

DOSSIER : VALLIER/ PAUPERT-BERNAL
NUMERO DOSSIER :
NUMERO DE COMPTE : 00047591 0001
NOTAIRE : LP CLERC : AR

L'AN DEUX MILLE QUATORZE

Le VINGT HUIT MARS

Maître **Ludovic-Alexandre PRETI-JANIN**, notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Jacques CRIQUET et Ludovic-Alexandre PRETI-JANIN, notaires associés", titulaire d'un office notarial dont le siège est à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), 10, Cours Pierre Puget.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-REGLEMENT DE COPROPRIETE et VENTE DE LOCAUX EN COPROPRIETE.**

IDENTIFICATION DES PARTIES

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A MARSEILLE (13007) 135, RUE D'ENDOUME, ayant son siège social à MARSEILLE (13007) 135 rue d'Endoume, créée aux termes du règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Jacques CRIQUET, notaire à MARSEILLE, le 22 juin 2004 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 2, le 18 août 2004, volume 2004 P, numéro 4392.

Ledit syndicat représenté par Mademoiselle Audrey RAFANO, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à MARSEILLE (13006), 10 Cours Pierre Puget, ayant pouvoir en vertu de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble tenue le 7 septembre 2013, qui lui a donné mandat aux fins de comparaître au présent acte, et dont une copie du procès-verbal certifiée conforme est demeurée ci-annexée après mention.

D'UNE PART

Madame Michelle Françoise **HUC**, Retraitée, veuve, non remariée, de Monsieur Jacques Georges VALLIER, demeurant à SAINT VICTORET (13730) 17 rue Paul Eluard - Lotissement Saint Jean.

Née à SAINT CYR L'ECOLE (78210) le 15 septembre 1932.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

AR

mv

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

D'AUTRE PART

Lesquels préalablement aux opérations objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

1°/ ETABLISSEMENT DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Suivant acte reçu par Maître Jacques CRIQUET, notaire à MARSEILLE, le 22 juin 2004 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 2, le 18 août 2004, volume 2004 P, numéro 4392, il a été établi un règlement de copropriété et état descriptif de division d'un immeuble ou ensemble immobilier en copropriété situé à MARSEILLE (13007) 135, Rue d'Endoume .

Description générale :

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis sur la commune de MARSEILLE (13007) 135, Rue d'Endoume.

Consistant en une maison à usage d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée avec cour, et lavoir sur le derrière.

Cet immeuble est percé à sa façade sur la rue d'Endoume :

Au rez-de-chaussée d'une porte d'entrée et une porte de magasin et d'une fenêtre ;

Et à chaque étage, de quatre fenêtres ;

Et à sa façade postérieure :

Au rez-de-chaussée d'un porte-fenêtre, de deux fenêtres et d'une porte donnant sur la cour ;

Aux étages de quatre fenêtres.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préf.	Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
				ha	a	ca
834	II	137	QUARTIER SAINT LAMBERT		02	35

L'immeuble a été divisé en 10 lots numérotés de 1 à 10.

2°/ DESCRIPTION DE L'OPERATION PROJETEE

Comme suite à une erreur du géomètre dans la mise en copropriété, il existe actuellement une discordance entre la réalité matérielle de la composition du lot n°7 et la désignation de ce bien aux termes de l'état descriptif de division susvisé.

En conséquence, afin de rétablir la concordance entre l'état descriptif de division et la réalité matérielle des lieux, Madame Michelle VALLIER susnommée a sollicité la vente à son profit des combles du deuxième étage dudit immeuble et ainsi que des tantièmes de copropriété y attachés moyennant le prix de 2.000,00€.

LOT NUMERO ONZE (11)
 Les combles situés au deuxième étage de l'immeuble communiquant avec le lot n°7.
 Et les 27/1.027èmes indivis des parties communes générales.

