

DRAGUIGNAN 2 éme Bureau Vol: 2002 P N° 9153

DEPOT No 2002D15175

DATE : 05/09/2002

VITU VOLUME 2002 P No 9153

DOSSIER : 200230233

R17

3603 38476.00 x 3.60% = 1385.00 EUR

3150 38476.00 x 1.20% = 462.00 EUR

Y125 1385.00 x 2.50% = 35.00 EUR

DROITS = 1882.00 EUR

SALAIRES : 39.00 EUR



SAISIE MADERE

BATE No 127
PARCELLES 1
LOTS
VOLUMES

En/ Vente 38.476⁴
VITU

Droit de timbre payé sur état
Autorisation du 22 mai 1980

VENTE

Par la S.A.R.L. ROM'INVEST
à Monsieur et Madame FERNANDEZ

04105 03
VOD/

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE DEUX,
Le VINGT TROIS AOÛT
A BRIGNOLES (Var), Rue Lice de Signon, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,
Maître Robert ATHENOUX, Notaire associé de la Société Civile
Professionnelle dénommée " Robert ATHENOUX et Laure ATHENOUX JEAN-
PIERRE" titulaire d'un Office notarial à BRIGNOLES (Var),

A RECU, à la requête des parties ci-après identifiées le présent acte
contenant VENTE entre :

- "VENDEUR" - :

n° 1477

La Société dénommée **ROM'INVEST**, Société à responsabilité limitée au
capital de 7622,45 Euros, dont le siège est à MARSEILLE (13008), 331, Avenue du
Prado, identifiée au SIREN sous le numéro 429706047 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

- "ACQUEREUR" - :

FC

FC Monsieur Jacques Robert Léonard **FERNANDEZ**, chef de chantier, et
Madame Christine **SOLA**, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à AIX
EN PROVENCE (13100), 47, avenue de l'Europe.

Nés savoir :

Monsieur **FERNANDEZ** à MARSEILLE (13000) le 29 juillet 1970,

Madame **FERNANDEZ** à AIX EN PROVENCE (13100) le 30 mai 1970.

Mariés, Monsieur en premières noces et Madame en deuxièmes noces, sous
le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de
mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de 13100 AIX EN PROVENCE , le
24 juin 2000.

 FC SF 

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
 Madame Christine SOLA étant divorcée en premières noces de Monsieur Marc René DUBOIS-VIALES par suite d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de AIX EN PROVENCE le 28 juin 1991.

Monsieur de nationalité française.

Madame de nationalité française.

«Résidents» au sens de la réglementation fiscale.

APPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Avant-contrat sous forme authentique et non-exercice de la faculté de renonciation pendant le délai de réflexion

Aux termes d'un acte reçu par Maître Robert ATHENOUX Notaire soussigné le 7 janvier 2002, le **VENDEUR** s'est engagé à vendre à l'**ACQUEREUR** le **BIEN** objet des présentes.

En outre, en vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **BIEN** dont s'agit étant destiné à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, le projet d'acte lui a été remis en mains propres contre décharge le 7 janvier 2002. Pendant le délai de réflexion de sept jours à compter du lendemain de cette remise, l'**ACQUEREUR** n'a pas renoncé à la signature de la promesse.

L'**ACQUEREUR** ayant levé l'option, il est passé à la constatation authentique du transfert de propriété.

La décharge de remise en mains propres est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention à titre d'**ANNEXE N°1**.

INTERVENTION DU PRETEUR

La Société dénommée **ENTENIAL**, anciennement dénommée "COMPTOIR DES ENTREPRENEURS", Société Anonyme au capital de 180.218.856 EUROS Euros, dont le siège est à PARIS (75008), 73 Rue d'Anjou, identifiée au SIREN sous le numéro 562064352 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Observation étant ici faite qu'aux termes d'une délibération de l'assemblée générale mixte du Comptoir des Entrepreneurs en date du 31 mai 2000, déposée au rang des minutes de Maître Eliane FREMEAUX, notaire associé de la Société « Nicolas THIBIERGE et Associés », dont le siège est à PARIS (8^{ème}), 9 Rue d'Astorg, le 23 juin 2000, ont été déposées la dénomination actuellement d'ENTENIAL, la fixation de son siège social et de son capital en euros.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

. Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
- Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

Pour l'exécution du prêt ci-après relaté, le **PRETEUR** élit domicile en son siège.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'Etude du Notaire soussigné.

