

101292504

LV/DG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
LE VINGT SEPT OCTOBRE**

**A MARSEILLE 13008, 2 Boulevard de Louvain, au siège de l'Office  
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Angélique USSEGLIO-GUILMART, Notaire au sein de la Société  
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée de notaires dénommée " SELARL  
FERAUD – VOGLIMACCI ", dont le siège est à MARSEILLE 13008, 2 Boulevard  
de Louvain,**

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

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **VENDEUR**

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA SIMIANE**, ayant son siège social à MARSEILLE 14ÈME ARRONDISSEMENT (13014), 35 chemin Saint Joseph à Sainte Marthe, créé aux termes du règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Edmond GIRARD, Notaire à MARSEILLE, le 16 septembre 1971.

Personne Morale créée par l'article 14 de la Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965.

Ledit syndicat des copropriétaires n'a pas été identifié au Répertoire des Entreprises et de leurs établissements prévus au décret n°73-314 du 14 mars 1973, modifié.

##### **ACQUEREUR**

Monsieur Farid Yacine **TERGOU**, gérant de société, et Madame Mélissa **HAYOUN**, mère au foyer, son épouse, demeurant ensemble à MARSEILLE (13014) 25 allée des Serpentes.

Monsieur est né à MARSEILLE (13000) le 26 juillet 1990,

Madame est née à MARSEILLE (13000) le 19 mars 1991.

Mariés à la mairie de MARSEILLE (13000) le 15 juillet 2017 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.  
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

### **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Farid TERGOU et Madame Mélissa HAYOUN acquièrent la pleine propriété du BIEN pour le compte de leur communauté.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

**1<sup>ent</sup>** - Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA SIMIANE est représentée à l'acte par Madame Carine SPONTI, domiciliée professionnellement à MARSEILLE (6<sup>e</sup>), 146 Rue Paradis,

Agissant au nom et pour le compte de la société « CROSET », société par actions simplifiée, au capital de 100.000,00 €, ayant son siège à MARSEILLE (6<sup>e</sup>), 146 rue Paradis, identifiée sous le numéro SIREN 070 803 424 RCS MARSEILLE,

Ayant pour nom commercial et enseigne « CITYA AJILL'IMMO »,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Vanessa MARIOTTO, Présidente de ladite société, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à MARSEILLE, du 17 septembre 2021, demeurée ci-annexée. **Annexe n°1**

Madame Vanessa MARIOTTO agissant elle-même en qualité de Présidente de la société dénommée « CROSET », société par actions simplifiée, au capital de 100.000,00 €, ayant son siège à MARSEILLE (6<sup>e</sup>), 146 rue Paradis, identifiée sous le numéro SIREN 070 803 424 RCS MARSEILLE.

Ladite Madame Vanessa MARIOTTO nommée à cette fonction aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 31 mars 2021, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée. **Annexe n°2**

La société CROSET prise en sa qualité de syndic de l'ensemble immobilier, renouvelée pour une durée de trois ans, à cette fonction aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 31 janvier 2019, dont une copie du procès-verbal demeurera ci-annexée. **Annexe n°3**

Spécialement habilité à l'effet des présentes tant en vertu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 que des assemblées générales des copropriétaires dudit ensemble immobilier en date du 4 avril 2017 et du 1<sup>er</sup> décembre 2020, qui lui a donné mandat aux fins de comparaître au présent acte et dont une copie est demeurée ci-annexée. **Annexe n°4**

Monsieur IVARS, lors Président de la société CROSET, représentant le syndic, déclare que cette assemblée générale n'a fait l'objet d'aucun recours en annulation ou contestation dans le délai légal, ainsi que le confirme une attestation établie par la syndic en date du 29 mars 2021, demeurée ci-annexée. **Annexe n°5**

**2<sup>ent</sup>** - Monsieur Farid TERGOU et Madame Mélissa HAYOUN, son épouse, sont présents à l'acte.

### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
  - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

**Concernant le VENDEUR :**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant l'ACQUEREUR :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

Lesquels préalablement aux présentes ont exposé ce qui suit :

### **E X P O S E**

**I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :**

L'ensemble immobilier objet des présentes est situé à MARSEILLE (14°) (Bouches-du-Rhône), 35 Chemin de Saint-Joseph à Sainte Marthe, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
895	D	105	PL D EN HAUT	05ha 01a 47ca

Ledit ensemble immobilier en copropriété dénommé « LA SIMIANE », est composé de trois bâtiments dits « BATIMENT A », « BATIMENT B » et « BATIMENT C » et d'emplacements de stationnement.

**II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

Ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître Edmond GIRARD, lors Notaire à MARSEILLE, le 9 juin 1971, dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 9 juillet 1971, volume 119, numéro 20.

Aux termes dudit acte l'ensemble immobilier a été divisé en 318 lots numérotés de 1 à 318.