3°/ DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES EN DATE DU 7 SEPTEMBRE 2013

Aux termes d'une délibération de l'assemblée des copropriétaires en date du 7 SEPTEMBRE 2013, il a été décidé et adopté à l'unanimité, les résolutions suivantes ci-après littéralement reportées :

« **PREMIERE RESOLUTION**

L'assemblée décide d'approuver expressément la création d'un nouveau lot de copropriété dans les combles de l'immeuble ainsi que des tantièmes de copropriété qui lui seront conférés par un géomètre.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée décide d'approuver expressément la vente par le syndicat des copropriétaires, du lot créé moyennant le prix de 2.000€, au profit de Madame Michelle VALLIER, ses ayants droits ou ayants cause.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée donne tout pouvoir au syndic, Madame VALLIER, ainsi que tout clerc de l'étude de Maître PRETI-JANIN, notaire à MARSEILLE (13006), 10 Cours Pierre Puget, à l'effet de régulariser tous les actes afférents aux deux premières résolutions. »

Le syndicat des copropriétaires a accepté le prix et les conditions proposés par Madame Michelle VALLIER et approuve le projet de modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Le syndic certifie que tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués préalablement à l'assemblée ci-dessus analysée, et que le procès-verbal de ladite assemblée a été régulièrement notifié et qu'il n'a fait l'objet d'aucun recours ou opposition.

CECI EXPOSE, il est passé ainsi qu'il suit :

**I - MODIFICATIF D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
 – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

A°/ CREATION D'UN NOUVEAU LOT A PARTIR DE PARTIES COMMUNES

En conséquence de l'exposé qui précède et à la requête du syndic de l'immeuble en copropriété sis à MARSEILLE (13007) 135, Rue d'Endoume
 Le lot ci-dessous visé est créé :

LOT NUMERO ONZE (11)

Les combles situés au deuxième étage de l'immeuble communiquant avec le lot n°7.

Et les 27/1.027èmes indivis des parties communes générales.

R

UV

Modification des tantièmes de copropriété

Par suite de la création du lot ci-dessus désigné issus des parties communes, la quote-part des parties communes générales de l'immeuble afférente à chacun des lots anciens et nouveaux est désormais exprimée en 1.027èmes au lieu de 1.000èmes.

PLANS

Aux présentes il sera annexé après mention un dossier relatif au modificatif des tantièmes de copropriété ainsi qu'un plan des lots n° 6, 7 et 11, établis par le cabinet AGENDA-DIAGNOSTICS sis à CABRIES (13480), 3275 Route de Violési.

TABLEAU RECAPITULATIF

Conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959.

N° du lot	Bat.	Escalier	Etage	Nature du lot	Ancienne Q. PART PC/°	Nouvelle Q. PART PC/°	Concordance
1		1	RDC	Débarras	1	1	<i>Lot antérieurement supprimé</i>
2		1	RDC	Débarras	1	1	
3							
4		1	1 ^{er}	Appartement	180	180	<i>Créé sur les parties communes</i>
5		1	1 ^{er}	Appartement	132	132	
6		1	2 ^{ème}	Appartement	167	167	
7		1	2 ^{ème}	Appartement	254	254	
8		1	RDC	Sas	5	5	
9		1	RDC	Appartement	128	128	
10		1	RDC	Appartement	132	132	
11		1	2 ^{ème}	Combles communiquant avec le lot 7		27	
				TOTAL	1.000	1.027	

II - VENTE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRESVENDEUR

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A MARSEILLE (13007) 135, RUE D'ENDOUME, ayant son siège social à MARSEILLE (13007) 135 rue d'Endoume, crée aux termes du règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Jacques CRIQUET, notaire à MARSEILLE, le 22 juin 2004 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 2, le 18 août 2004, volume 2004 P, numéro 4392.

Ci-après dénommé 'LE VENDEUR'.

AR
MV

ACQUEREUR

Madame Michelle Françoise **HUC**, Retraitée, veuve, non remariée, de Monsieur Jacques Georges **VALLIER**, demeurant à SAINT VICTORET (13730) 17 rue Paul Eluard - Lotissement Saint Jean.

Née à SAINT CYR L'ECOLE (78210) le 15 septembre 1932.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré

Ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus.

Ci-après dénommée 'L'ACQUEREUR'.

PRESENCE – REPRESENTATION

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à MARSEILLE (13007) 135, Rue d'Endoume est ici représenté par Mademoiselle Audrey **RAFANO**, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Madame Michelle **VALLIER** est ici présente.