PRESENCE - REPRESENTATION

* La Société dénommée **ROM'INVEST**

Représentée par :

Monsieur Richard ROMANO, demeurant à CASSIS (BDR), 8 Quartier du Gibal.

Agissant en qualité de gérant, nommé à cette fonction aux termes des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu desdits statuts.

* Monsieur et Madame FERNANDEZ : Ici présents.

* La société dénommée ENTENIAL est représentée par :

Madame Annie GIUSTI, clerc de Notaire de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis aux termes de deux procurations sous signature privée en date à MARSEILLE du 19 août 2002 dont les originaux sont demeurés joints et annexés à l'acte de prêt visé ci-après, constaté par le Notaire soussigné en date de ce jour,

Par Madame Andrée MAUDET, domicilié à PARIS, 73 Rue d'Anjou, agissant elle-même conformément aux pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Bernard SOUBRANE, Directeur général de ladite Société, le 20 juin 2000 aux termes d'un acte reçu par Maître Eliane FREMEAUX,

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot « **PRETEUR** » désigne le ou les prêteurs.

- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

VENTE

Le **VENDEUR** procède à la vente, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, au profit de **L'ACQUEREUR**, qui accepte, du **BIEN** dont la désignation suit.

A BRIGNOLES (VAR) 83170 8, lotissement "Les toits de Piégros",


 FC SF 

UN TERRAIN A BATIR.

Cadastré :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|----------------------------------|---------------|
| BC | 482 | Lotissement les Toits de Piégros | 00ha 04a 52ca |

Constituant le **LOT NUMERO HUIT (8)** du lotissement dénommé LES TOITS DE PIEGROS.

Sur lequel lot il est possible d'édifier une surface développée hors oeuvre nette de 139 m².

Tel et ainsi que ce lot existe, s'étend, se poursuit et comporte.

Le lotissement dont s'agit est dénommé "LES TOITS DE PIEGROS", il a été autorisé par un arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de BRIGNOLES en date à BRIGNOLES du 11 septembre 2001, portant le numéro LT8302301OL006.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus-visé, a été déposé au rang des minutes de Maître Robert ATHENOUX, notaire soussigné, le 11 juillet 2002, et est en cours de publication au 2ème bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN. 02 P 7663

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Le **BIEN** vendu appartient en toute propriété au vendeur, ainsi qu'il sera expliqué sous le titre "origine de propriété".

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Robert ATHENOUX, Notaire à BRIGNOLES le 10 décembre 2001 dont une copie authentique a été publiée au 2ème Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN, le 8 février 2002 volume 2002P, numéro 1420.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière précisées à la suite de la partie normalisée de l'acte comme n'étant soumises ni à taxation ni à publicité foncière.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du **LOT** sus-désigné à compter du jour de la signature de l'acte.

Il en a la jouissance à compter du même jour.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de TRENTE HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE QUINZE EUROS ET CINQUANTE CENTS (38.475,50 EUR).

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

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant, aujourd'hui-même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné, ce que le **VENDEUR** reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée provient de fonds empruntés à cet effet savoir auprès de la banque dénommée ENTENIAL, Intervenant aux présentes, d'un montant de, savoir :

- Prêt 0 % Ministère du logement d'un montant de VINGT ET UN MILLE TROIS CENT QUARANTE DEUX EUROS (21.342,00 EUR), remboursable en 19 ans, au taux de 0 % l'an hors assurance ; le paiement de la première échéance de ce prêt aura lieu le 10 septembre 2002 et celui de la dernière échéance le 10 août 2021, identifié sous le numéro 20221128 L.
- Prêt PAS d'un montant total de CENT VINGT CINQ MILLE TROIS CENT CINQUANTE SIX EUROS (125.356,00 EUR), remboursable en 25 années, au taux révisable de 5,20 % fixe pendant deux années puis révisable par la suite ; le paiement de la première échéance de ce prêt aura lieu le 10 septembre 2002 et celui de la dernière échéance le 10 août 2027, identifié sous le numéro 20221127 K.

