

23 NOV. 1993

N° 3265

Formulaire de publication  
pour établissement  
d'expéditions, copies  
ou extraits d'actes  
ou décisions judiciaires  
à publier

PUBLICATION

23762

11123

23100 - 3150 117 1400  
4125 577 - 1300 3480  
27.277

ALAIRES

150

« Si les emplois pas les  
normes fournis par l'Ad-  
ministration les rédacteurs  
d'expéditions, copies, ex-  
traits ou bordereaux à pu-  
blier du fichier immobilier  
doivent établir ces docu-  
ments sur des formules  
strictement conformes aux  
modèles imprimés notamen-  
tamment en ce qui concerne le  
format, la couleur, la pré-  
sentation de l'entête, les  
dimensions des cadres et  
des marges ainsi que les

« Les prescriptions prévues pour  
l'emplacement  
Décret n° 55-1350 du 14  
octobre 1955 article 76-2  
a) : « Les »  
ils doivent en outre obser-  
ver les règles de recom-  
mandations, rappelées ou  
exprimées dans les notes  
dont les normes admi-  
nistratives sont revêtus (Ar-  
rêté du Directeur Général  
des Impôts du 2 mars 71  
art 1er al 3) mais qui en  
application d'une dispense  
officielle ne figurent pas  
sur la présente formule »

Reproduction certifiée réali-  
sée par procédé xérographique  
sur équipement RANK XEROX  
révisée par arrêté du  
18/01/77 pour machine 660  
10/01/77 pour machine 3600  
3/07/77 pour machine 7000  
12/01/73 pour machine 4000  
1/08/77 pour machine 1000  
1/08/77 pour machine 3100  
1/08/77 pour machine 3103  
1/08/77 pour machine 4500  
15/11/76 pour machine 9200

Acg  
N° 3265 - (L) 1 077016 3 - Décembre 1990

Modification à EDO  
création d'un lot par un prêtre sur la  
partie que l'administration municipale - 280cf  
Couté 2/15 - 150 000

## DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

SV/EL

## PREMIERE PARTIE

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TREIZE

Le Sept Octobre

Maitre Albert PARA, Notaire, soussigné, Membre de la Société  
Civile Professionnelle "Albert PARA et Alain LANFRANCHI, notaires  
associés" à SAINT-TROPEZ, 25 Place du XV<sup>e</sup> Corps

A reçu le présent acte authentique comportant

## VENTE

A la requête des personnes ci-après nommées

## IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

VENDEUR :

D'une part, ci-après dénommé "LE VENDEUR"

ACQUEREUR :

D'autre part, ci-après dénommé "L'ACQUEREUR"

## OBSERVATIONS PRELIMINAIRES, SOLIDARITE-INDIVISIBILITE

Il est précisé :

a) que si la vente intervient entre plusieurs vendeurs d'une part, ou si  
elle intervient entre plusieurs acquéreurs d'autre part, les covendeurs et les

coacquéreurs agiront solidairement entre eux, conformément à l'article 1200 du Code Civil, tant pour l'exercice des droits qui sont respectivement les leurs que pour l'exécution des obligations leur incombant à chacun.

Par abréviation ils seront appelés "LE VENDEUR" et "L'ACQUEREUR"

Il en sera de même si "LE VENDEUR", "L'ACQUEREUR" ou "L'INTERVENANT" sont des femmes ou une société ou s'ils sont représentés en tout ou en partie par des mandataires.

b) que le terme "BIEN VENDU" employé au cours du présent acte s'applique à l'ensemble des biens vendus quels qu'en soit la nature et le nombre.

#### PRESENCE - REPRESENTATION

©AVOVENTES.FR

Ladite société nommée aux fonctions de syndic suivant procès verbal de délibération de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 décembre 1992 dont une copie demeurera ci-annexée après mention, et plus spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu de ladite délibération.

L'acquéreur est représenté par

co-gérant de ladite société, en vertu des pouvoirs en date du 4 Octobre 1993 qui demeureront ci-annexés après mention.

#### 1. MODIFICATION A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

LESQUELS, préalablement à la vente objet des présentes, ont tout d'abord procédé au modificatif à l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, reçu aux présentes minutes, le 23 mai 1979 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 25 mai 1979 volume 3378 numéro 15

Suivi d'un modificatif reçu aux présentes minutes le 30 mars 1987 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 19 mai 1987 volume 37P numéro 4343.

