

102721102
SR/SEJ – 25/805

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE SEIZE SEPTEMBRE
A MARSEILLE (13008), 28-30, Avenue Alexandre Dumas, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Sandra ROSANO, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Eric FINO – Agnès MICHELIS – Sébastien JARDIN – Lionel
TREMELLAT – Alain HALIMI – Laura ZERBIB – Sandra ROSANO », titulaire d'un
Office Notarial à MARSEILLE (13008), 28-30, Avenue Alexandre Dumas, identifié
sous le numéro CRPCEN 13098,**

**Avec la participation de Maître Bruno MINEO, notaire à GRENOBLE
(38000), assistant l'ACQUEREUR, identifié sous le numéro CRPCEN 38004**

**A REÇU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Arnaud Luc **TABOUE**, ingénieur installation chez GE HEALTHCARE, demeurant à MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT (13008) 87 avenue Clot Bey.

Né à BORDEAUX (33000) le 15 mars 1978.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La Société dénommée **CHAPO**, Société civile immobilière au capital de 2000 €, dont le siège est à SAINT-NIZIER-DU-MOUCHEROTTE (38250), 827 route des Michallons, identifiée au SIREN sous le numéro 989374608 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée CHAPO acquiert la totalité en pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Arnaud TABOUE est présent à l'acte.

- La Société dénommée CHAPO est représentée à l'acte par Monsieur Clément CHAVANT, en sa qualité de gérant, en vertu des statuts constitutifs de la SCI CHAPO, ci-annexés. (**ANNEXE**)

DÉCLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

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).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- 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, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - 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.
- que la conclusion et l'exécution du présent contrat ne contreviennent ni aux statuts, ni aux décisions des organes délibérants ou mandataires, ni à aucun engagement, décision judiciaire, administrative ou arbitrale leur étant opposable, et dont la violation pourrait entraver la bonne exécution des obligations découlant de l'acte.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Arnaud TABOUE

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs.

Concernant la société CHAPO

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire de Monsieur Clément CHAVANT et Madame Marie-Noëlle POYET épouse CHAVANT ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

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

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, les vendeurs 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 acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.
- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13008) 85 Avenue Clot Bey.**

Ledit ensemble immobilier comprenant :

- trois bâtiments à usage d'habitation et professionnel
- des parkings automobiles attachés à usage de chacun des bâtiments
- des espaces verts, la voirie, l'éclairage, les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier.

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
844	L	258	87 av Clot Bey	00 ha 22 a 49 ca
844	L	259	87 av Clot Bey	00 ha 00 a 75 ca

Total surface : 00 ha 23 a 24 ca

Le lot numéro soixante-huit (68)

Un appartement, portant le numéro commercial 2302, de type T3 sis au deuxième étage du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine et hall, une chambre avec placard, une chambre, une salle de bains avec placard, un WC, un dégagement et une terrasse de 12,02 m².

Et les 257 /10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Et les 80 /1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,

Et les 72 /1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,

Et les 74 /1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2,

Et les 692 /10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2.

Et les deux cent cinquante-trois /dix millièmes (253 /10000 èmes) des parties communes générales.

Le lot numéro vingt-six (26)

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9028.

Et les 19 /1.000èmes des charges d'entretien du parking,

Et les 13 /10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Et les 19 /10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,

Et les 13 /10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,

Et les 13 /10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3.

Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

RAPPEL DE DIVISION CADASTRALE

Il résulte du titre de propriété du VENDEUR ce qui suit, littéralement retranscrit :

« Il est ici précisé que la parcelle originellement cadastrée section 844 L numéro 32 lieudit « 85 avenue Clot Bey » pour une contenance totale de 23 ares 35 centiares a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- *La parcelle cadastrée section 844 L numéro 259 désignée sous le terme LOT A d'une superficie de 75 centiares.*
- *La parcelle cadastrée section 844 L numéro 258 désignée sous le terme LOT B d'une superficie de 22 ares 49 centiares.*

Le tout ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre portant le numéro 559 Z en date du 12 octobre 2018 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3.

Il est également ici précisé que la parcelle cadastrée section 844 L numéro 32 fait l'objet d'un emplacement réservé au profit de la Ville de MARSEILLE (emplacement réservé n°08-076 : élargissement de l'avenue Clot Bey prévu à 20m de plateforme, c'est pourquoi ladite parcelle a fait l'objet de la division susvisée.

Dans le cadre des dispositions d'urbanisme, la parcelle cadastrée section 844 L numéro 259 d'une superficie de 75 centiares, et effectivement concernée par l'emplacement réservé, devra être cédée à la Ville de MARSEILLE.

En conséquence, suite à cette cession l'assiette de la copropriété portera uniquement sur la parcelle cadastrée section 844 L numéro 258 d'une superficie de 22 ares 49 centiares.

Il conviendra alors de procéder à un nouveau calcul de tantièmes de parties communes générales par un géomètre-expert, ainsi qu'à la rédaction d'un modificatif au règlement de copropriété, dont les frais seront supportés par le syndicat des copropriétaires.

Le REQUERANT attire également l'attention des futurs copropriétaires que l'unanimité est requise pour toutes modifications de parties communes et impose aux futurs copropriétaires, ayant-droit et ayant-cause de donner, dans tout acte de mutation, son accord au syndic de copropriété pour réaliser la modification du règlement de copropriété et la cession au profit de la Ville de MARSEILLE.

Le REQUERANT impose que cette clause soit reprise dans tous les actes de mutation à titre gratuit ou onéreux, tant que cession ne sera pas intervenue par acte authentique ou par acte administratif. »

Plans des lots

Une copie des plans des lots est annexée. (**ANNEXE**)

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphanie MARTIN-ALOÏ, notaire à MARSEILLE, le 21 décembre 2018 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 28 janvier 2019 volume 2019P numéro 1004.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les meubles dont la désignation figure en partie développée.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation. L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître Stéphanie MARTIN ALOÏ notaire à MARSEILLE le 28 janvier 2019, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 20 février 2019, volume 2019P, numéro 1825.

