

100909302  
RC/RC/

**VENTE**

**CDC HAC / METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LE**

**A MARSEILLE (13001), 66 rue Grignan, au siège de l'Office Notarial , ci-après nommé,**

**Maître Romain CALVAYRAC, Notaire membre de la Société dénommée « Laurent GIUSTINIANI – Isabelle PARIS – Romain CALVAYRAC, notaires associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial », à MARSEILLE (13001) , identifié sous le numéro CRPCEN 13023,**

**A RECU 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**

La Société dénommée **CDC Habitat Action Copropriétés**, Société par actions simplifiée au capital de 5.000.000 €, dont le siège est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 33 avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 853319036 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

### **ACQUEREUR**

La **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est à MARSEILLE (13007) 58 Bd Charles Livon - Le Pharo.

Créée suivant la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, du décret n°2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et du décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

### **QUOTITES VENDUES**

La société dénommée **CDC Habitat Action Copropriétés** vend la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

### **QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée **METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE** acquiert la totalité en pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée **CDC Habitat Action Copropriétés** est représentée à l'acte par xxxxxxxx

- La **METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE** est représentée à l'acte par xxxxxxxxxx.

### **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 :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- 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.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

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

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

**Concernant la société CDC Habitat Action Copropriétés**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

**Concernant la société METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

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

**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 **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** 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 du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** 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.

Préalablement à la promesse objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

**EXPOSE**

( à insérer)

**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 "**IMMEUBLE**", "**BIENS**" ou "**BIEN**" désignera les immeubles.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans les immeubles 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 QUOTITE 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**

#### **Immeuble article un**

#### **DESIGNATION**

Dans un **ENSEMBLE IMMOBILIER** situé à **BERRE-L'ETANG (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13130), Quartier de Capevaire**, dénommé « **LA MARELIE** ». comprenant plusieurs bâtiments.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	142	ALL DES CHEMINOTS	02 ha 58 a 57 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### **Les lots de copropriété suivants:**

##### **Lot numéro cent vingt-cinq (125) :**

Dans le bâtiment A, un local à usage de box portant le numéro 136 du plan du rez-de-sol et 125 du synoptique.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes générales.

##### **Lot numéro cent quarante-huit (148) :**

Dans le bâtiment A, au rez-de-sol, un local à usage de cave portant les numéros 148 et 7 du plan du rez de sol.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes générales.

##### **Lot numéro cent soixante-trois (163) :**

Dans le bâtiment A, au deuxième étage à droite, un appartement de type F3 portant le numéro 163 du synoptique, comprenant : entrée, cuisine, salle d'eau, water-closet, séjour, deux chambres et placards.

Et les trente /dix millièmes (30 /10000 èmes) des parties communes générales.

##### **Lot numéro cent soixante-dix-neuf (179) :**

Un local à usage de cave sis au rez-de-sol du bâtiment A7, portant les numéros 179 et 8 du plan de rez-de-sol,

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre-vingt-neuf (189) :**

Un appartement de type F3 sis au troisième étage gauche du bâtiment "A7", portant le numéro 189 du tableau synoptique, comprenant : entrée, cuisine, salle d'eau, water-closet, séjour, deux chambres, placards,

Et les trente et un /dix millièmes (31 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

**Plans des lots**

Les plans des lots ne sont pas annexés.

**MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – APPLICATION**

La superficie de la partie privative des lots de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- **59,66 M<sup>2</sup> pour le lot numéro CENT VINGT-CINQ (125).**
- **57,73 M<sup>2</sup> pour le lot numéro CENT SOIXANTE-TROIS (163).**

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

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 PIERONI, notaire à TOULON, le 3 juillet 1962 publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2, le 8 octobre 1962 volume 815 numéro 29.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître PIERONI, notaire à TOULON le 26 octobre 1962, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2 le 28 novembre 1962, volume 839, numéro 34.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GERAUDIE, notaire à BERRE L'ETANG le 21 mai 1964, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2 le 12 décembre 1964, volume 1251, numéro 16.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GERAUDIE, notaire à BERRE L'ETANG le 21 mai 1964, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2 le 12 décembre 1964, volume 1251, numéro 17.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GERAUDIE, notaire à BERRE L'ETANG le 3 décembre 1963, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2 le 12 décembre 1964, volume 1251, numéro 18.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GERAUDIE, notaire à BERRE L'ETANG le 21 mai 1964, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2 le 15 février 1965, volume 1304, numéro 13.

**Immeuble article deux****DESIGNATION**

Dans un **ENSEMBLE IMMOBILIER** situé à **MARSEILLE 10ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13010)**, 86 Boulevard Pont de Vivaux, dénommé « **L'EST MARSEILLAIS** »

Comprenant trois bâtiments de neuf étages chacun sur rez-de-chaussée et sous-sol avec jardin attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
857	D	76	86 BD PONT DE VIVAUX	00 ha 49 a 42 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### **Les lots de copropriété suivants :**

##### **Lot numéro cent vingt-six (126) :**

Une cave dénommée "cave six bloc trois".

Et les vingt-quatre /dix millièmes (24 /10000 èmes) des parties communes générales.