Suivant acte reçu en l'Office Notarial sus-dénoté en tête des présentes, ce jour, concomitamment aux présentes, et qui sera publié au deuxième bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, dès avant ou en même temps que les présentes.

PRIVILEGE - DUREE DE L'INSCRIPTION

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2103-2 du Code Civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires, à concurrence de la somme totale de TRENTE HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE EUROS (38.476,00 euros), s'appliquant :

- à concurrence de **VINGT ET UN MILLE TROIS CENT QUARANTE DEUX EUROS (21.342,00 euros)**, au prêt « TAUX 0% MINISTERE DU LOGEMENT ».
- et à concurrence de **DIX SEPT MILLE CENT TRENTE TROIS EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (17.133,50 euros)** au prêt « A L'ACCESSION SOCIALE ».

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera conformément à l'article 2108 du Code Civil, conservé par l'inscription qui sera prise au profit dudit PRETEUR dans le délai de deux mois à compter de la date de la présente vente.

L'inscription de privilège de prêteur de deniers sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai de deux années à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie, c'est à dire

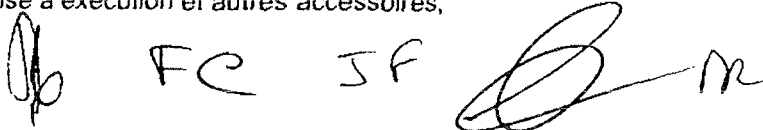
- jusqu'au 10 août 2023 pour le prêt « TAUX 0% MINISTERE DU LOGEMENT ».
- et jusqu'au 10 août 2029 pour le prêt A L'ACCESSION SOCIALE ».

REALISATION DE LA PROMESSE AFFECTATION HYPOTHECAIRE

Conformément à la promesse d'affectation hypothécaire contenue dans l'acte de prêt reçu aux présentes minutes en date de ce jour,

Et à la sûreté et garantie de toutes les sommes qui pourront être dues au PRETEUR à raison du prêt dont s'agit, ainsi que de l'exécution de toutes les obligations résultant dudit acte, mais dans la limite de la somme totale de **CENT HUIT MILLE DEUX CENT VINGT DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (108.222,50 euros)** égale au surplus du prêt « A L'ACCESSION SOCIALE »,

En principal, auxquelles sommes il y a lieu d'ajouter les intérêts, commission, indemnités, frais de mise à exécution et autres accessoires,



L'EMPRUNTEUR affecte et hypothèque spécialement au profit du PRETEUR, ce qui est accepté par Madame Annie GIUSTI, Clerc de Notaire, domicilié à BRIGNOLES, 19 Rue Lice de Signon,

Agissant au nom et comme mandataire du prêteur en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés ainsi qu'il est dit ci-dessus,

l'ensemble, sans aucune exception ni réserve, du BIEN objet de la présente acquisition.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le VENDEUR se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au deuxième Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

La présente mutation entre dans le champ d'application des droits d'enregistrement tel que prévu par les dispositions de l'article 257-7, 1 « a » du Code Général des Impôts, comme étant effectuée au profit d'une personne physique en vue de la construction d'un immeuble destiné à usage d'habitation.

En conséquence, elle se trouve soumise au tarif prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts.

DROITS

| | | | <u>Mt. à payer</u> |
|--------------|---|----------|---------------------|
| 38.475,50 | x | 3,60 % = | 1.385,00 EUR |
| 38.475,50 | x | 1,20 % = | 462,00 EUR |
| 1.385,00 | x | 2,50 % = | 35,00 EUR |
| TOTAL | | | 1.882,00 EUR |

Taxation des plus-values

Le VENDEUR déclare :

- Que la présente vente n'entre pas dans le champ d'application des articles 150A-150T du Code Général des Impôts, le VENDEUR agissant en qualité de marchand de biens et se conformant aux obligations faites par l'article 290 du Code Général des Impôts et particulièrement aux prescriptions de l'article 852 du Code Général des Impôts, tenant les répertoires prescrits par cet article et ayant effectué sa déclaration d'existence au service des Impôts : MARSEILLE, où son numéro d'identification est : 429706047