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.

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

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 le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (370 000,00 EUR)**.

Ce prix s'applique :

- aux **MEUBLES** à concurrence de : SEIZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (16 750,00 EUR),

- au **BIEN** à concurrence de : TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (370 000,00 EUR).

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître Stéphanie MARTIN ALOI, notaire à MARSEILLE le 28 janvier 2019 pour un prix de trois cent dix mille cinq cents euros (310 500,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 20 février 2019 volume 2019P, numéro 1825.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

Le **VENDEUR** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du **BIEN** comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

Précision étant ici faite que la présente vente a pour le vendeur un caractère occasionnel. À défaut, celui-ci pourrait se voir refuser, par l'administration, le bénéfice de l'exonération visée ci-dessus.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de MARSEILLE - 183 avenue du Prado CS 70008 - 13008 MARSEILLE et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

PLUS-VALUES MOBILIÈRES

Exonération de l'impôt sur les plus-values mobilières en vertu des articles 150 UA-II-1° et 150 VG III du Code général des impôts

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions relatives à la taxation des plus-values mobilières.

Le **VENDEUR** déclare, sous sa responsabilité, que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers prévu par la loi numéro 2003-1311 du 30 décembre 2003 s'agissant d'une cession de meubles meublants, et ce conformément aux dispositions de l'article 150 UA-II-1° du Code général des impôts et de l'article 150 VG-III du même Code.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 - M.

IMPÔT 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.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

En vertu des dispositions du II-A de l'article 116 de la loi du 14 février 2025 (LF 2025), le conseil départemental des Bouches-du-Rhône, dont dépend le lieu de situation de l'immeuble objet des présentes, a par une délibération en date du 28 mars 2025, notifiée aux services fiscaux, relevé le taux prévu à l'article 1594 D.

Par exception, les primo-accédants au sens du I de l'article L 31-10-3 du Code de la construction et de l'habitation sont exemptés de cette augmentation pour l'acquisition d'un bien destiné à l'usage de leur résidence principale.

L'ACQUEREUR :

- reconnaît avoir été informé de l'existence de ce régime de faveur et de la définition de la notion de « primo-accédant » au sens de l'article susvisé,
- déclare ne pas entrer dans le cadre d'une première acquisition, telle que définie au I de l'article L 31-10-3 du code précité, destinée à l'usage de sa résidence principale.

En conséquence, le taux relevé s'applique aux présentes.

L'assiette des droits est de TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (370 000,00 EUR).

Minorée de l'évaluation des meubles s'élevant à SEIZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (16 750,00 EUR).

Soit la somme de TROIS CENT CINQUANTE-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (353 250,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 5,00 %	=	17 663,00
353 250,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	4 239,00
353 250,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	419,00
17 663,00			
TOTAL			22 321,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État 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	353 250,00	0,10%	353,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DÉVELOPPÉE

EXERCICE DE LA FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées entre le **VENDEUR** et Monsieur Clément CHAVANT et Madame Marie-Noëlle POYET épouse CHAVANT suivant acte de promesse de vente reçu par Maître Sandra ROSANO, notaire soussignée, en date du 26 juin 2025. Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, Monsieur Clément CHAVANT et Madame Marie-Noëlle POYET épouse CHAVANT a substitué dans tous ses droits **l'ACQUEREUR aux présentes aux termes** .

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Il est précisé que toute somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation ou de dépôt de garantie par Monsieur Clément CHAVANT et Madame Marie-Noëlle POYET épouse CHAVANT lors du contrat originaire a fait l'objet d'un règlement direct entre les parties, ainsi déclaré.

PURGE DE LA FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de cette vente, une promesse de vente aux termes d'un acte reçu par Maître Sandra ROSANO notaire à MARSEILLE le 26 juin 2025.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les **BIENS** étant destinés à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

Une copie de l'acte a été notifiée à chacun des acquéreurs avec son accord par lettre recommandée électronique le 30 juin 2025.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part des acquéreurs dans le délai légal.

Une copie des courriels de notification ainsi que les accusés de réception sont annexés. (**ANNEXE**)

REMISE DES PIÈCES

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 et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
 - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
 - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- 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.
- Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

L'**ACQUEREUR** déclare que ces pièces lui ont été notifiées par lettre recommandée électronique avec accusé de réception le 1er juillet 2025.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés, ainsi qu'il a été visé ci-dessus.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 7 juillet 2025 et prorogé à la date du 8 septembre 2025 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, et du règlement de copropriété et de ses modificatifs,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

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

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

Le VENDEUR déclare n'avoir jamais subi de désagréments consécutifs

à :

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

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

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

ETAT DES MEUBLES

L'**ACQUEREUR** prend les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **VENDEUR**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

Liste des meubles et objets mobiliers

La liste estimative du mobilier a été établie entre les parties comme suit :