Ledit immeuble a également fait l'objet d'un règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Edmond GIRARD, lors Notaire à MARSEILLE, le 16 septembre 1971, dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE, les 25 octobre et 15 décembre 1971, volume 206, numéro 3.

L'état descriptif de division a été modifié suivant acte reçu par Maître Dimitri de ROUDNEFF, notaire à MARSEILLE le 22 janvier 2014, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1<sup>er</sup>, le 8 avril 2014, volume 2014P, numéro 2097.

Aux termes de ce modificatif la quote-part de parties communes générales, en ce compris le sol, de l'ensemble immobilier afférente à chaque lot de la copropriété a été exprimée en DIX MILLE VINGT-CINQUIEMES (10.025èmes) au lieu de DIX MILLIEMES (10.000èmes) et la quote-part de parties communes spéciales aux Bâtiments A, B et C, a été exprimée en DIX MILLE TRENTEIEMES (10.030èmes) au lieu de DIX MILLIEMES (10.000èmes).

### **III – DESCRIPTION DE L'OPERATION PROJETEE**

Monsieur et Madame TERGOU ci-dessus nommés, qualifiés et domiciliés, requérants aux présentes, ont sollicité du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « LA SIMIANE », la vente à leur profit du logement de fonction, moyennant le prix de QUARANTE CINS MILLE EUROS (45.000,00 €).

La société ARCOGEX, géomètre-expert, sis à MARSEILLE (6<sup>e</sup>), 14 rue Sainte Sébastien, a établi un plan en date du 7 juillet 2015 sous les références A15-207/12, du rez-de-chaussée, Bâtiment A, entrée n°1, représentant le lot numéro TROIS CENT VINGT (320) identifié sous teinte JAUNE sur ledit plan, que souhaite acquérir Monsieur et Madame TERGOU.

La société ARCOGEX a déterminé que le nouveau lot prélevé sur les parties communes représentait VINGT-CINQ/DIX MILLE CINQUANTIEMES (25/10.050èmes) des parties communes générales, les parties communes générales étant calculées désormais en DIX MILLE CINQUANTIEMES et non en DIX MILLE VINGT-CINQUIEMES.

Un exemplaire de ce plan est demeuré ci-annexé Annexe n°6, un autre exemplaire a été annexé au procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 4 février 2016, ci-dessous notamment retranscrites par extrait, aux termes de laquelle le principe de la vente dudit lot et le modificatif à l'état descriptif de division ont été approuvés dans les conditions prévues à l'article 26 a) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

### **IV – ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE LA SIMIANE DU 4 FERVIER 2016**

Aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 4 février 2016, il a été notamment décidé et adopté à l'unanimité, la résolution numéro 21, ci-après littéralement retranscrite :

« ... 21. Dans le prolongement de la résolution n°20 votée lors de l'assemblée générale du 22.04.2015, décision à prendre concernant la création d'un nouveau lot de copropriété et de la cession de celui-ci suivant projet de résolution ci-après

21-1 « Après avoir examiné le projet établi par le cabinet géomètre FRAISSE – ARNEL et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide la création du nouveau lot de copropriété n°320 suivant le dossier n°207/12 joint à la convocation (anciennement partie commune à usage de logement de fonction) ».

Abstention : NEANT  
 Votent contre : NEANT  
 Votent pour : UNANIMITE

**En conséquence, cette résolution est adoptée**

**21-2** « L'assemblée générale donne mandat au syndic de signer les actes correspondants à la création de ce nouveau lot ».

Abstention : NEANT  
 Votent contre : NEANT  
 Votent pour : UNANIMITE

**En conséquence, cette résolution est adoptée**

**21-3** « L'assemblée générale donne mandat au syndic afin de tout mettre en œuvre pour la vente de ce lot n°320 ».

Abstention : NEANT  
 Votent contre : NEANT  
 Votent pour : UNANIMITE

**En conséquence, cette résolution est adoptée**

**21-4** « L'assemblée générale donne mandat au syndic de rechercher un acquéreur éventuellement avec le concours d'un professionnel au choix du Conseil Syndical pour le dit bien dans une fourchette de 89 000 à 110 000 € net vendeur ».

Abstention : NEANT  
 Votent contre : NEANT  
 Votent pour : UNANIMITE

**En conséquence, cette résolution est adoptée**

**21-5** « L'assemblée générale donne mandat au syndic afin de faire établir les certificats nécessaires à l'acte de vente et de désigner un notaire en liaison avec le Conseil syndical ».