VENTE

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis sur la commune de MARSEILLE (13007) 135, Rue d'Endoume.

Consistant en une maison à usage d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée avec cour, et lavoir sur le derrière.

Cet immeuble est percé à sa façade sur la rue d'Endoume :

Au rez-de-chaussée d'une porte d'entrée et une porte de magasin et d'une fenêtre ;

Et à chaque étage, de quatre fenêtres ;

Et à sa façade postérieure :

Au rez-de-chaussée d'un porte-fenêtre, de deux fenêtres et d'une porte donnant sur la cour ;

Aux étages de quatre fenêtres.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préf.	Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
				ha	a	ca
834	H	137	QUARTIER SAINT LAMBERT		02	35

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO ONZE (11)

Les combles situés au deuxième étage de l'immeuble communiquant avec le lot n°7.

Et les 27/1.027èmes indivis des parties communes générales.

Précision étant ici faite que ledit lot n°11 fait actuellement partie intégrante de l'appartement du 2^{ème} étage gauche, ne formant avec le lot n°7 une seule et unique unité d'habitation.




Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-avant énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Contenance de l'immeuble

La présente vente ne portant que sur des lots de caves, de garages ou d'emplacements de stationnement, ou sur des lots d'une superficie inférieure à 8m², n'entre pas dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots en copropriété.

En conséquence, les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée (à titre indicatif) au présent acte, cette différence excédât-elle un vingtième.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du BIEN objet des présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par : Madame Michelle VALLIER à concurrence de la totalité en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

Les biens ci-dessus désignés ont été créés aux termes du modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division établi aux présentes et qui sera publié avant ou en même temps que les présentes.

Préalablement ces biens dépendaient des parties communes de l'immeuble ainsi qu'il résulte du règlement de copropriété sus-désigné, et appartenaient au syndicat des copropriétaires, depuis l'établissement du règlement de copropriété-état descriptif de division :

RÈGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Jacques CRIQUET, notaire à MARSEILLE, le 22 juin 2004 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 2, le 18 août 2004, volume 2004 P, numéro 4392.

Cet acte a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître JUMELET, notaire à ISTRES, le 17 juillet 2009 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 2^{ème} BUREAU le 16 septembre 2009, volume 2009 P, numéro 4067.

- aux termes du présent acte.

AR

MV

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, LE BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que LE VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, dès avant ce jour, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

LE VENDEUR le reconnaît et en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus constaté, l'ancien propriétaire déclare se désister de tout droit de privilège et action résolutoire en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

DECLARATIONS FISCALES

TAXATION DES PLUS-VALUES

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend du centre des impôts de :**MARSEILLE 7E/10E ET 9^F- CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES -22 RUE BORDE- 13008 MARSEILLE.**

- que LE BIEN vendu lui appartient pour l'avoir reçu, aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques CRIQUET, notaire à MARSEILLE, le 22 juin 2004, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 2, le 18 août 2004 volume 2004 P, numéro 4392.

Le prix de vente est inférieur ou égal à QUINZE MILLE EUROS (15000,00€).

En conséquence, la présente mutation est donc exonérée d'impôt sur la plus-value conformément aux dispositions de l'article 150 U-II-6° du Code général des impôts.

IMPOTS SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits :

LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'ACQUEREUR déclare ne prendre aucun engagement particulier.

En conséquence, la présente mutation est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui est due par L'ACQUEREUR.

Calcul des droits

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par :
Le prix de la présente vente, de DEUX MILLE EUROS.

Ci 2.000,00 €

BASE TAXABLE 2.000 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe Départementale	2.000 €	3,80%	76 €
Taxe Communale	2.000 €	1,20%	24 €
Prélèvement Etat	76 €	2,37%	2 €
TOTAL			102 €

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière de MARSEILLE 2.

Contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts : 15,00 €.

MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur 8 pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

AR

RV

DELAI DE REFLEXION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Conformément aux dispositions de l'article L.271-1, alinéa 5 du Code de la construction et de l'habitation, L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, du projet du présent acte dont la première présentation a eu lieu le 13 mars 2014.