Désignation des meubles	Valeur
CUISINE	
1 meuble colonne avec 2 portes et 2 poignées	1 000,00 EUR
1 meuble bas 3 tiroirs	500,00 EUR
1 micro-ondes BOSCH	300,00 EUR
1 meuble haut avec porte et poignée	300,00 EUR
1 meuble haut avec porte	300,00 EUR
1 meuble bas	200,00 EUR
1 lave-linge séchant WHIRLPOOL	500,00 EUR
1 lave-vaisselle encastrable SIEMENS	400,00 EUR
1 évier avec égouttoir	200,00 EUR
1 robinet chromé	150,00 EUR
1 meuble bas	300,00 EUR
1 plaque induction BOSCH	400,00 EUR
1 four à pyrolyse BOSCH	670,00 EUR
1 réfrigérateur combiné encastrable WHIRLPOOL	780,00 EUR
1 meuble haut avec porte et poignée	300,00 EUR
1 meuble haut pour hotte	300,00 EUR
1 hotte ROBLIN	200,00 EUR
1 petit meuble bas avec porte	300,00 EUR
2 plans de travail	400,00 EUR
Crédences	550,00 EUR
Aménagements intérieurs des placards	1 700,00 EUR
CHAMBRE	
Dressing avec 3 colonnes	2 000,00 EUR
Meuble bureau	1 500,00 EUR
Dressing avec 2 colonnes	2 500,00 EUR

Bibliothèque	1 000,00 EUR
Total	16 750,00 EUR

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, en dehors de la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Aide personnalisée au logement

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

Agence nationale de l'habitat

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

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

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

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

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

Cette déclaration peut s'opérer :

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

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

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

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

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

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

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Est demeurée annexée aux présente une **NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME** délivrée par le Cabinet Carlotti sis à MARSEILLE (13008) – 10A rue de Cassis, en date du 2 septembre 2025. (**ANNEXE**)

Il en résulte ce qui suit par extrait :

« **ALIGNEMENT – VOIRIE** : Emplacement réservé M08-028 au bénéfice d'AMP : élargissement de voie (avenue Clot Bey) avec une emprise de 20m. La parcelle 259 est impactée. »

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN LOCATION DU BIEN

ENCADREMENT DU LOYER - INFORMATION

Dans les agglomérations où se manifeste un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le législateur a entendu encadrer le niveau de fixation du loyer des logements en relocation ou des renouvellements de bail. Le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017, modifié par les décrets n° 2019-802 du 26 juillet 2019, n° 2023-642 du 20 juillet 2023 et n° 2024-854 du 24 juillet 2024, définit les modalités d'application de ce dispositif d'encadrement des loyers. Il précise le périmètre géographique correspondant aux zones de tension du marché locatif, les modalités de détermination des loyers de référence ainsi que les modalités d'application du complément de loyer.

L'immeuble fait partie actuellement du périmètre correspondant à une zone de tension du marché locatif.

NOTION DE LOGEMENT DÉCENT

L'**ACQUEREUR** est averti qu'aux termes des dispositions du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 et de ceux subséquents, le logement dit "décent" se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume

habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closet extérieur au logement à condition que ce water-closet soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Les portes et fenêtres, ainsi que les murs et parois du logement donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.

Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Etant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. À défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal judiciaire.

De plus, l'**ACQUEREUR** est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Étant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** correspond aux caractéristiques tant du règlement sanitaire départemental que du logement décent telles que celles-ci sont définies par le décret ci-dessus visé. La sanction du non-respect peut aller jusqu'à la confiscation des biens et l'interdiction d'acquérir, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal ("marchand de sommeil").

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 30 juin 2025.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner dématérialisée, en date du 30 juin 2025, a été déposée auprès du Guichet Unique des Droits des Sols de la Métropole Aix-Marseille Provence, et ci-annexée. (**ANNEXE**)

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

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE DE TRAVAUX SUR LES PARTIES PRIVATIVES VENDUES

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance ou de son chef, il n'y a pas de travaux qui ont été effectués sur les parties privatives pouvant nécessiter une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Permis de construire

Un permis de construire, valant autorisation de démolition, a été délivré le 16 janvier 2016 par Monsieur le Maire de la Ville de MARSEILLE sous le numéro PC.013055.15.00325P0.

Affichage du permis de construire

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat, attestant l'affichage dudit permis sur le terrain, établis par acte extra-judiciaire de Maître Philippe RAMPIN, huissier de justice à MARSEILLE (13006) – 84 rue Dragon, en date des 3 février, 3 mars et 4 avril 2016.

Recours des tiers

Il résulte du titre de propriété du **VENDEUR** ce qui suit littéralement retranscrit :

« Le **VENDEUR** déclare que le permis de construire susvisé a fait l'objet de **HUIT (8) recours gracieux et/ou contentieux en annulation dudit permis, savoir :**

- **Recours gracieux initiés par :**

- Monsieur Roger PLAN : suivant notification par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 12 mars 2016 – rejeté par la commune le 31 mars 2016, reçu le 7 avril 2016.

- Madame Marie LEVY VALENSI : suivant notification par courrier en date du 14 mars 2016 : ce recours gracieux n'a pas été poursuivi par un recours contentieux et de fait est devenu sans objet.

- Madame Claire EGUIAZABAL : suivant notification par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 14 mars 2016 : ce recours gracieux n'a pas été poursuivi par un recours contentieux et de ce fait est devenu sans objet.

- Monsieur et Madame Fabien CADENEL : suivant notification par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 15 mars 2016 – rejeté par la commune le 7 avril 2016, reçu le 13 avril 2016.

- Madame Elsa ABELA et Madame Danielle ABELA épouse THYSSEN : suivant notification par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 17 mars 2016 – rejeté par la commune le 31 mars 2016, reçu le 7 avril 2016.

- Le Syndicat des copropriétaires de la copropriété LA SERANE 1 : suivant notification par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 17 mars 2016 – rejeté par la commune le 31 mars 2016, reçu le 7 avril 2016.

- Monsieur Georges FONT : suivant notification par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 14 mars 2016 : ce recours gracieux n'a pas été poursuivi par un recours contentieux et de fait est devenu sans objet.

- Madame Marie Louise LAZZARINI : suivant notification par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 12 mars 2016 – rejeté par la commune le 7 avril 2016, reçu le 13 avril 2016.

