRENGÈRE a signé à PALAVAS-LES-FLOTS L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT NEUF AOÛT</p>	

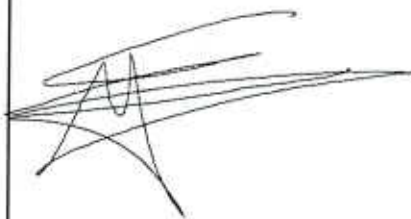
Recueil de signature de Me FROUIN ALICIA

<p>Mme LAPEYRE Maryse a signé</p> <p>à BALARUC-LES-BAINS le 29 août 2024</p>	
<p>et le notaire Me FROUIN ALICIA a signé</p> <p>à BALARUC-LES-BAINS L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT NEUF AOÛT</p>	

Recueil de signature de Me LOPEZ MARGAUX

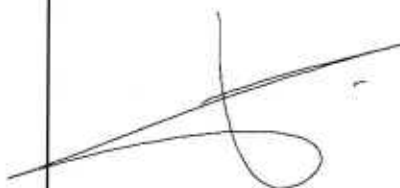
M. HERRERA
Christophe a signé

à HYERES
le 29 août 2024

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

et le notaire Me
LOPEZ MARGAUX a
signé

à HYERES
L'AN DEUX MILLE VINGT
QUATRE
LE VINGT NEUF AOÛT

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'L' shape with a long horizontal stroke extending to the right.

From: Christophe HERRERA
Sent: 29 Jan 2025 17:25:21 +0100
To: Margaux LOPEZ
Subject: Vente indivision LAPEYRE et Mr HERRERA : division en volume
immeuble situé au 3 rue des porches à Hyères

Maître LOPEZ,

Je soussigné Monsieur Christophe HERRERA, né le 14/12/1985.

Certifie et atteste consentir au dépôt du dossier pour la régularisation d'une division en volumes concernant un immeuble situé à HYERES (83400) 3 rue des Porches, par les consorts LAPEYRE, propriétaires actuels de l'immeuble.

Je déclare avoir signé une promesse d'achat dudit immeuble au profit de ces derniers le 29 août 2024 suivant acte reçu par Maître Margaux LOPEZ, notaire à HYERES.

Par suite, si à la date du dépôt du dossier à la métropole de TOULON, les propriétaires sont les consorts LAPEYRE, j'en serai le futur propriétaire.

Un acte de vente sera régularisé entre les consorts LAPEYRE et moi-même avant la signature de l'état descriptif de division volumétrique.

Par suite, l'acte d'état descriptif de division volumétrique sera signé par mes soins postérieurement en mon nom propre ou au nom de toute personne morale que j'aurai substituée.

—

Bien cordialement,

Christophe HERRERA
Tél : 06 26 18 38 87

Je soussigné Monsieur Jacques LAPEYRE Né le 18 avril 1962 à MONTPELLIER (34000)
en qualité de propriétaire indivis actuel de l'immeuble situé 3 rue des porches à HYERES 83400,
certifie et atteste mandater expressément la METROPOLE DE TOULON pour la régularisation
d'une division en volumes concernant ce bien immobilier,

Un acte de vente sera régularisé entre les propriétaires et monsieur Christophe HERRERA avant la
signature de l'état descriptif de division en volumes, c'est pourquoi l'ensemble des frais relatifs à
cette division volumétrique seront à sa charge exclusive,

Le 29 janvier 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JL' or 'J. Lapeyre', written in a cursive style.