Abstention : NEANT  
 Votent contre : NEANT  
 Votent pour : UNANIMITE

**En conséquence, cette résolution est adoptée**

**21-6** « L'assemblée générale donne mandat au syndic afin de réguler les actes de vente devant le notaire ».

Abstention : NEANT  
 Votent contre : NEANT  
 Votent pour : UNANIMITE

**En conséquence, cette résolution est adoptée ... »**

**V – ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE LA SIMIANE DU 1<sup>er</sup> DECEMBRE 2020**

Aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 1<sup>er</sup> décembre 2020, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Rappel annexe 4**), il a été notamment décidé et adopté à l'unanimité, la résolution numéro 26, ci-après littéralement retranscrite par extrait :

« ... 26. Dans le prolongement de l'Assemblée générale de 2017, résolution N° 20, décision à prendre pour vendre le lot, ancienne conciergerie, lot issu des parties communes au prix de 45 000 euros net vendeur à M. TERGOU, selon projet de résolution ci-après :

A) « L'Assemblée Générale décide de vendre l'ancienne conciergerie, lot issu des parties communes, à M. TERGOU pour un montant de 45 000 euros. »

( ... )

La majorité de l'article 25 de la loi du 10.07.1965, n'étant pas atteinte, mais ce vote ayant recueilli au moins un tiers des voix du syndicat des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 13.12.2000, un second vote est enregistré à la majorité de l'article 24.

( ... )

**En conséquence, cette résolution est adoptée.**

B) « L'Assemblée Générale délègue ses pouvoirs au Syndic cabinet AJILL'IMMO, aux fins de signer pour le compte du Syndicat des copropriétaires l'acte modificatif du règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

( ... )

**En conséquence, cette résolution est adoptée.**

C) « L'Assemblée générale accepte la prise en charge des diagnostics ayant pour objet l'établissement des certificats conformément aux textes en vigueur dans les parties privatives issues des parties communes »

( ... )

**En conséquence, cette résolution est adoptée.**

D) « L'Assemblée générale délègue ses pouvoirs au Syndic pour signer la promesse de vente et l'acte de vente avec M. TERGOU. »

( ... )

**En conséquence, cette résolution est adoptée. ... »**

Le syndicat des copropriétaires a accepté le prix et les conditions proposés par Monsieur et Madame TERGOU, et approuve le projet de modification de l'état descriptif de division.

Madame Carine SPONTI ès qualités, déclare :

- que tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués dans le délai légal, par lettre recommandée avec accusé de réception, aux assemblées générales du 4 avril 2017 et du 1<sup>er</sup> décembre 2020.

- que le procès-verbal de chaque assemblée générale a été régulièrement notifié à tous les copropriétaires opposants et/ou défaillants par lettre recommandée avec accusé de réception.

- qu'aucune action contre les délibérations de les assemblées générales susvisées n'a été introduite par les copropriétaires opposants et/ou défaillants à ce jour.

**Cela exposé, il est passé au modificatif de l'état descriptif de division et à la vente objet des présentes.**

### **MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION CREATION DE LOT PRIVATIF PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES**

En conséquence de l'exposé qui précède, le syndicat des copropriétaires représenté par Madame Carine SPONTI ès-qualités, crée par prélèvement sur les parties communes un nouveau lot numéro 320 ci-après désigné.

L'état descriptif de division de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, reçu par Maître Edmond GIRARD, lors Notaire à MARSEILLE, le 9 juin 1971 ci-dessus visé, est modifié de la manière suivante :

**LE LOT NUMERO TROIS CENT VINGT (320)**

Un appartement situé au rez-de-chaussée du Bâtiment A, entrée n°1, composé d'un dégagement, une cuisine, un séjour, un WC, une salle de bains, deux chambres, un dressing, un cellier et une terrasse, tel que figurant sous teinte JAUNE sur le plan sus-vissé demeuré ci-annexé (**Rappel annexe 6**).

Et la jouissance exclusive et particulière du jardin clôturé situé devant la cuisine et le séjour.

Et les 25/10.050èmes des parties communes générales, en ce compris le sol.

Et les 30/10.060èmes des parties communes spéciales aux Bâtiments A, B et C.

**MODIFICATION DES TANTIEMES DE COPROPRIETE**

Par suite de la création du lot ci-dessus désigné, issu des parties communes, la quote-part de parties communes générales de l'ensemble immobilier afférente à chaque lot de la copropriété sera désormais exprimée en DIX MILLE CINQUANTIEME (10.050èmes).