En conséquence, le délai de sept (7) jours, tel qu'il est défini par le texte précité, est à présent expiré.

Ayant pleinement disposé de ce délai de réflexion pour prendre sa décision, il requiert le notaire soussigné de recevoir la présente vente.

La copie de la notification ainsi que l'avis de réception sont demeurés ci-annexés, après mention.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;

- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet), ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

ELECTION DE DOMICILE

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

- LE VENDEUR et L'ACQUEREUR en leurs demeures respectives. Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office du notaire soussigné.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.



SERVITUDES

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.

CONTRAT D'ASSURANCE

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, dans les formes de droit, de toutes polices d'assurances souscrites par LE VENDEUR pour ce BIEN.

Il est cependant expressément convenu entre les parties que LE VENDEUR résiliera sa police d'assurance.

ABONNEMENTS

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

Il déclare avoir reçu du VENDEUR toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

Risques naturels, miniers et technologiques

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet de la présente vente étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé (ou : par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ; ou dans une zone de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat), les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement lui sont applicables.

En conséquence, il a été délivré par la Préfecture des BOUCHES DU RHONE un état des risques, demeuré ci-annexé et duquel il résulte ce qui suit :

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn OUI

<i>PPR</i>	<i>Date</i>	<i>Aléa</i>
<i>Approuvé</i>	<i>29 octobre 2002</i>	<i>Mouvements de terrain (effondrements)</i>
<i>Prescrit</i>	<i>12 décembre 2003</i>	<i>Inondation</i>
<i>Prescrit</i>	<i>6 juillet 2005</i>	<i>Mouvement de terrain (retrait gonflement des argiles – sécheresse)</i>

ML

NV

Prescrit 8 avril 2005 Feu de forêt
La commune est située dans le périmètre d'un PPRt OUI
PPR Date Aléa
Prescrit 22 mai 2009 Effets toxiques, thermiques
et de surpression

La commune est située en zone 2 (sismicité faible)

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Risques miniers

Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

DECLARATIONS DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare :

SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE

- que LE BIEN vendu n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux.

SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION A SON DROIT DE DISPOSER

- qu'il n'existe sur LE BIEN vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'ACQUEREUR, un droit quelconque sur LE BIEN résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

SUR LES SERVITUDES :

- qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur LE BIEN et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application des dispositions de l'article R.4532-97 du Code du travail, le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble dont dépendent les biens objets des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction n'entrant pas dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L.4532-16 du Code du travail, comme ayant été construit dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil pour laquelle l'ordre de service de commencer les travaux a été donné avant le 30 décembre 1994 et le gros œuvre achevé avant le 1er janvier 1996.

- et qu'il a été informé des sanctions pénales applicables en cas de manquement à la loi précitée et visées par les articles L 4744-2 à L 4744-5 du même Code.

SUR L'OCCUPATION DU BIEN VENDU ET SA SITUATION AU REGARD DES TEXTES EN VIGUEUR SUR LA PROTECTION DES OCCUPANTS DE LOCAUX D'HABITATION :

- que le bien vendu est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;
- et que par conséquent, le droit de préemption institué par l'article 10 modifié de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 ne peut s'exercer à l'occasion de la présente mutation.

SUR L'OCCUPATION ANTERIEURE DU BIEN VENDU ET SA SITUATION AU REGARD DE L'ARTICLE 15 (MODIFIE) DE LA LOI 89-462 DU 6 JUILLET 1989 :

- que le VENDEUR n'a délivré aucun congé en vue de la libération du BIEN vendu.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux critères de compétence prévus par la loi, ainsi qu'il résulte de l'attestation, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Les parties confirment que le prix de la présente vente a été fixé en prenant en considération les conclusions de ce diagnostic technique.

Sur la réglementation relative à l'amiante

LE VENDEUR déclare que :

- LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ;
- les recherches effectuée dans les parties privatives n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les matériaux et produits mentionnés à l'annexe 13-9 de ce code, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi BA EXPERTISE, sis à MARSEILLE (13007), 155, rue d'Endoume, le 28 mai 2013 demeuré ci-annexé.
- qu'il ne connaît pas les conclusions de la recherche sur la présence d'amiante qui a dû être diligentée par le syndic dans les parties communes.