- Que la Société venderesse n'est pas soumise à l'occasion de la présente vente à l'application de la loi du 19 Juillet 1976 sur les plus-values, étant assujettie au régime de l'impôt sur les sociétés.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT

Dossier de lotissement -

Il a été établi un dossier de lotissement comportant :

- 1° - Les plans faisant apparaître :
 - la situation du terrain,
 - l'extrait cadastral,
 - la topographie
 - le morcellement,
 - la composition,
 - l'aménagement paysager.
- 2° - Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation.
- 3° - Un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures.
- 4° - Les statuts de l'association syndicale constituée obligatoirement entre les acquéreurs des lots, en vue de l'acquisition, la gestion et l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif jusqu'à leur classement éventuel dans le domaine communal.
- 5° - la Note de présentation.
- 6° - Le cahier des charges fixant les conditions relatives aux ventes, à la construction, la jouissance des lieux, et indiquant les voies de communications, les services publics généraux, les règles relatives à la construction, et enfin les questions d'ordre juridique et financier.

Autorisation du lotissement

La création du lotissement a été autorisée aux termes de l'arrêté sus-visé approuvant le projet déposé et régulièrement publié.

Ledit arrêté déposé au rang des minutes de l'Office Notarial ainsi qu'il est dit ci-dessous.

Le règlement, les statuts de l'association syndicale et le cahier des charges du lotissement ont été déposés au rang des Minutes du Notaire soussigné aux termes d'un acte reçu le 11 juillet septembre 2002 ainsi qu'il est dit ci dessous.

Certificat d'achèvement des travaux

Le lotisseur a fait exécuter les divers ouvrages indiqués au programme du lotissement.

Conformément aux prescriptions de l'article R 315-32 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'achèvement des travaux prévu par l'article R 315-36 dudit Code a été délivré à la date du 24 mai 2002, permettant ainsi la conclusion de la présente vente.

Une copie du certificat dont s'agit est demeuré ci-joint et annexé après mention à titre d'ANNEXE N°2.

Dépôt des pièces du lotissement :

Aux termes d'un acte en date du 9 juillet 2002, en cours de publication au 2^{ème} bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, il a été déposé au rang des minutes de Maître Robert ATHENOUX, par la S.A.R.L. ROM'INVEST, VENDEUR aux Présentes, les pièces suivantes :

- le dossier complet de demande d'arrêté de lotir, et plus particulièrement :
 - La demande d'autorisation de lotir,
 - La note de présentation,
 - les plans de situation,
 - l'extrait cadastral,
 - Le plan altimétrique,

FC

SF

- le plan de masse et de morcellement,
- le plan des réseaux d'eau potable - Défense incendie
- le plan du réseau P.T.T.;
- le plan du réseau E.D.F. - éclairage public,
- le plan du réseau d'assainissement,
- le plan de la voirie et de l'écoulement pluvial,
- les profils,
- le plan de l'aménagement paysager,
- les photos du terrain du lotissement,
- le programme des travaux du lotissement,
- le règlement du lotissement,
- les statuts de l'association syndicale,
- le cahier des charges du lotisseur
- l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale entre les acquéreurs des lots du lotissement,
- Une étude hydraulique du lotissement projeté,
- un devis de la SVAG pour la desserte en eau potable du lotissement,
- les plans en coupe des bassins de rétention des eaux pluviales qui seront implantés sur les lots,
- la lettre du service départemental d'incendie et de secours du Var relative à l'implantation d'un poteau incendie pour la défense du lotissement,
- une lettre de l'E.D.F. visant le déplacement du réseau basse tension existant pour le raccordement du lotissement audit réseau
- L'autorisation de lotir délivrée à la société SARL ROM 'INVEST, par Monsieur le Maire de la Commune de BRIGNOLES le 11 septembre 2001, sous le numéro LT 8302301OL006,
- Le procès verbal de constat d'affichage dudit arrêté de lotir tant en Mairie que sur le terrain, dressé par Maître GATTO, Huissiers de Justice, associé, à la Résidence de BRIGNOLES, le 2 Octobre 2001,
- la déclaration d'achèvement des travaux prescrit par l'arrêté de lotir susvisé,
- Le rapport d'étude du dossier du lotissement,
- Le certificat mentionnant l'exécution totale des prescriptions imposées dans l'arrêté d'autorisation susvisé, délivrée par Monsieur le Maire de la Commune de BRIGNOLES le 24 mai 2002, sous le numéro LT 8302301OL006,
- les attestations d'assurance décennale de la Société dénommée "MINETTO", qui a réalisé l'intégralité des travaux du lotissement objet des présentes.