#### CREATION DE LOT

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier de la copropriété TRAVERSE DE LA GARONNE représentée par son syndic, crée un nouveau lot par emprise sur les parties communes de l'ensemble immobilier. Comme conséquence de cette emprise, les 10 033èmes de dénominateur de la copropriété sont transformés en 10 351èmes, de manière à ce que les numérateurs n'étant pas modifiés, chacun des lots d'origine comprenne autant de 10 351e qu'il comportait de 10 033 e.

Désignation générale : La désignation générale de la copropriété dont s'agit est ci-après plus amplement établie.

Désignation du lot crée

LOT NUMERO TRENTE (30) :

Situé au premier étage du bâtiment A, un local situé entre les lots de copropriété portant les numéros 10 et 12.

A ce lot sont affectés les 318/10 351<sup>e</sup>s des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

A ce lot sont également attachés les 543/10 543<sup>e</sup>s des charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment A

Ainsi que les 798/10 798<sup>e</sup>s des charges spéciales définies à la 4<sup>e</sup> parties, chapitre II du règlement de copropriété de l'ensemble immobilier.

Et les 1 385/10 385<sup>e</sup>s de charges d'entretien du passage piéton du 1<sup>er</sup> étage

Tableau descriptif des lots de copropriété

| N° des lots | Bâtiment | Escalier          | Etage             | Nature des lots   | Quote-part parties communes en /10 351 <sup>e</sup> | Observation                                                                                                       |
|-------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30          | A        | unique            | 1 <sup>er</sup>   | local commercial  | 318                                                 | provient de la transformation en partie privative du couloir séparant les lots 10 et 12 qui était partie commune. |
| 1 à 29      | A        | sans modification | sans modification | sans modification | 10 033                                              |                                                                                                                   |
|             |          |                   |                   |                   | 10 351                                              |                                                                                                                   |

CECI PROCÉDE, LES PARTIES ONT REQUIS LE NOTAIRE SOUSSIGNE DE LEUR DONNER ACTE DE LEUR COMPARUTION, DE CONFÉRER L'AUTHENTICITÉ A LEURS CONVENTIONS CI-APRÈS.

II - VENTE

Par les présentes, "LE VENDEUR", en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière,

**VENDU**

"L'ACQUEREUR", qui accepte.

Le droit de propriété dont il est titulaire sur le "BIEN VENDU" ci-après désigné

**Nature et quotité des droits concernés**

Ce BIEN VENDU appartient au vendeur en pleine propriété, ainsi qu'il sera expliqué dans l'origine de propriété en deuxième partie de cet acte.

**DESIGNATION DU BIEN VENDU**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendent d'un ensemble immobilier sis à SAINT TROPEZ (var) 15 rue Georges Clémenceau, et 20 rue Sibilli, dénommé TRAVERSE DE LA GARONNE

Cet immeuble figure au cadastre sous les références suivantes  
Commune de SAINT TROPEZ

section AB, numéro 30, lieu dit La garonne pour une contenance de 3 a 81 ca

Les biens et droits immobiliers, objets des présentes, comprennent:

**Le lot numéro TRENTÉ ( 30 )**

Situé au premier étage du bâtiment A, un local situé entre les lots de copropriété portant les numéros 10 et 12

A ce lot sont affectées les 318/10 351è des parties communes générales de l'ensemble immobilier

A ce lot sont également attachés les 543/10 543è des charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment A

Ainsi que les 798/10 798è des charges spéciales définies à la 4è parties, chapitre II du règlement de copropriété de l'ensemble immobilier

Et les 1 385/10 385è de charges d'entretien du passage piéton du 1er étage

Tel que ledit immeuble existe s'étend, se poursuit avec tous les droits et dépendances attachés ainsi que tous immeubles par destination sans aucune exception ni réserve.

**Effet relatif**

Le SYNDICAL DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER TRAVERSE DE LA GARONNE est propriétaire du lot vendu par suite de sa création sur les parties communes de l'ensemble immobilier dont s'agit.

**Règlement de copropriété**

Ces biens ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division dressé par Maître PARA, notaire à SAINT TROPEZ,

le 23/05/79 publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN  
le 25/05/1979, v°3378, n°15, suivi d'un modificatif en date du 30/03/1987, publié le 19/05/1987, v°97P, n° 4343.

**Charges et conditions**

Les présentes ont lieu sous les conditions ordinaires en pareille matière.