**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, la modification à l'état descriptif de division qui vient d'être constatée, est résumée dans le tableau figurant ci-dessous :

N° de lot	Bât.	Etage	Nature du lot	Anciennes quote-parts de parties communes 10.025èmes	Nouvelles quote-parts de parties communes 10.050èmes	Observations
1	A1	RDC	Appartement	25	25	
2	A1	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
3	A1	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
4	A1	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
5	A1	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
6	A1	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
7	A1	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
8	A2	RDC	Appartement	25	25	
9	A2	RDC	Appartement	25	25	
10	A2	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
11	A2	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
12	A2	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
13	A2	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
14	A2	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
15	A2	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
16	A3	RDC	Appartement	25	25	
17	A3	RDC	Appartement	25	25	
18	A3	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
19	A3	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
20	A3	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
21	A3	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
22	A3	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
23	A3	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
24	A4	RDC	Appartement	25	25	
25	A4	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	

26	A4	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
27	A4	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
28	A4	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
29	A4	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
30	A4	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
31	A5	RDC	Appartement	25	25	
32	A5	RDC	Appartement	25	25	
33	A5	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
34	A5	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
35	A5	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
36	A5	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
37	A5	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
38	A5	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
39	A6	RDC	Appartement	25	25	
40	A6	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
41	A6	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
42	A6	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
43	A6	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
44	A6	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
45	A6	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
46	A7	RDC	Appartement	25	25	
47	A7	RDC	Appartement	25	25	
48	A7	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
49	A7	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
50	A7	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
51	A7	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
52	A7	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
53	A7	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
54	A8	RDC	Appartement	25	25	
55	A8	RDC	Appartement	25	25	
56	A8	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
57	A8	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
58	A8	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
59	A8	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
60	A8	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
61	A8	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
62	A9	RDC	Appartement	25	25	
63	A9	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
64	A9	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
65	A9	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
66	A9	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
67	A9	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
68	A9	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
69	A10	RDC	Appartement	25	25	
70	A10	RDC	Appartement	25	25	
71	A10	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
72	A10	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
73	A10	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
74	A10	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
75	A10	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
76	A10	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
77	A10	4 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
78	A10	4 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
79	A10	5 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
80	A10	5 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
81	A10	6 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
82	A10	6 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
83	A11	RDC	Appartement	25	25	

84	A11	RDC	Appartement	25	25	
85	A11	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
86	A11	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
87	A11	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
88	A11	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
89	A11	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
90	A11	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
91	A11	4 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
92	A11	4 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
93	A11	5 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
94	A11	5 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
95	A11	6 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
96	A11	6 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
97	A12	RDC	Appartement	25	25	
98	A12	RDC	Appartement	25	25	
99	A12	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
100	A12	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
101	A12	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
102	A12	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
103	A12	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
104	A12	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
105	A12	4 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
106	A12	4 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
107	A12	5 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
108	A12	5 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
109	A12	6 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
110	A12	6 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
111	A13	RDC	Appartement	25	25	
112	A13	RDC	Appartement	25	25	
113	A13	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
114	A13	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
115	A13	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
116	A13	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
117	A13	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
118	A13	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
119	A13	4 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
120	A13	4 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
121	A13	5 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
122	A13	5 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
123	A13	6 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
124	A13	6 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
125	A14	RDC	Appartement	25	25	
126	A14	RDC	Appartement	25	25	
127	A14	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
128	A14	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
129	A14	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
130	A14	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
131	A14	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
132	A14	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
133	A15	RDC	Appartement	25	25	
134	A15	RDC	Appartement	25	25	
135	A15	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
136	A15	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
137	A15	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
138	A15	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
139	A15	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
140	A15	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
141	B1	RDC	Appartement	25	25	

142	B1	RDC	Appartement	25	25	
143	B1	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
144	B1	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
145	B1	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
146	B1	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
147	B1	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
148	B1	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
149	B2	RDC	Appartement	25	25	
150	B2	RDC	Appartement	25	25	
151	B2	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
152	B2	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
153	B2	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
154	B2	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
155	B2	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
156	B2	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
157	B3	RDC	Appartement	25	25	
158	B3	RDC	Appartement	25	25	
159	B3	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
160	B3	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
161	B3	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
162	B3	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
163	B3	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
164	B3	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
165	B4	RDC	Appartement	25	25	
166	B4	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
167	B4	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
168	B4	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
169	B4	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
170	B4	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
171	B4	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
172	B5	RDC	Appartement	25	25	
173	B5	RDC	Appartement	25	25	
174	B5	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
175	B5	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
176	B5	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
177	B5	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
178	B5	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
179	B5	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
180	B6	RDC	Appartement	25	25	
181	B6	RDC	Appartement	25	25	
182	B6	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
183	B6	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
184	B6	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
185	B6	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
186	B6	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
187	B6	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
188	B7	RDC	Appartement	14	14	
189	B7	RDC	Appartement	14	14	
190	B7	RDC	Appartement	25	25	
191	B7	RDC	Appartement	25	25	
192	B7	1 <sup>er</sup>	Appartement + cave 2 RDC	33	33	
193	B7	1 <sup>er</sup>	Appartement + cave 1 RDC	33	33	
194	B7	2 <sup>ème</sup>	Appartement + cave 4 RDC	33	33	
195	B7	2 <sup>ème</sup>	Appartement + cave 3 RDC	33	33	