Il reconnaît avoir été informé que le Code de la santé publique prévoit que les personnes physiques n'ayant pas satisfait à leurs obligations de recherche, de contrôle ou de réparation avant la date limite prévue par ce code sont passibles de l'amende prévue pour les contraventions de 5ème classe.

Il déclare en conséquence vouloir faire son affaire personnelle de l'application éventuelle de cette sanction.

Réglementation relative au saturnisme

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb contenant le relevé sommaire des dégradations du bâti et la notice d'informations établi par BA EXPERTISE, sis à MARSEILLE (13007), 155, rue d'Endoume, le 28 mai 2013 est demeuré ci-annexé.

Il fait apparaître des revêtements non dégradés contenant du plomb (classe 1 ou 2).

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'exposition au plomb sans aucun recours contre LE VENDEUR.

Etat de l'immeuble - Termites

LE BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L 133-6 du Code précité un état relatif à la présence de termites établi BA EXPERTISE, sis à MARSEILLE (13007), 155, rue d'Endoume, le 30 octobre 2013, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans LE BIEN, est demeuré ci-annexé.

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

LE VENDEUR déclare que LE BIEN vendu n'est pas équipé d'une installation fixe de gaz.

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation électrique de plus de quinze ans.

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par BA EXPERTISE, sis à MARSEILLE (13007), 155, rue d'Endoume, le 28 mai 2013, soit depuis moins de trois ans, révélant une ou plusieurs anomalies, savoir :

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

Les anomalies constatées concernent:

- l'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.*
- la prise de terre et l'installation de mise à la terre.*
- la protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.*
- la liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.*
- des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.*
- des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.*
- des conducteurs non protégés mécaniquement."*

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-annexé et L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'il contient.

Diagnostic de performance énergétique

LE VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par BA EXPERTISE, sis à MARSEILLE (13007), 155, rue d'Endoume, le 28 mai 2013 demeuré ci-annexé.

RV MV

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LE BIEN objet des présentes.

URBANISME

ENONCIATION DU DOCUMENT OBTENU

Est demeurée ci-annexée la pièce suivante :

- copie de la note de renseignements d'urbanisme délivrée par le cabinet CARLOTTI sis à MARSEILLE (13006), 26 rue du Vallon Montebello, en date du 5 septembre 2013

L'ACQUEREUR reconnaît que le notaire soussigné lui a donné lecture des documents et déclare en avoir pris parfaite connaissance.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

LE BIEN est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'aliéner a été notifiée au maire de la commune de la situation de l'immeuble ou à son délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Plus de deux mois s'étant écoulé depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner, sans que le titulaire du droit de préemption ait fait connaître sa décision, ce silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

La vente peut donc être réalisée au prix indiqué sur la déclaration d'intention d'aliéner.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner ainsi que l'avis de réception susmentionné sont demeurés annexés après mention.

REMISE DE TITRES

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

STATUT DE LA COPROPRIETE

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels sus-énoncés dont il reconnaît avoir reçu une copie.

RESPECT DU DROIT DE LA COPROPRIETE

LE VENDEUR déclare qu'il n'a réalisé aucuns travaux ni annexé aucune partie commune sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

COPROPRIETE - CONVENTIONS

Syndic de l'immeuble sis à Le syndic actuel de l'immeuble est : Monsieur Gregory CORTIAL, syndic bénévole, 135 rue d'Endoume.

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 nouveau du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété n'a pas été délivré par le syndic.

Répartition légale des charges de copropriété

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret n°2004-479 du 27 mai 2004.

Le notaire soussigné rappelle que la répartition légale des charges de copropriété entre LE VENDEUR et L'ACQUEREUR est la suivante :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au VENDEUR ;

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

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

Les parties peuvent toutefois convenir d'une répartition différente. Mais leur convention n'aura d'effet qu'entre elles et ne pourra être opposable au syndic.

Les parties n'entendent apporter aucune dérogation à ces dispositions légales.

Procédure

LE VENDEUR déclare à sa connaissance qu'il n'existe aucune procédure en cours, le mettant en cause, ou mettant en cause le syndicat et des copropriétaires ou des tiers.