- **Recours contentieux initiés par :**

- Monsieur Roger PLAN : recours contentieux déposé par Maître Julie SAVI avocat au barreau de MARSEILLE, au Greffe du Tribunal Administratif de Marseille, en date du 31 mai 2016 : ce recours a fait l'objet d'un mémoire en acception de désistement, d'un mémoire complémentaire et d'un mémoire en rabat de clôture et désistement en date du 27 juin 2017 suivis d'une ordonnance rendue par le Tribunal Administratif de Marseille en date du 30 juin 2017 régulièrement notifiée.

- Monsieur et Madame Fabien CADENEL : recours contentieux déposé par Maître Julie SAVI avocat au barreau de MARSEILLE, au Greffe du Tribunal Administratif de Marseille, en date du 3 juin 2016 : ce recours a fait l'objet d'un mémoire en acception de désistement, d'un mémoire complémentaire et d'un mémoire en rabat de clôture et désistement en date du 27 juin 2017 suivis d'une ordonnance rendue par le Tribunal Administratif de Marseille en date du 30 juin 2017 régulièrement notifiée.

- Madame Elsa ABELA et Madame Danielle ABELA épouse THYSSEN : recours contentieux déposé par Maître Julie SAVI avocat au barreau de MARSEILLE, au Greffe du Tribunal Administratif de Marseille, en date du 30 mai 2016 : ce recours

a fait l'objet d'un mémoire en acception de désistement, d'un mémoire complémentaire et d'un mémoire en rabat de clôture et désistement en date du 27 juin 2017 suivis d'une ordonnance rendue par le Tribunal Administratif de Marseille en date du 30 juin 2017 régulièrement notifiée.

- Le Syndicat des Copropriétaires de la copropriété LA SERANE 1 : recours contentieux déposé par Maître Julie SAVI avocat au barreau de MARSEILLE, au Greffe du Tribunal Administratif de Marseille, en date du 31 mai 2016 : ce recours a fait l'objet d'un mémoire en acception de désistement, d'un mémoire complémentaire et d'un mémoire en rabat de clôture et désistement en date du 27 juin 2017 suivis d'une ordonnance rendue par le Tribunal Administratif de Marseille en date du 30 juin 2017 régulièrement notifiée.

- Madame Marie Louise LAZZARINI : recours contentieux déposé par Maître Julie SAVI avocat au barreau de MARSEILLE, au Greffe du Tribunal Administratif de Marseille, en date du 3 juin 2016 : ce recours a fait l'objet d'un mémoire en acception de désistement, d'un mémoire complémentaire et d'un mémoire en rabat de clôture et désistement en date du 27 juin 2017 suivis d'une ordonnance rendue par le Tribunal Administratif de Marseille en date du 30 juin 2017 régulièrement notifiée.

Il est ici précisé que préalablement au mémoire en rabat de clôture et désistement, l'ensemble de ces recours contentieux ont fait l'objet d'un protocole d'accord transactionnel suivant acte sous seings privés régularisé entre la SCI MARSEILLE CLOT BEY et les intéressés susnommés en date du 27 juin 2017.

L'ensemble de ces recours ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Stéphanie MARTIN-ALOÏ, notaire à MARSEILLE, le 21 décembre 2018, en cours de publication au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME. »

Aux termes des dispositions de l'article R 600-3 du Code de l'urbanisme, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire (obtenu après le 1^{er} octobre 2018) n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction. La date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement.

Un procès verbal de réception des travaux a été établi le 25 novembre 2020. Ledit procès-verbal est ci-annexé. (**ANNEXE**)

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a été déposée le 12 janvier 2021 et demeure ci-annexée. (**ANNEXE**)

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

Article 1792

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

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

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

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

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

Article 1792-2

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

Article 1792-3

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

Article 1792-4-1

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

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, il a été souscrit une assurance "dommages-ouvrage" auprès de la compagnie ALLIANZ IARD, par contrat numéro 213.410.809, avec date d'effet du 10 juillet 2018, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite compagnie annexée. (**ANNEXE**)

Conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, une assurance responsabilité décennale a été souscrite auprès de la Compagnie ALLIANZ IARD, par contrat numéro 213.410.809, avec date d'effet du 10 juillet 2018, par contrat de "responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs C.N.R".

Les assurances obligatoires mentionnées aux articles L 241-1, L 241-2 et L 242-1 ne garantissent pas les dommages aux ouvrages ou éléments d'équipement existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception des dommages subis par les seuls ouvrages existants qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

La copie des contrats d'assurances susvisés et la justification du paiement des primes correspondantes sont tenues par le syndic à la disposition de l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de cette police.

Le **VENDEUR** subroge purement et simplement l'**ACQUEREUR** dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour lui de l'existence de cette police.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir eu à mettre en œuvre cette assurance.

Le VENDEUR déclare que le propriétaire de l'appartement du dessous (numéro 2202) a mis en œuvre cette assurance suite à un dégât des eaux au cours du mois de décembre 2021.

Toutefois, l'expert mandaté et le conseil syndical ont effectué une visite au cours du premier trimestre 2022 dans le bien objet des présentes, et ont constaté que deux tâches d'humidité s'étaient formées.

Suite à cette visite, des travaux de peinture ont été réalisés sur le mur concerné. Le VENDEUR déclare qu'il n'y a plus eu de problèmes depuis.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE

La construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail.

Il est précisé que cet article oblige le maître d'ouvrage à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. "

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'**ACQUEREUR** est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

DIAGNOSTICS

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	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 (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux	3 ans

		bornes d'alimentation	
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 bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le **VENDEUR** ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** par la remise qui lui en a été faite, ce qu'il reconnaît, a été établi par CQFDIAG - 76 boulevard Jeanne d'Arc - 13005 MARSEILLE. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes : (**ANNEXE**)

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur
- Attestation sur l'honneur d'impartialité

Pour les parties privatives

En ce qui concerne le lot 68

Les éléments du dossier sont les suivants :

- Etat parasitaire datant du 19 mai 2025.
- Diagnostic de performance énergétique datant du 19 mai 2025.