196	B7	3 <sup>ème</sup>	Appartement + cave 6 RDC	33	33	
197	B7	3 <sup>ème</sup>	Appartement + cave 5 RDC	33	33	
198	B8	RDC	Appartement	14	14	
199	B8	RDC	Appartement	14	14	
200	B8	RDC	Appartement	25	25	
201	B8	RDC	Appartement	25	25	
202	B8	1 <sup>er</sup>	Appartement + cave 2 RDC	33	33	
203	B8	1 <sup>er</sup>	Appartement + cave 1 RDC	33	33	
204	B8	2 <sup>ème</sup>	Appartement + cave 4 RDC	33	33	
205	B8	2 <sup>ème</sup>	Appartement + cave 3 RDC	33	33	
206	B8	3 <sup>ème</sup>	Appartement + cave 6 RDC	33	33	
207	B8	3 <sup>ème</sup>	Appartement + cave 5 RDC	33	33	
208	B9	RDC	Appartement	14	14	
209	B9	RDC	Appartement	14	14	
210	B9	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
211	B9	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
212	B9	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
213	B9	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
214	B9	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
215	B9	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
216	B9	4 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
217	B9	4 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
218	B10	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
219	B10	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
220	B10	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
221	B10	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
222	B10	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
223	B10	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
224	B11	RDC	Appartement	25	25	
225	B11	RDC	Appartement	25	25	
226	B11	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
227	B11	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
228	B11	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
229	B11	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
230	B11	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
231	B11	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
232	B12	RDC	Appartement	25	25	
233	B12	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
234	B12	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
235	B12	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
236	B12	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
237	B12	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
238	B12	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
239	B13	RDC	Appartement	25	25	
240	B13	RDC	Appartement	25	25	
241	B13	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
242	B13	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
243	B13	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
244	B13	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
245	B13	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	

246	B13	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
247	C1	RDC	Appartement	25	25	
248	C1	RDC	Appartement	25	25	
249	C1	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
250	C1	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
251	C1	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
252	C1	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
253	C1	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
254	C1	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
255	C2	RDC	Appartement	25	25	
256	C2	RDC	Appartement	25	25	
257	C2	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
258	C2	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
259	C2	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
260	C2	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
261	C2	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
262	C2	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
263	C3	RDC	Appartement	25	25	
264	C3	RDC	Appartement	25	25	
265	C3	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
266	C3	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
267	C3	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
268	C3	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
269	C3	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
270	C3	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
271	C4	RDC	Appartement	25	25	
272	C4	RDC	Appartement	25	25	
273	C4	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
274	C4	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
275	C4	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
276	C4	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
277	C4	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
278	C4	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
279	C5	RDC	Appartement	25	25	
280	C5	RDC	Appartement	25	25	
281	C5	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
282	C5	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
283	C5	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
284	C5	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
285	C5	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
286	C5	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
287	C6	RDC	Appartement	25	25	
288	C6	RDC	Appartement	25	25	
289	C6	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
290	C6	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
291	C6	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
292	C6	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
293	C6	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
294	C6	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
295	C7	RDC	Appartement	25	25	
296	C7	RDC	Appartement	25	25	
297	C7	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
298	C7	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
299	C7	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
300	C7	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
301	C7	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
302	C7	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
303	C8	RDC	Appartement	25	25	

304	C8	RDC	Appartement	25	25	
305	C8	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
306	C8	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
307	C8	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
308	C8	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
309	C8	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
310	C8	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
311	C9	RDC	Appartement	25	25	
312	C9	RDC	Appartement	25	25	
313	C9	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
314	C9	1 <sup>er</sup>	Appartement	26	26	
315	C9	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
316	C9	2 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
317	C9	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
318	C9	3 <sup>ème</sup>	Appartement	26	26	
319	B5	RDC	Appartement	25	25	
320	A1	RDC	Appartement	25	25	Lot créé par prélevement sur les parties communes
TOTAL				10.025 <sup>èmes</sup>	10.050 <sup>èmes</sup>	

**VENTE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES AU PROFIT DE MONSIEUR ET MADAME TERGOU**

Par les présentes, le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA SIMIANE**, sus nommé, ci-après dénommé le VENDEUR, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend à Monsieur et Madame TERGOU, ci-dessus nommés, qualifiés et domiciliés, ci-après dénommé l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN dont la désignation suit.

**TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les ACQUEREURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les lots de copropriété vendus.
- Le mot "ENSEMBLE IMMOBILIER" désigne l'immeuble dont dépend le BIEN.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

**IDENTIFICATION DU BIEN**

**DESIGNATION**

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13014)**, 35 Chemin de Saint-Joseph à Sainte Marthe :

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
895	D	105	PL D EN HAUT	05ha 01a 47ca

**Le lot de copropriété suivant :**

**Lot numéro trois cent vingt (320)**

Un appartement situé au rez-de-chaussée du Bâtiment A, entrée n°1, composé d'un dégagement, une cuisine, un séjour, un WC, une salle de bains, deux chambres, un dressing, un cellier et une terrasse, tel que figurant sous teinte JAUNE sur le plan sus-visé demeuré ci-annexé (**Rappel annexe 6**).