Assurances décennales

Les entreprises et assureurs intervenus au titre de la garantie décennale qui ont participé aux travaux de construction, sur ordre de la SARL ROM'INVEST, vendeur aux présentes, sont ceux figurant en une liste déposée au rang de l'Office notarial de Maître Robert ATHENOUX aux termes du dépôt de pièces ci dessus visé.

La SARL ROM'INVEST, en vertu des dispositions de l'article 1792 du Code Civil, et en sa qualité de maître d'ouvrage du BIEN objet des présentes vendus après achèvement, reste tenu envers l'ACQUEREUR de la garantie énoncée à cet article.

A ce sujet, l'ACQUEREUR déclare expressément qu'en cas de désordres afférents à la construction, il s'oblige à poursuivre prioritairement les entreprises qui sont intervenues sur le chantier.

Remise de documents à l'acquéreur

L'ACQUEREUR déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des présentes minutes et sus-visées

Il déclare en outre avoir reçu, en application des dispositions de l'article L 316-3 du Code de l'Urbanisme :

- une copie de l'arrêté d'autorisation du lotissement,
- le règlement dudit lotissement,
- le programme des travaux,
- les statuts de l'association syndicale des propriétaires du lotissement,

ADHESION A L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance des statuts de l'association syndicale constituée en vue des présentes, dont une copie lui a été transmise, et déclare adhérer librement à ladite association, conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi du 21 Juin 1865.

ORIGINE DE PROPRIETE

Pour l'origine de propriété, tant du chef du **VENDEUR** que des précédents propriétaires, les parties déclarent vouloir s'en référer à celle établie et annexée dans le dépôt de pièces sus-visé.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu tant sous les charges et conditions résultant des documents du lotissement que sous celles suivantes :

A la charge du VENDEUR

LE VENDEUR :

- supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur **LE BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes ;
- devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu, les frais de purge, et rapporter les certificats de radiation desdites inscriptions dans le délai de trois mois des présentes.
- fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe foncière de cette année, sauf à tenir compte de la convention ci-après relatée. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

A la charge de L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance avec garanties de la part du **VENDEUR** pour :

- la qualité du sol et du sous-sol à l'effet de permettre l'édification de constructions telles que prévues au règlement du lotissement ;
 - l'existence des seules servitudes pouvant, le cas échéant, être relatées aux présentes ;
 - l'absence de tous recours et procédures en cours concernant le lotissement ;
- Toutefois l'**ACQUEREUR** devra :
- rembourser au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière relative au **BIEN** cédé pour la part allant de ce jour au trente et un Décembre prochain ;
 - payer tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence sauf si la présente vente est stipulée « contrat en mains ».

MANDAT CONFERE AU LOTISSEUR

Pour permettre au **VENDEUR** de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, L'**ACQUEREUR** confère, par ces mêmes présentes



au **VENDEUR** le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés préfectoraux pour l'aménagement du lotissement dont dépend **LE BIEN** ;
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

L'ACQUEREUR investit **LE VENDEUR** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, **L'ACQUEREUR** donne tous pouvoirs au **VENDEUR** pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par **LE VENDEUR**.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour l'achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage ou de terrains, seront supportées par **LE VENDEUR** sans incidence sur le prix de la présente vente.

Enfin, **L'ACQUEREUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations d'aménagement du lotissement à la charge du **VENDEUR** et à se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux entrepreneurs.