Diagnostic de performance énergétique

Pour les parties privatives

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.
Il existe 7 classes d'énergie de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

Les logements mis en location doivent respecter des critères de décence énergétique répondant à un niveau de performance minimal prévu par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G est interdite. A compter du 1^{er} janvier 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et à partir du 1^{er} janvier 2034 aux logements de classe E. Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

A compter de ces dates, dans les communes d'outre-mer participant à l'expérimentation d'encadrement des loyers en zone tendue (liste à paraître), aucun complément de loyer ne pourra être appliqué, pour les logements ne respectant pas les critères de décence susvisés, conformément à l'article 1 de la loi n° 2025-534 du 13 juin 2025.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

Depuis le 21 novembre 2024, pour être mis en location les meublés de tourisme, soumis à une autorisation préalable de changement d'usage, devront être compris entre les classes A et E en France métropolitaine.

A compter du 1er janvier 2034, l'ensemble des meublés de tourisme devra respecter les critères de décence susvisés, à l'exception des locaux constituant la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

A compter de cette même date, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme, qui ne respecte pas les niveaux de performance exigés, s'exposera à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros par local concerné.

En ce qui concerne le lot 68

Un diagnostic établi par CQFDIAG - 76 boulevard Jeanne d'Arc - 13005 MARSEILLE le 19 mai 2025, est annexé. (**ANNEXE**)

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : **61 kWhép/m².an : B**
- Émissions de gaz à effet de serre : **10 kg éqCO₂/m².an : B**
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2513E1654515W

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

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 des **BIENS** soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 63,35 M² pour le lot numéro SOIXANTE-HUIT (68)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par CQFDIAG - 76 boulevard Jeanne d'Arc - 13005 MARSEILLE le 19 mai 2025 annexée. (**ANNEXE**)

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.

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.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

En ce qui concerne le lot 26

Le **BIEN** n'étant pas à usage d'habitation, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de cet article.

En ce qui concerne le lot 68

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement est équipé d'un dispositif de détection de fumée.

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, installés lors de la construction, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination, affectent sa solidité ou portent atteinte à la solidité de cet élément.

Toutefois, s'agissant des éléments installés en remplacement ou par adjonction à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque l'élément est constitutif en lui-même d'un ouvrage et que celui est impropre à sa destination ou que sa solidité est affectée.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement relevant de ladite garantie depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Une lettre délivrée le 26 juin 2025 par le service communal, dont une copie est annexée, constate ce raccordement. (**ANNEXE**)

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant spécifié que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** vendu est relié aux canalisations collectives de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Un état des risques en date du 18 mai 2025 est annexé. (**ANNEXE**)

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
Une copie de ces consultations est annexée. (**ANNEXE**)

Arrêtés de mise en sécurité (péril)

Il résulte d'une liste consultative établie par le service Logement et Urbanisme de la Ville de MARSEILLE, dont une copie est annexée, que l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune procédure administrative de péril à ce jour. (**ANNEXE**)

Etant ici précisé par le notaire soussigné que ladite liste revêt un caractère purement indicatif, son actualisation régulière par le service compétent de la Ville de MARSEILLE ne pouvant être attestée par les soins du notaire soussigné.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le 8 août 2025 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 annexé. (**ANNEXE**)

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 COPROPRIÉTAIRES

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 bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro **AG4-824-710**.

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.

L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} 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 technique 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 technique de l'immeuble et des équipements communs au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction,
- 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. À 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 syndicat 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.

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

L'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose notamment ce qui suit :

"I.- A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans."

L'ensemble immobilier n'étant soumis en tout ou partie à destination d'habitation, l'élaboration de ce plan n'est pas en l'espèce nécessaire.

FICHE SYNTHÉTIQUE

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 10 juin 2024 dont une copie est annexée. (**ANNEXE**)

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-14 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.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

RÈGLEMENTATION - ASCENSEURS

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dispose d'un ascenseur.

Le notaire informe l'**ACQUEREUR** que les dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux ascenseurs, leur installation, leur entretien et leurs normes de sécurité.

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance exception faite lorsque le propriétaire de l'ascenseur dispose des capacités techniques nécessaires pour le faire, auquel cas il y pourvoira par ses propres moyens.

Sécurité

Les ascenseurs existants doivent être équipés d'un ensemble de dispositifs de sécurité.

Contrôle technique

Ce contrôle doit avoir lieu tous les cinq ans et a pour objet :

- de vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité en bon état et des dispositifs techniques rendus obligatoires par la loi,
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le tout sous peine d'une contravention et de mise en cause de la responsabilité civile en cas de dommages aux personnes.

Contrat d'entretien et de maintenance

Un contrat d'entretien et de maintenance doit être établi lorsque le propriétaire de l'ascenseur délègue ces fonctions en raison de l'absence des capacités techniques nécessaires pour les réaliser lui-même.

Ce contrat doit prévoir des visites régulières et le contrôle des dispositifs de sécurité. L'entretien inclut également le dépannage en cas d'incident.

La mise en conformité, le contrôle technique ainsi que l'entretien et la maintenance doivent être effectués par des contrôleurs spécialement agréés pour ce type d'intervention sur les ascenseurs.

L'**ACQUEREUR** est informé sur le fait que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que :

- le syndic de l'immeuble est NEXITY LAMY Marseille Prado Velodrome – 22 rue Léon Paulet – 13008 MARSEILLE.