Absence- certificat article 20

En application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, si au jour du transfert de propriété LE VENDEUR n'a pas remis au Notaire soussigné un certificat article 20 du syndic le libérant de toute obligation à l'égard du syndicat, ce dernier doit notifier au syndic dont dépend LE BIEN, un avis de la présente mutation.

Cet avis de mutation devra être adressé par le Notaire au syndic par lettre recommandée avec avis de réception dans les quinze jours du présent acte.

Le syndic pourra ainsi former au domicile élu et par acte extrajudiciaire opposition au versement du prix à due concurrence de sa créance dans les quinze jours de la réception de cet avis.

Prise de connaissance du carnet d'entretien – Avertissement

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de L'ACQUEREUR les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 aux termes desquelles notamment « *Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou*

AR

MV

d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic ».

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens ci-dessus désignés ont été créés aux termes d'un acte modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division établi aux présentes et qui sera publié avant ou en même temps que les présentes.

Préalablement ces biens dépendaient des parties communes de l'immeuble ainsi qu'il résulte du règlement de copropriété sus-désigné, et appartenaient au syndicat des copropriétaires, depuis l'établissement du règlement de copropriété-état descriptif de division.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

1°) ORIGINAIREMENT, la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes appartenait en propre à Madame Louise Angèle Romaine PASCAL, en son vivant sans profession épouse de Monsieur Antonin Marius OUVIERE contremaître savonnerie avec lequel elle demeurait à MARSEILLE, 76 Rue Sainte, au moyen de la donation qui lui en a été faite par ses père et mère Monsieur Jean Justin PASCAL et Madame Angèle Marie Catherine BREGIANO son épouse qui demeuraient aux PENNES-MIRABEAU quartier du Collet Rouge suivant acte reçu par Maître GOUDET lors notaire à MARSEILLE le 11 janvier 1913 transcrit au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 4 février 1913 volume 244 numéro 57.

Cette donation a été faite sous diverses charges et conditions et notamment le service d'un rente annuelle et viagère au profit des donateurs, charges qui sont aujourd'hui éteintes par suite du décès de ces derniers survenu depuis de nombreuses années et ayant laissé pour leur succéder, ladite Madame OUVIERE née PASCAL leur fille, seule existante comme seule héritières réservataire et de droit.

2°) DECES DE MADAME OUVIERE NEE PASCAL

Madame Louise Angèle Romaine PASCAL, susnommée, est décédée intestat à MARSEILLE le 6 avril 1951, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Antonin Marius OUVIERE (prédécedé à MARSEILLE le 16 novembre 1939) ayant laissé pour lui succéder comme seuls héritiers réservataires et de droit ses deux enfants seuls existants et issus de son union avec ledit Monsieur Antonin OUVIERE savoir :

- Monsieur Justin Célestin Bienvenue OUVIERE, héritier pour la moitié indivise.
- Madame Angèle Marie Catherine OUVIERE, héritière pour la moitié indivise.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé aux minutes de Maître Léonce DONNIER, lors notaire à MARSEILLE, le 3 septembre 1951.

Compte tenu de la date du décès, soit antérieurement au décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière applicable au 1er janvier 1956, la transmission desdits immeubles au profit des ayants droits à la succession de Madame OUVIERE née PASCAL n'a pas été constatée dans un acte d'attestation de propriété immobilière notariée.

AR

MV

3°) DECES DE MONSIEUR JUSTIN CELESTIN BIENVENUE OUVIERE

Monsieur Justin Célestin Bienvenue OUVIERE, en son vivant retraité demeurant à Marseille 13007 135 rue d'Endoume, époux de Madame Elisa Anna Angela MOI,

Né à Marseille le 12 décembre 1906.

Est décédé à Marseille le 26 mars 1977.

Laissant pour recueillir sa succession

a) Son conjoint :

Madame Elisa Anna Angéla MOI, sans profession, demeurant à Marseille 13007 135 rue d'Endoume,

Née à GAGLIARI (Italie) le 3 juin 1910.

Mariée sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de Marseille le 24 novembre 1931.