DECLARATIONS DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare :

Sur la situation administrative

- que **LE BIEN** vendu n'est frappé par aucune mesure d'expropriation ou de réquisition.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

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

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

Sur l'occupation du BIEN vendu

- que **LE BIEN** vendu est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;

URBANISME AVERTISSEMENT DU NOTAIRE SUR LA PEREMPTION DES REGLES D'URBANISME

L'ACQUEREUR reconnaît que le notaire soussigné lui a donné connaissance des dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'urbanisme (article 8 de la Loi n°86-13 du 6 janvier 1986), lesquelles dispositions stipulent que les règles d'urbanisme

contenues dans les documents approuvés avec l'arrêté de lotissement cessent de s'appliquer dix ans après la date d'approbation, sauf si une assemblée de colotis a demandé et obtenu à la majorité requise par l'article L.315-3 du même code, le maintien de ces dispositions.

Observation faite que les dispositions contractuelles du cahier des charges, celles concernant la gestion des parties communes et les restrictions au droit de propriété s'imposent aux propriétaires de lots successifs, sans limitation de durée dans la mesure où elles ont été publiées au fichier immobilier.

En outre, la copie d'une note de renseignements d'urbanisme délivrée par Monsieur le Maire de la Commune de BRIGNOLES le 05 Juin 2002 sous le numéro RU 08302302OR153, est demeurée ci-jointe et annexée au présent acte à titre d'**ANNEXE N°3**, après visa de **L'ACQUEREUR** et mention du Notaire Soussigné.

Cette note précise au cadre E : "Observations et Prescriptions particulières" savoir : "Voie bruyante de type 3.(100ml)."

L'ACQUEREUR s'oblige 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 les documents annexés.

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

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LA CONTENANCE

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, **L'ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain présentement vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites et la contenance dudit terrain telle que cette dernière est indiquée en la désignation qui précède.

Un plan du bornage du terrain objet des présentes est demeuré joint et annexé aux présentes après mention à titre d'**ANNEXE N°4**.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 28 juin 2002.

Et par mention en date du 5 juillet 2002 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par le **VENDEUR**, Monsieur le Maire a fait connaître l'intention de la Commune de ne pas exercer le droit de préemption dont elle est titulaire.

L'exemplaire sus-visé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé au présent acte à titre d'**ANNEXE N°5**.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le Notaire rédacteur des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des Assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagées sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil relativement à des travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance ;



- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code Civil, et résultant de son fait ;

- qu'il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente ;

- en vertu de l'article L 242-1, que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code Civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil ;

- en vertu de l'article L 243-2, que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 2270 du Code Civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance des biens, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;

- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

PRECISIONS DIVERSES SUR LA CONSTRUCTION

Le Notaire soussigné précise à l'**ACQUEREUR** :

- Qu'indépendamment de l'obtention du permis de construire, l'intéressé devra obtenir toutes les autorisations de raccordement aux réseaux et acquitter les taxes correspondantes.

- Les dispositions actuellement en vigueur imposant le concours d'un architecte en matière de construction.

- Les dispositions des articles 1383 à 1387 du Code Général des Impôts, relative au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélatrice de dépôt d'une déclaration auprès du service des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre vingt dix jours à compter de cet achèvement.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du Travail, le rédacteur des présentes a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 235-15 dudit Code du Travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, ledit Notaire précise à l'**ACQUEREUR** que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire pour l'édification d'une surface hors œuvre nette de sur le terrain objet de la vente a été accordé par Monsieur le Maire de BRIGNOLES, le 18 juin 2002, sous le numéro PC8302302OC046.

Une copie de ce permis de construire est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention à titre d'**ANNEXE N°6**.

Il est ici précisé que ce permis annule et remplace l'arrêté délivré par la même autorité à la date du 18 juin 2002 sous le même numéro.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article 8-1 de la loi numéro 76-663 du 19 Juillet 1976 ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Le **VENDEUR** déclare :

- il n'a jamais été, sur le terrain objet des présentes, déposé, enfoui, ni utilisé de déchets ou substances quelconques (telles que, par exemple, amiante Polychlorobiphényles- PCB- et Polychloroterphényles - PCT) directement ou dans des appareils et installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement,
- il n'a jamais été exercé sur le terrain et les terrains voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), notamment celles visées par la loi du 19 juillet 1976,
- il n'existe pas sur le terrain ou à proximité un transformateur électrique à pyralène. Ou, dans le cas contraire, qu'il a déclaré l'existence dudit transformateur auprès des services compétents de la Préfecture.