L'**ACQUEREUR** s'oblige :

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

Les formalités de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'ont pas révélé d'empêchement à la réalisation des présentes.

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 8 septembre 2025.

Cet état est annexé. (**ANNEXE**)

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

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

- I - Principes de répartition

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** de la charge du paiement des créances de la copropriété :

- les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967) ;
- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

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

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

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

A - Charges courantes

Il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

B - Travaux

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés au plus tard le 26 juin 2025, date de l'avant-contrat intervenu entre les parties, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'**ACQUEREUR** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date. Etant observé par le **VENDEUR** qu'il n'a pas été entre cette date et celle des présentes décidé de travaux dont l'**ACQUEREUR** n'aurait pas été informé.

Caractère non définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède - Convention des parties lors de la clôture de l'exercice comptable

Lors de la clôture de l'exercice comptable, la convocation à l'assemblée générale et les comptes seront envoyés à celui qui sera effectivement copropriétaire à cette date et qui trouvera sur son compte non seulement toutes les charges de l'année mais également les provisions versées par son **VENDEUR** et éventuellement par lui-même.

Concernant un éventuel trop perçu sur provisions lors de l'approbation des comptes, l'**ACQUEREUR** s'engage à en opérer le remboursement directement auprès du **VENDEUR**.

Par ailleurs, et dans l'hypothèse où des sommes seraient appelées par le syndic à l'**ACQUEREUR** lors de la reddition des comptes, en complément desdites provisions, le **VENDEUR** s'engage à en opérer le remboursement directement auprès de l'**ACQUEREUR**.

Il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires, ce qu'elles s'engagent à effectuer à première demande de l'une ou l'autre, sans l'intervention du notaire soussigné.

- II - Application de ces conventions

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

Règlement à la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- . l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement ;
- . tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;
- . et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;
- . les honoraires de mutation incombant au **VENDEUR** indiqués dans l'état délivré par le syndic.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** rembourse ce jour, hors la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au **VENDEUR**.

Règlement à la charge de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR supportera :

- . les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de l'entrée en jouissance ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;
- . et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Les parties feront leur affaire personnelle du règlement des sommes dues au titre des travaux incombant au **VENDEUR** mais réclamées par le syndicat à l'ACQUEREUR.

Fonds de roulement et fonds de réserve

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe un fonds de roulement de **DEUX CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET CINQUANTE-DEUX CENTIMES (291,52 EUR)** lequel lui est remboursé par l'ACQUEREUR selon les modalités qui sont précisées par le syndicat dans l'état daté que ce dernier a délivré préalablement aux présentes. Il en est de même de toutes provisions versées par le **VENDEUR** et comptabilisées dans ses livres par le syndicat et notamment du fonds de réserve (pour travaux, prêts, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 mars 1967.

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.

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.

Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, la cession des lots ne donne donc pas lieu à leur remboursement par le syndicat.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel le syndicat 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.

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

L'état daté ci-dessus visé, délivré par le syndicat ne révèle pas l'existence d'un fonds de travaux loi ALUR.

Le syndicat des copropriétaires a confirmé cette information par mail ci-annexé, en date du 19 juin 2025. (ANNEXE)

Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS**.

Notification de la mutation au syndicat

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire soussigné au syndic de copropriété. A cette occasion, l'**ACQUEREUR** autorise le notaire à communiquer son adresse électronique au syndic.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial du notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Monsieur Arnaud TABOUE, **VENDEUR** aux présentes, est devenu propriétaire des biens et droits immobiliers objet des présentes pour en avoir fait l'acquisition en l'état futur d'achèvement, suivant acte reçu par Maître Stéphanie MARTIN ALOI, notaire à MARSEILLE le 28 janvier 2019, de :

La Société dénommée SCI MARSEILLE CLOT BEY, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LA MADELEINE CEDEX (59562), 25 allée Vauban CS 50068, identifiée au SIREN sous le numéro 812134500, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

Cette vente au lieu moyennant le prix de TROIS CENT DIX MILLE CINQ CENTS EUROS (310 500,00 EUR), s'appliquant :

- au prix hors taxe de DEUX CENT CINQUANTE-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (258 750,00 EUR)
- à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20% de CINQUANTE-ET-UN MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (51 750,00 EUR).

Ce prix a été payé comptant et quittancé dans l'acte, à concurrence de cinq pour cent (5%), soit un montant de QUINZE MILLE CINQ CENT VINGT-CINQ EUROS (15 525,00 EUR).

Le surplus du prix, soit la somme de DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (294 975,00 EUR) a été stipulé payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, intégralement réglé depuis.

A la sûreté du paiement du prix, une inscription de privilège de vendeur a été prise avec effet jusqu'au 30 septembre 2021.

Le représentant de la société venderesse a déclaré qu'il n'existait de son chef aucune restriction d'ordre légal, conventionnel ou judiciaire à la libre disposition des biens, et que ceux-ci étaient libres de toute inscription hypothécaire.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 20 février 2019, volume 2019P, numéro 1825.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure ci-dessous relatée est littéralement reprise de l'acte reçu par Maître Stéphanie MARTIN ALOI, notaire à MARSEILLE le 28 janvier 2019 :

« Ainsi que cela est indiqué aux termes des présentes le VENDEUR justifie d'un droit de propriété incommutable et d'une origine de propriété régulière et trentenaire de l'assiette foncière de l'Ensemble Immobilier.

*Le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier objet des présentes appartient en pleine propriété à la **SCI MARSEILLE CLOT BEY** par suite de l'acquisition qu'elle en a faite des Consorts ESCALIER, savoir :*

- Monsieur Christian René ESCALIER, agent technique, époux de Madame Dominique Gabrielle CHALVIGNAC, demeurant à MARSEILLE (13013) 44 boulevard Curie.