Usufruitière légale du quart des biens dépendant de sa succession en vertu de l'article 767 du code civil.

b) Et comme seule héritière réservataire et de droit sa fille :

Madame Colette Louise Raphaëlle OUVIERE, sans profession, épouse de Monsieur Jean Auguste René CARRETTA, artisan rural, avec lequel elle demeure à HIES par Bagnères de Bigorre (Hautes Pyrénées).

Née à Marseille le 6 janvier 1934.

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître JOLIVOT notaire à Marseille le 18 juillet 1958 préalable à son union célébrée à la mairie de Marseille le 19 juillet 1958.

Tels que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître DONNIER lors notaire à Marseille le 17 février 1978.

L'attestation constatant la transmission du patrimoine soit la moitié des biens et droits immobiliers objet des présentes a été dressée par Maître DONNIER lors notaire à Marseille le 7 mars 1978 publié au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 6 avril 1978 volume 2330 numéro 4.

Etant ici précisé que par suite du décès de Madame Elisa Anna Angéla MOI veuve OUVIERE, usufruitière du quart des biens survenu à MARSEILLE le 02 mai 2003, Madame Colette Louise Raphaëlle OUVIERE, se trouve seule propriétaire de la moitié des biens et droits immobiliers objets des présentes.

4°) DECES DE MADAME ANGELE MARIE CATHERINE OUVIERE EPOUSE VALLIER

Madame Angèle Marie Catherine OUVIERE, sans profession, épouse de Monsieur Jacques Georges VALLIER, demeurant à MARSEILLE (13005), 135 Avenue d'Endoume.

Née à MARSEILLE (13000), le 28 mai 1910.

Divorcée en premières noces de Monsieur Louis PARIS suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de Marseille le 18 février 1953.

Mariée avec Monsieur Jacques VALLIER sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me MARTEL REISON notaire à MARSEILLE le 14 mai 1962 préalable à leur union célébrée à la mairie de MARSEILLE (13000), le 02 juin 1962 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Est décédée à MARSEILLE (13000), le 03 mai 2000

En l'état d'une donation entre époux suivant acte reçu par Maître Charles MARTEL-REISON, notaire à MARSEILLE, le 19 juin 1962, enregistrée, de l'universalité de tous les biens composant la succession.

Et que le défunt n'a laissé aucun ascendant, ni aucun descendant légitime, naturel ou adoptif ni descendant d'eux, et par conséquent aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession.

Laissant pour recueillir sa succession, son conjoint :

Monsieur Jacques Georges VALLIER, Retraité, de nationalité Française, époux de Madame Angèle Marie Catherine OUVIERE, demeurant à MARSEILLE (13005), 135 Avenue d'Endoume.

Né à ANGERS (49000), le 29 janvier 1922.

Tels que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Jacques CRIQUET, notaire à MARSEILLE, le 23 novembre 2000.

L'attestation constatant la transmission du patrimoine soit l'autre moitié des biens et droits immobiliers objet des présentes a été dressée par Maître Jacques CRIQUET notaire à Marseille le 23 novembre 2000 publié au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 19 janvier 2001 volume 2001P numéro 292.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un certificat sommaire hors formalité en date du 4 mars 2014 du chef du vendeur révèle que LE BIEN vendu est libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque, mention ou saisie.

CONCILIATION MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra préalablement à toute instance judiciaire soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le Président de la Chambre des Notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le Président de la Chambre des Notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

AVERTISSEMENT DU NOTAIRE AUX PARTIES

Le notaire soussigné informe les parties, et plus spécialement :

LE VENDEUR

- Qu'aux termes de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic peut former opposition au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé de ses charges.

- Que l'opposition régulière vaut, au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19.1 de la loi du 21 juillet 1994.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de




ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric 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.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires de la vente seront acquittés par l'ACQUEREUR, ainsi qu'il s'y oblige.

Et ceux du modificatif d'état descriptif de division-règlement de copropriété seront acquittés par Madame VALLIER, ainsi qu'il s'y oblige.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment au Service de la publicité foncière, en vue de leur publication, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables, fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES


Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur 20 pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

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

de Vallée