Et la jouissance exclusive et particulière du jardin clôturé situé devant la cuisine et le séjour.

Et les vingt-cinq /dix mille cinquantièmes (25 /10050 èmes) des parties communes générales, en ce compris le sol.

Et les trente /dix mille soixantièmes (30 /10060 èmes) des parties communes spéciales aux Bâtiments A, B et C.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**PLANS DES LOTS**

Une copie des plans du lot de l'état descriptif de division est demeurée ci-annexée sur support électronique (**Rappel annexe 6**).

**SUPERFICIE**

Le VENDEUR déclare que la superficie garantie au titre de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 ("loi carrez") est de :

- 75,70 m<sup>2</sup> pour le lot numéro TROIS CENT VINGT (320)

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître Edmond GIRARD, lors Notaire à MARSEILLE, le 9 juin 1971, dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 9 juillet 1971, volume 119, numéro 20.

Ledit ensemble immobilier a également fait l'objet d'un règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Edmond GIRARD, lors Notaire à MARSEILLE, le 16 septembre 1971, dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE, les 25 octobre et 15 décembre 1971, volume 206, numéro 3.

L'état descriptif de division a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Dimitri de ROUDNEFF, notaire à MARSEILLE le 22 janvier 2014, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 8 avril 2014, volume 2014P, numéro 2097.

**EFFET RELATIF**

Le BIEN ci-dessus désigné a été créé aux termes d'un acte modificatif à l'état descriptif de division établi aux présentes et qui sera publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 dès avant ou en même temps que les présentes.

Préalablement ce BIEN dépendait des parties communes de l'ensemble immobilier ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division sus-visé et appartenait au Syndicat des Copropriétaires depuis l'établissement :

- dudit état descriptif de division suivant acte reçu par Maître Edmond GIRARD, lors Notaire à MARSEILLE, le 9 juin 1971, dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 9 juillet 1971, volume 119, numéro 20.
- dudit règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Edmond GIRARD, lors Notaire à MARSEILLE, le 16 septembre 1971, dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE, les 25 octobre et 15 décembre 1971, volume 206, numéro 3.

### **CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

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

### **PROPRIETE JOUSSANCE**

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les PARTIES déclarant que ce BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

### **PRIX**

La vente est conclue moyennant le prix de **QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR)**.

### **PAIEMENT DU PRIX**

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour par la comptabilité de l'office notarial au VENDEUR, qui en consent quittance.

### **DONT QUITTANCE**

### **NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES**

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

### **PUBLICATION**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le BIEN est entré dans son patrimoine savoir :

- Etat descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Edmond GIRARD, lors Notaire à MARSEILLE, le 9 juin 1971, dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 9 juillet 1971, volume 119, numéro 20.

- Règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître Edmond GIRARD, lors Notaire à MARSEILLE, le 16 septembre 1971, dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE, les 25 octobre et 15 décembre 1971, volume 206, numéro 3.

Il n'y a pas lieu de faire une déclaration de plus-value immobilière, le VENDEUR est un syndicat de copropriétaires qui n'est pas soumis aux dispositions de l'article 150 U I du Code général des impôts.

#### IMPOT SUR LA MUTATION

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

En conséquence la vente est soumise au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR).

#### DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 45 000,00	x 4,50 %	=	2 025,00
<i>Taxe communale</i> 45 000,00	x 1,20 %	=	540,00
<i>Frais d'assiette</i> 2 025,00	x 2,37 %	=	48,00
		<b>TOTAL</b>	<b>2 613,00</b>

#### CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	45 000,00	0,10%	45,00

#### FIN DE PARTIE NORMALISEE

## PARTIE DEVELOPPEE

### NOTIFICATION PREALABLE

Les présentes n'ont pas été précédées d'un avant-contrat.

Le projet d'acte a été préalablement notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception le 7 octobre 2021, dont la première présentation a eu lieu le 7 octobre 2021.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception de chaque acquéreur est demeurée ci-annexée. **Annexe n°7**

Les présentes ne contiennent aucune modification par rapport au projet adressé.

### REMISE DES PIECES

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été communiquées à l'ACQUEREUR :

- Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et leur modifiant, tous trois sus-visés,
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Le montant des charges du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel dues par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
- Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur.
- Les sommes dues par l'acquéreur au syndicat.
- L'état de la dette du syndicat envers les fournisseurs.
- L'état global des impayés des charges au sein du syndicat.
- La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.

Les procès-verbaux des assemblées générales, le règlement de copropriété sont connues des parties compte tenu de leur qualité.