Né à MARSEILLE (13000) le 12 juin 1953.

Marié à la mairie de MARSEILLE (13000) le 19 mars 1976 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

*Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.*

*- Monsieur Michel Raymond ESCALIER, ingénieur électronique, époux de Madame Christiane Antoinette FIORI, demeurant à FUYEAU (13710) chemin des Louvas.
Né à MARSEILLE (13000) le 9 janvier 1950.
Marié à la mairie de MARSEILLE (13000) le 16 avril 1977 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.*

*- Madame Aïchatou IDE GAKOYE, sans profession, demeurant à MARSEILLE (13008) 7 avenue Hélène Boucher.
Née à NIAMEY (NIGER) le 28 septembre 1973.
Veuve de Monsieur Gilbert Jean-Marie Clovis ESCALIER et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.*

*- Monsieur Sébastien Jean-Raymond Parcius Clovis ESCALIER, technicien de laboratoire, époux de Madame Stéphanie Agnès MARTINET, demeurant à GATTIERES (06510) 290 chemin des Ferailons Vignes du Soleil - Bât B.
Né à MARSEILLE (13000) le 9 août 1983.
Marié à la mairie de ROUGIERS (83170) le 20 août 2016 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.*

*- Madame Caroline Yvonne Thérèse ESCALIER, dentiste, épouse de Monsieur Romain Jacques Jean D'ORTOLI, demeurant à MARSEILLE (13007) 128 corniche Kennedy.
Née à MARSEILLE (13000) le 7 septembre 1985.
Mariée à la mairie de MARSEILLE (13000) le 7 juin 2016 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Nathalie FIORA, notaire à MARSEILLE, le 21 mai 2016.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.*

*- Mademoiselle Anne-Charlotte Germaine Catherine ESCALIER, pharmacienne, demeurant à MARSEILLE (13008) 14 B rue Martiny.
Née à MARSEILLE (13000) le 7 septembre 1985.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.*

*- Mademoiselle Léa Mouna Yvonne ESCALIER, collégienne, demeurant à MARSEILLE (13008) 272 avenue de Mazargues Les Saints Anges.
Née à MARSEILLE (13000) le 14 novembre 2005.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.*

- Mademoiselle Chloé Thérèse Talatta ESCALIER, écolière, demeurant à MARSEILLE (13008) 272 avenue de Mazargues Les Saints Anges.
Née à MARSEILLE (13000) le 25 juin 2009.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphanie MARTIN-ALOÏ, notaire à MARSEILLE le 20 décembre 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé dans l'acte. »

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

L'origine de propriété plus antérieure ci-dessous relatée est littéralement reprise de l'acte reçu par Maître Stéphanie MARTIN ALOI, notaire à MARSEILLE le 28 janvier 2019 :

« ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ledit BIEN appartenait aux Consorts ESCALIER, savoir :

1°) Concernant Messieurs Michel et Christian ESCALIER

A concurrence de la moitié indivise, pour l'avoir recueilli dans la succession de leur père, Monsieur Robert Eugène Jules ESCALIER, en son vivant retraité, demeurant à MARSEILLE (13006), 81Ter rue Edmond Rostand, veuf non remarié de Madame Aphrodite STEFANOU,

Né à MARSEILLE (13000) le 8 novembre 1925,

Décédé à MARSEILLE le 10 novembre 2005,

Laissant pour recueillir sa succession ses deux enfants issus de son union avec Madame STEFANOU, savoir :

- Monsieur Michel ESCALIER

- et Monsieur Christian ESCALIER,

Tous deux susnommés, qualifiés et domiciliés,

VENDEURS aux présentes.

Tels que ces faits et qualités sont plus amplement constatés dans un acte de notoriété reçu aux minutes de Maître CAUSSIDOU, Notaire à MARSEILLE, le 8 décembre 2005.

L'attestation immobilière suite au décès a été reçue par Maître Bernard CAUSSIDOU, notaire à MARSEILLE, le 26 octobre 2006, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME, le 15 novembre 2006 volume 2006P numéro 10047 ; suivie d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 13 décembre 2006, publiée le 19 décembre 2006 volume 2006P numéro 11197.

2°) Concernant Madame Aïchatou veuve ESCALIER, Monsieur Sébastien ESCALIER, Madame Caroline ESCALIER épouse D'ORTOLI, et Mesdemoiselles Anne-Charlotte, Léa et Chloé ESCALIER

Pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Gilbert Jean-Marie Clovis ESCALIER, en son vivant retraité, demeurant à MARSEILLE (13008), 7 avenue Hélène Bouchet, né à MARSEILLE(13000) le 26 juin 1950,

Divorcé en premières noces de Madame Solange Chantal FARGIER suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, le 8 octobre 1980, divorcé en deuxièmes noces de Madame Huguette BIAGGINI suivant jugement rendu par le Tribunal de grande Instance de MARSEILLE, le 2 décembre 2008,

Et époux en troisièmes noces de Madame Aïchatou IDE GAKOYE avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître SERRA, notaire à SAINT ZACHARIE, le 22

septembre 2011, préalablement à son union célébrée à la mairie de MARSEILLE (13000) le 24 septembre 2011,

Décédé à MARSEILLE, le 1er juillet 2017 en l'état d'une donation entre époux avec Madame BIAGGINI consentie aux termes d'un acte reçu par Maître ROYOL, lors notaire à MARSEILLE, le 14 janvier 1992, laquelle est devenue sans effet par suite du divorce rendu le 2 décembre 2008, emportant révocation des dispositions pour cause de mort.