**Propriété et Jouissance**

**Effets immédiats - Libre disposition.**

**PRIX**

**Montant du prix**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT CINQUANTE MILL FRANCS ( 150.000,00 Frs).

**Versement du prix**

Le prix est payable intégralement ce jour

Lequel prix a été payé au vendeur qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance définitive et sous réserve de l'encaissement.

**DONT QUITTANCE.**

**Modalités de paiement**

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

**DECLARATION DE CAPACITE**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent :

- Ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition du bien présentement vendu.

Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire ou cessation de paiement.

- La "Société acquéreur" déclare

- Qu'elle est constituée en France sous le régime de la législation française, a son siège en France et effectue la présente opération pour son compte général en France, donc en tant que résidente au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur ;

- Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune action en nullité ;

- Qu'elle n'est pas dans l'un des cas de dissolution prévus par la Loi ;

- Qu'elle n'est frappée d'aucune incapacité légale ou contractuelle ;

- Qu'elle n'a pas changé de forme juridique.

Les parties déclarent avoir leur pleine capacité civile et réitérer comme étant exactes les énonciations faites en tête des présentes au paragraphe "Identification des parties" exception faite de ce qui a été énoncé au paragraphe "PRESENCE - REPRESENTATION".

### PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation du BIEN VENDU

Si lors ou par suite de l'accomplissement de cette formalité, il existe ou survient des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements quelconques grevant le BIEN VENDU, du chef du VENDEUR ou des précédents propriétaires, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui sera faite au domicile ci-après élu, de l'état révélant lesdites inscriptions, transcriptions, publications ou autres

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu  
Dans les demeures ou sièges respectifs des parties.

Pour la correspondance, le renvoi des pièces et pour l'exercice éventuel du droit de préemption de l'état, dont il sera question ci-après, en l'Etude du notaire soussigné.

Pour les oppositions éventuelles du syndic, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné

### TITRES

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le BIEN VENDU

### REGIME FISCAL DES PRESENTES CONVENTIONS

#### Taxe de publicité foncière

La présente vente ne bénéficie d'aucun allègement fiscal et sera donc soumise au taux d'enregistrement de droit commun.

Calcul des droits

|                 |           |               |
|-----------------|-----------|---------------|
| 150 000 Frs x   | 15,40 % = | 23 100,00 Frs |
| 150 000 Frs x   | 1,60 % =  | 2 400,00 Frs  |
| 150 000 Frs x   | 1,20 % =  | 1 800,00 Frs  |
| Taxe d'assiette |           |               |
| 23 100 Frs x    | 2,50 % =  | 577,50 Frs    |
| TOTAL           |           | 27 877,50 Frs |

### IMPOSITIONS DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité

Qu'il a son domicile réel à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'il dépend pour sa déclaration de revenus du service des impôts  
situé à SAINT TROPEZ

Il reconnaît avoir été avisé par le notaire soussigné de l'obligation de  
déclarer avec l'ensemble de ses revenus la plus value imposable qu'il a pu  
réaliser par la présente mutation

**FIN DE PREMIERE PARTIE**



## DEUXIEME PARTIE

### URBANISME

Est demeurée annexée aux présentes la note de renseignements d'urbanisme délivrée par le Conseil en Urbanisme à ST TROPEZ (Var).

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de ce document ainsi que le constate le visa qu'il y a apposé.

Il s'engage à faire son affaire personnelle des indications et prescriptions que contiennent ce document, sans recours contre le VENDEUR qu'il décharge de toute garantie à cet égard, même en ce qui concerne les servitudes qui ont pu être créées depuis la date de leur délivrance.

### Droit de préemption urbain

Le BIEN VENDU dépend d'une commune où est institué un droit de préemption urbain prévu en l'Article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme.

Il a été adressé au Maire de la Commune, une déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'Article L. 211-5 du Code de l'Urbanisme.

Et par correspondance du 17 août 1993, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention, Monsieur le Maire de ladite commune a notifié sa renonciation à exercer son droit de préemption.

### SERVITUDES ET LIMITATIONS AU DROIT DE PROPRIETE SUR LE BIEN VENDU

#### Servitudes apparentes

Le VENDEUR déclare que le BIEN VENDU n'est grevé d'aucune servitude autre que les servitudes éventuellement énoncées en le paragraphe "URBANISME"

#### Situation hypothécaire

Un état hypothécaire délivré par le premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 13 Septembre 1993.