BANQUE DE DONNEES DES REFERENCES IMMOBILIERES

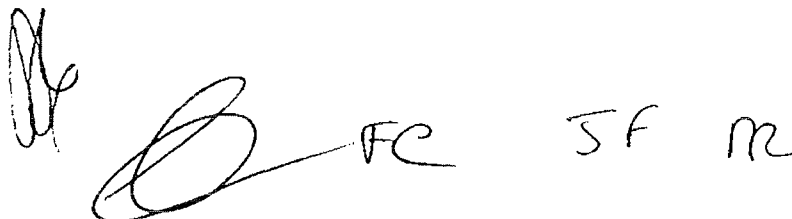
La présente mutation sera inscrite à la Banque des Données, Références et Transactions Immobilières du Marché des Notaires rassemblant sur l'ensemble du territoire national, le maximum de références concernant les ventes des biens immobiliers, à des fins d'expertise, d'avis de valeur et de statistiques. A cet effet, l'**ACQUEREUR** s'engage à verser les frais d'inscription, lesquels s'élèvent à la somme de 15,81 euros toutes taxes comprises.

TITRES

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.

POUVOIRS

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



 The block contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a signature that appears to be 'M'. In the center, there is a large, stylized signature that looks like 'B'. To the right of this signature are the initials 'FC'. Further to the right are the initials 'SF' and 'M'.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur quatorze pages.

Comprenant :

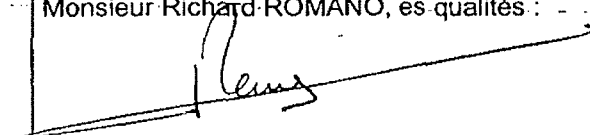

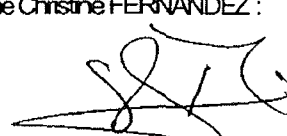
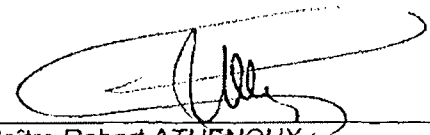

- renvoi approuvé : -
- barre tirée dans des blancs :-
- ligne entière rayée :-
- chiffre rayé nul : -
- mot nul : -

Paraphes

R. Romano *J. Fernandez* *C. Fernandez* *A. Giusti* *R. Athenoux*

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

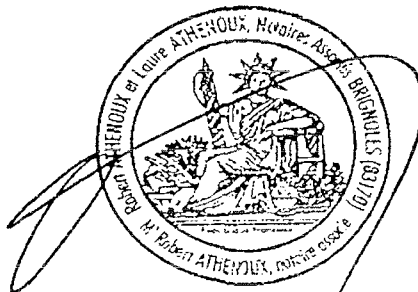
| | | |
|------------------|--|---|
| VENDEUR | Monsieur Richard ROMANO, es-qualités :  | |
| ACQUEREUR | Monsieur Jacques FERNANDEZ :  | Madame Christine FERNANDEZ :  |
| PRETEUR | Madame Annie GIUSTI, es-qualités :  | |
| NOTAIRE | Maître Robert ATHENOUX :  | |

LE SOUSSIGNE, Maître Robert ATHENOUX, Notaire à BRIGNOLES, atteste que la première partie du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes, et certifie la présente copie en 15 - pages dont 6 pages pour la première partie, collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité.

Il certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée ci-dessus, lui a été régulièrement justifiée.

Pour le Sr ROM' INVEST en vu de son
extract n° 15

BRIGNOLES, le 3 septembre 2002



FICHE DE SAISIE

Le : 05/09/2002

IMMEUBLES RESERVES

| E | DESIGNATION CADASTRALE | N° DU VOLUME | N° DU LOT |
|---|---------------------------|-----------------|--------------|
|---|---------------------------|-----------------|--------------|

: 2002 D 15175 NATURE : A

| | | | |
|--|--------|--|--|
| | BC 482 | | |
|--|--------|--|--|

Fin de Dossier