L'ACQUEREUR déclare que ces pièces lui ont été notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception le 7 octobre 2021.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés ci-annexés (**Rappel annexe 8**).

### REPARTITION DU PRIX

En application de l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965, le prix de vente se divise de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE DE POSSESSION

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que le bien n'est pas loué.
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

#### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Un état hypothécaire délivré le 8 avril 2021 et certifié à la date du 7 avril 2021 ne révèle aucune inscription.

Une prorogation a été délivrée le 13 octobre 2021 et certifiée à la date du 12 octobre 2021.

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

#### **SERVITUDES**

L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le VENDEUR et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

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, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, de l'urbanisme ou de la loi.

#### **ETAT DU BIEN**

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve 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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- si le **VENDEUR**, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR** et ignorés de lui.

#### **CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES**

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle 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 déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procèdera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'ACQUEREUR, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

#### **ASSURANCE**

Chaque copropriétaire est tenu 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. Le syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de la police d'assurance souscrite par le VENDEUR, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

##### **URBANISME**

Une note de renseignement d'urbanisme d'information dont l'original est demeuré ci-annexé **Annexe n°8**, a été délivré le 2 juillet 2021 par le cabinet PREVENTIMMO - KINAXIA sis à VALBONNE (06560), 80 Route des Lucioles, Espace de Sophia, Bâtiment C.

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.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

##### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, le BIEN constituant un seul local à usage d'habitation avec ses locaux accessoires dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme) ou, à défaut de règlement de copropriété, si l'état descriptif de division a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier.

En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

#### **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	Elément à	Validité
-------	---------------	-----------	----------

		contrôler	
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	Etat 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
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
Mérule	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- 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 a été établi par la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES sise à MARSEILLE (15°), 40 bis boulevard Vert Clos. Ce dossier qui est demeuré ci-annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation d'assurance.

#### **Pour les parties privatives**

Les éléments du dossier sont les suivants :

- Diagnostic amiante en date du 4 août 2021. Annexe n°9
- Etat parasitaire en date du 4 août 2021. Annexe n°10
- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz en date du 4 août 2021. Annexe n°11
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité en date du 4 août 2021. Annexe n°12
- Diagnostic de performance énergétique en date du 4 août 2021. Annexe n°13

#### **Pour les parties communes**

Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le syndic et annexés sont les suivants :

- Diagnostic amiante établi par le CABINET ACTE INGENIERIE sis en date du 30 novembre 2004.

Le dossier de diagnostic est demeuré ci-annexé. Annexe n°14

### **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/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâties 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.

**La commune ne se trouvant pas en zone 3, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.**

### DISPOSITIFS PARTICULIERS

#### Détecteur de fumée

L'article R 129-12 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 129-13 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.

**L'ACQUEREUR a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.**

#### Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

**L'ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

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.

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Assainissement

Le VENDEUR déclare que l'immeuble 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 des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est demeuré ci-annexé. Annexe n°15

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

### **INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

**L'ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

**L'ACQUEREUR** 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 de ces 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, l'**ACQUEREUR** 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."*

### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

#### **Consultations des bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées par la société PREVENTIMMO - KINAXIA sise à SOPHIA ANTIPOLE (06560), 80 Route des Lucioles, Espace de Sophia, Bâtiment C :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Le rapport établi en suite de ces consultations, en date du 8 juin 2021, est demeuré ci-annexé. Annexe n°16

### **REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE**

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le 1<sup>er</sup> octobre 2021 en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'**ACQUEREUR** et son conjoint, ou partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ne sont pas déjà propriétaires d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

Ce certificat est demeuré ci-annexé. Annexe n°17

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquéreur" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

### **IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-5 du même Code :

*"Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété."*

L'obligation d'immatriculation est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 janvier 2019, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AA0-680-314

### **CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

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

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 mars 1967 :

*"Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique."*

#### **DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."*

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."*

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndic des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas à l'**ACQUEREUR** d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

#### **FICHE SYNTHETIQUE**

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 4 mars 2019 dont une copie est demeurée ci-annexée. **Annexe n°18**

### **EMPRUNT COLLECTIF**

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

### **FONDS DE TRAVAUX**

L'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie.

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

### **GARANTIE DE SUPERFICIE**

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

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

Le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative du BIEN soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 75,70 m<sup>2</sup> pour le lot numéro TROIS CENT VINGT (320)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société ARCOGEX, géomètre expert sise à MARSEILLE (6<sup>e</sup>), 14 rue Saint Sébastien, en date du 7 juillet 2015 demeurée ci-annexée. Annexe n°19

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'ACQUEREUR et au VENDEUR qui le reconnaissent et en donnent décharge.

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

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

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

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

#### STATUT DE LA COPROPRIETE

##### Règlement de copropriété

**L'ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents relatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

Il s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modifcatifs éventuels.