Ne révèle aucune inscription d'hypothèque conventionnelle judiciaire ou légale, ni aucun commandement de saisie :

### ORIGINE DE PROPRIETE

#### Origine de propriété

©AVOVENTES.FR

par suite de sa création sur les parties communes de l'ensemble immobilier dont s'agit.

## CONDITIONS PARTICULIERES

### Copropriété

La présente vente a lieu tout d'abord sous toutes les charges et conditions résultant au profit de l'acquéreur du cahier des charges règlement de copropriété sus-énoncé, dont l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance par la remise qui lui a été faite par le vendeur d'un exemplaire dudit règlement.

L'acquéreur sera donc immédiatement et de plein droit régi par ledit cahier des charges règlement de copropriété. Il en exécutera fidèlement toutes les charges et conditions et sera tenu de participer à compter de ce jour au paiement de sa quote-part dans les charges générales ou particulières de l'immeuble sans recours contre le vendeur.

Le vendeur s'engage envers l'acquéreur à régler au syndic la somme nécessaire pour faire face au paiement des charges arriérées et courues au jour de l'entrée en jouissance ainsi qu'aux dépenses lui incombant et dont le montant et la nature seront précisés par celui-ci.

Le VENDEUR déclare

#### I - Nom du syndic :

- que le syndic de la copropriété est CABINET REVEILLE Résidence du PORT SAINT TROPEZ

#### II - Sur les charges courantes :

De convention expresse entre les parties, les charges courantes de copropriété seront supportées par le vendeur et l'acquéreur, prorata temporis en fonction de la date fixée pour l'entrée en jouissance

#### III - Sur les travaux :

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de travaux décidés.

S'il s'avère cependant que certains travaux décidés n'ont pas encore été réglés, leur paiement demeurerait à la charge du vendeur.

#### IV - Sur les procédures :

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucune procédure en cours.

#### V - Sur le fonds de roulement :

Le fonds de roulement sera remboursé par le syndic au vendeur et sera appelé postérieurement à l'acquéreur par les soins du syndic.

#### VI - Notification au syndic :

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, la présente vente sera notifiée au syndic par les soins du notaire soussigné.

Le vendeur reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des dispositions de l'article 20 de la loi 56-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 5 du décret 67-223 du 17 mars 1967, lui interdisant de délivrer même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le vendeur ne lui aura pas donné l'ordre de régler quel qu'en soit son montant, l'opposition que pourra faire le syndic.

#### Pouvoirs

Pour l'accomplissement des formalités foncières, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à tous clerks de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs de l'acte de vente, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires - notamment en vertu de la convention de normalisation des documents hypothécaires du 27 Novembre 1990 - et avec les documents cadastraux et ceux de l'état-civil des parties.

#### DROIT DE PREEMPTION DU TRESOR PUBLIC

Lecture de l'article L. 18 du Livre des Procédures Fiscales instituant au profit du Trésor Public un droit de préemption est donnée aux parties.

### **FIN DE DEUXIEME PARTIE**

#### Affirmation de sincérité

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte affirme l'intégralité du prix, elles se reconnaissent informées du contenu des articles 364, 1827, 1828, 1837, 1838 et 1840 du Code Général des Impôts et de l'article 366 du Code Pénal.

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

Attestation du contenu de la première partie.

Le notaire soussigné atteste que la première partie du présent document document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, droits et taxes

Certification de l'identité des parties.

Conformément aux dispositions de l'article 5 alinea 2 du décret numéro 55 - 22 de Janvier 1955, le notaire soussigné certifie que l'état-civil des parties au présent acte lui a été régulièrement justifié.

**DONT ACTE**

Le présent acte établi

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| SUR onze     | pages.                |
| et contenant | - 0 mot rayé nul      |
| -            | - 1 ligne rayée nulle |
| -            | - 1 chiffre rayé nul  |
| -            | - 2 blanc batonné     |
| -            | - 0 renvoi            |

En l'étude

Et lecture faite les parties ont signé avec le notaire soussigné.

Suivent les signatures

Le soussigné Me PARA Albert notaire associé à Saint-Tropez certifie que la présente copie contenue en onze pages dont sept pages pour la première partie, exactement collationnée et conforme à la Minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication, contient aucun renvoi ni mot nul./.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée au paragraphe correspondant, lui a été régulièrement justifiée.

ST TROPEZ, le 8 Novembre 1993