Laissant pour recueillir sa succession :

- Son épouse, Madame Aïchatou IDE GAKOYE

- Ses trois enfants issus de son union avec Madame BIAGGINI :

Monsieur Sébastien ESCALIER

Madame Caroline ESCALIER épouse D'ORTOLI

Mademoiselle Anne-Charlotte ESCALIER

- Et ses deux enfants issus de son union avec Madame IDE GAKOYE :

- Mademoiselle Léa ESCALIER

- Mademoiselle Chloé ESCALIER

Tous susnommés, qualifiés et domiciliés,

VENDEURS aux présentes.

Tels que ces faits et qualités sont plus amplement constaté dans un acte de notoriété reçu par Maître SERRA, notaire à SAINT ZACHARIE, le 16 août 2017.

L'attestation immobilière après décès est reçue le 20 décembre 2018 par Maître SERRA, notaire à SAINT ZACHARIE, et sera publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME dès avant ou en même temps que les présentes. »

ORIGINE DE PROPRIETE ENCORE PLUS ANTERIEURE

L'origine de propriété plus antérieure ci-dessous relatée est littéralement reprise de l'acte reçu par Maître Stéphanie MARTIN ALOI, notaire à MARSEILLE le 28 janvier 2019 :

« ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Ledit BIEN appartenait aux Consorts ESCALIER par suite des faits et actes ci-après relatés, savoir :

Concernant Messieurs Michel et Christian ESCALIER

La moitié indivise du BIEN appartient à Monsieur Robert ESCALIER par suite des faits et actes suivants :

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier ROUSSET-ROUVIERE, notaire à MARSEILLE, le 10 septembre 1923, Monsieur Clovis Edouard ESCALIER et Madame GELLY, son épouse, ont acquis pour le compte de la communauté de biens existant entre eux aucun contrat n'ayant précédé leur union célébrée à la Mairie de MARSEILLE le 7 février 1918, l'immeuble susdésigné de :

Monsieur Léon Jacques Pierre AMIC,
demeurant à MARSEILLE, 49 Chemin de Montredon

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE VINGT MILLE FRANCS stipulé payable à terme

Une expédition dudit acte a été régulièrement transcrite au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE.

2°) Décès de Monsieur Clovis Edouard ESCALIER

Monsieur Clovis Edouard ESCALIER est décédé à MARSEILLE le 5 octobre 1955 à la survivance de son épouse Madame GELLY

Il est décédé en l'état d'un acte reçu par Maître Xavier ROUSSET-ROUVIERE, notaire à MARSEILLE, le 23 novembre 1946, aux termes duquel il avait

tait donation au profit de son épouse de l'universalité des biens qui composeraient sa succession

Il a laissé pour seuls héritiers naturels et de droit, sous réserve des effets de la donation précitée ses deux enfants : Monsieur Raymond et Robert ESCALIER

Ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître Xavier ROUSSET-ROUVIERE, notaire à MARSEILLE, le 19 janvier 1956.

3°) Décès de Madame Maria GELLY veuve ESCALIER

Madame Maria Victoria GELLY, veuve en uniques noces non remariée de Monsieur Clovis Edouard ESCALIER, demeurant à MARSEILLE, 5 rue Auguste

Blanqui, née à FABRAS (Ardèche), le 28 mai 1894,
Est décédée ab intestat à AUBENAS (Ardèche) le 18 août 1958 laissant pour recueillir sa succession, pour seuls héritiers réservataires, ses deux enfants issus de son union avec Monsieur Clovis Edouard ESCALIER, savoir :

- Monsieur Raymond Philippe Clovis ESCALIER, employé, demeurant à MARSEILLE, 54 rue Louis Astruc,
Né à MARSEILLE (13000) le 28 juillet 1923
- et Monsieur Robert Eugène Jules ESCALIER susnommé.

L'acte de notoriété a été dressé par Maître Xavier ROUSSET-ROUVIERE, notaire à MARSEILLE, le 7 novembre 1985.

L'attestation immobilière a été reçue par Maître Xavier ROUSSET-ROUVIERE, notaire à MARSEILLE, le 26 janvier 1959, publiée au 3ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 9 février 1959 volume 2566 numéro 24.

Audit acte, les 5/8èmes indivis du bien immobilier transmis ont été évalués à la somme de 6.250.000,00 Frs.

Concernant Madame Aïchatou veuve ESCALIER, Monsieur Sébastien ESCALIER, Madame Caroline ESCALIER épouse D'ORTOLI, et Mesdemoiselles Anne-Charlotte, Léa et Chloé ESCALIER

1°) Décès de Monsieur Robert ESCALIER ainsi qu'il est dit ci-dessus,

2°) Apport à la communauté universelle entre les époux Monsieur Raymond Philippe Clovis ESCALIER et Madame Yvonne Albertine Victorine LEBBA suivant acte reçu par Maître CHABLOZ, notaire à SAINT ZACHAIRE, le 30 avril 2004, dont le jugement a été rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, le 11 mai 2005 et dont une grosse a été publiée par ledit notaire le 22 décembre 2006.

Une expédition de l'acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 20 février 2007.

3°) Donation par les époux ESCALIER /LEBBA aux termes d'un acte reçu par Maître BENHAÏM, notaire à MARSEILLE, le 4 décembre 2009, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 27 janvier 2010 volume 2010P numéro 835. »

NÉGOCIATION

La vente a été négociée par NEXITY LAMY - 56 boulevard Chave - 13005 MARSEILLE titulaire d'un mandat donné par le **VENDEUR** sous le numéro 239993 en date du 14 mai 2025 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le **VENDEUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de VINGT ET UN MILLE CENT EUROS (21 100,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** 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.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de 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.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

CONCILIATION – MÉDIATION 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.

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 PIÈCES

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 de Maître Bruno MINEO, notaire à GRENOBLE (38000) – 7 rue Vicat.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à :

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 - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou

rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise 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 DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.