Il atteste être parfaitement informé que les dispositions du règlement de copropriété s'imposent à lui, sauf dans la mesure où des dispositions législatives postérieures à son établissement viendraient à le modifier et ainsi s'imposer à l'ensemble des copropriétaires.

**L'ACQUEREUR** est subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modifcatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été annulées par une décision soit judiciaire soit d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, si le règlement contient des clauses obsolètes, c'est-à-dire des clauses qui, lors de son établissement, étaient conformes aux prescriptions légales mais dont le contenu a été modifié ultérieurement par une nouvelle législation, celles-ci ne peuvent plus s'appliquer.

##### Syndic de copropriété

Le syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est le cabinet « CYTIA AJILL IMMO », sis à MARSEILLE (6<sup>e</sup>), 146 rue Paradis.

##### Etat contenant diverses informations sur la copropriété

Le certificat délivré par le syndic à la date du 1<sup>er</sup> octobre 2021 dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas révélé d'empêchement à la réalisation de la vente, ce certificat est demeuré ci-annexé (**Rappel annexe 18**).

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 1<sup>er</sup> octobre 2021 est demeuré ci-annexé (**Rappel annexe 18**).

#### **Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété**

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le VENDEUR et l'ACQUÉREUR des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié, lequel dispose :

*"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*1<sup>er</sup>) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.*

*2<sup>me</sup>) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.*

*3<sup>me</sup>) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."*

Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967).

Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

#### **Convention des parties sur la répartition des charges et travaux**

L'ACQUÉREUR supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux votés à compter de ce jour.

Le VENDEUR supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés avant ce jour.

#### **Règlement entre les parties des charges**

Les PARTIES effectueront par la suite directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires des charges lors de la régularisation des comptes de l'exercice en cours.

#### **Convention des parties sur les procédures**

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

#### **Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 juillet 1965)**

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance aucun travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier n'ont été décidés par le syndic depuis la date de signature de l'avant-contrat.

#### **Absence de travaux votés**

Il est indiqué qu'il n'a pas été voté de travaux pour l'avenir, qu'il n'y en a pas en cours et que ceux exécutés ont été intégralement réglés.

### **Fonds de travaux**

L'état révèle l'existence d'une cotisation annuelle à un fonds de travaux.

Ces sommes sont rattachées aux lots et sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Par suite, les parties conviennent d'effectuer directement entre elles le remboursement des sommes ainsi versées ce jour, l'**ACQUEREUR** devenant alors subrogé dans les droits du **VENDEUR** sur ce fonds.

### **Election de domicile pour l'opposition du syndic**

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial de Maître Lionel VOGLIMACCI, notaire à MARSEILLE, représentant le **VENDEUR**, détenteur des fonds.

### **Notification de la mutation au syndic – Article 20 loi 10 juillet 1965 -**

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, un avis de la vente sera adressé sous quinze jours au syndic de copropriété et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, par acte d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par le **VENDEUR**.

Le notaire libérera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **VENDEUR** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation judiciaire de cette opposition.

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

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

Le BIEN ci-dessus désigné a été créé aux termes d'un acte modificatif à l'état descriptif de division établi aux présentes et qui sera publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 dès avant ou en même temps que les présentes.

Préalablement ce BIEN dépendait des parties communes de l'ensemble immobilier ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division sus-visé et appartenait au Syndicat des Copropriétaires depuis l'établissement :

- dudit état descriptif de division suivant acte reçu par Maître Edmond GIRARD, lors Notaire à MARSEILLE, le 9 juin 1971, dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 9 juillet 1971, volume 119, numéro 20.
- dudit règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Edmond GIRARD, lors Notaire à MARSEILLE, le 16 septembre 1971, dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE, les 25 octobre et 15 décembre 1971, volume 206, numéro 3.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR**

Le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les PARTIES élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : en son adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : en son siège sus-énoncé.

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

### **POUVOIRS**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 délégué, pour être transcris dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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 LIE 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 entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

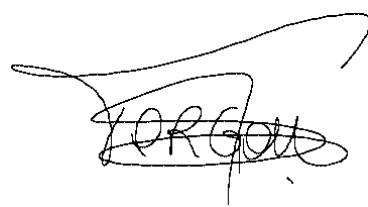
**Mme SPONTI Carine  
agissant en qualité de  
représentant a signé**

à MARSEILLE  
le 27 octobre 2021



**M. TERGOU Farid a  
signé**

à MARSEILLE  
le 27 octobre 2021



**Mme TERGOU  
Melissa a signé**

à MARSEILLE  
le 27 octobre 2021



**et le notaire Me  
USSEGLIO-GUILMART  
ANGÉLIQUE a signé**

à L'OFFICE  
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN  
LE VINGT SEPT OCTOBRE