##### **Lot numéro cent cinquante-six (156) :**

Un appartement, dans le bloc trois, et au premier étage centre, consistant en ; Un dégagement, une chambre, avec deux placards, une pièce de séjour, une autre chambre, un WC, une salle d'eau, une cuisine.

Et les six cent trente-six /cent millièmes (636 /100000 èmes) des parties communes générales.

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

#### **Plans des lots**

Les plans des lots ne sont pas annexés.

#### **MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – APPLICATION**

La superficie de la partie privative des lots de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- **48,00 M<sup>2</sup> pour le lot numéro CENT CINQUANTE-SIX (156).**

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

#### **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

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 GOIRAND, notaire à MARSEILLE, le 24 mars 1958 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2, le 26 avril 1958 volume 2451 numéro 26.

#### **Immeuble article trois**

##### **DESIGNATION**

Dans un **ENSEMBLE IMMOBILIER** situé à **MARSEILLE 14ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13014)**, **Boulevard Jourdan**, dénommé « **RESIDENCE DU MAIL** ».

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
894	A	97	6 RUE DE BEAUCAIRE	01 ha 56 a 26 ca

**Les lots de copropriété suivants :**

**Lot numéro vingt-neuf (29) :**

Un appartement de type 3 situé au 8ème étage côté droit.  
Et les deux cent douze /cent millièmes (212 /100000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quarante-trois (143) :**

La propriété exclusive et privative d'un appartement de type 4 situé au premier étage arrière droite du bâtiment B composé d'une entrée, dégagement, salle de bains, water-closet, cellier, cuisine, salle de séjour, trois chambres, rangements.  
Et les deux cent quarante-cinq /cent mille six cent soixante-quatrièmes (245 /100664 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-trois (153) :**

La propriété exclusive et privative d'un appartement de type 4, situé au troisième étage arrière du Bâtiment B, composé d'une entrée, dégagement, salle de bains, cuisine, salle de séjour, trois chambres, rangements.  
Et les deux cents /cent mille six cent soixante-quatrièmes (200 /100664 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-quatorze (174) :**

La propriété exclusive et privative d'un appartement de type 4, situé au troisième étage arrière.  
Et les deux cent cinquante-neuf /cent mille six cent soixante-quatrièmes (259 /100664 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre cent vingt-huit (428) :**

Un appartement de type TROIS situé au huitième étage première porte arrière gauche du bâtiment E composé de: une entrée, dégagement, salle de bains, WC, cellier, cuisine, salle de séjour, deux chambres, rangements,  
Et les deux cent vingt et un /cent millièmes (221 /100000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre cent vingt-neuf (429) :**

Un appartement de type 4 situé au 8ème étage côté droit.  
Et les trois cent soixante /cent millièmes (360 /100000 èmes) des parties communes générales.

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

**Plans des lots**

Les plans des lots ne sont pas annexés.

**MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – APPLICATION**

La superficie de la partie privative des lots de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- X M<sup>2</sup> pour le lot numéro VINGT-NEUF (29).
- 76,93 M<sup>2</sup> pour le lot numéro CENT QUARANTE-TROIS (143).
- 78,45 M<sup>2</sup> pour le lot numéro CENT CINQUANTE-TROIS (153).
- 76,61 M<sup>2</sup> pour le lot numéro CENT SOIXANTE-QUATORZE (174).
- 63,90 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUATRE CENT VINGT-HUIT (428).

- X M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUATRE CENT VINGT-NEUF (429).

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

#### ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 Hervé SANTELLI, notaire à MARSEILLE, le 2 avril 1973 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE premier, le 16 avril 1973 volume 0690 numéro 6.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, notaire à MARSEILLE le 13 mai 1975, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 16 mai 1975, volume 1409, numéro 6.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MALAUZAT, notaire à MARSEILLE le 26 mai 2010, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 23 juillet 2010, volume 2010P, numéro 4805.

#### Immeuble article quatre

##### DESIGNATION

Dans un **ENSEMBLE IMMOBILIER** situé à **MARSEILLE 3ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13003), 143 Rue Félix Pyat et rue plombières dénommé "LE PARC BELLEVUE"** :  
dénommé "LE PARC BELLEVUE",

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
813	B	107	RUE CARAVELLE	00 ha 07 a 40 ca
813	B	108	RUE CARAVELLE	00 ha 07 a 39 ca
813	B	109	RUE CARAVELLE	00 ha 07 a 33 ca

Total surface : 00 ha 22 a 12 ca

#### Les lots de copropriété suivants:

##### Lot numéro mille trois cent quatre-vingt-dix-sept (1397) :

Un appartement du type F4 situé au quatrième étage à gauche de l'immeuble 28 du bloc F dépendant de l'ensemble immobilier.

Ledit appartement portant le n°42.

Et les deux cent quinze /cent quatre-vingt-un mille six cent cinquantièmes (215 /181650 èmes) des parties communes générales.

##### Lot numéro mille quatre cent sept (1407) :

Une cave située au sous-sol.

Et les douze /cent quatre-vingt-un mille six cent cinquantièmes (12 /181650 èmes) des parties communes générales.

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

#### Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

### MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – APPLICATION

La superficie de la partie privative des lots de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 60,30 M<sup>2</sup> pour le lot numéro MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (1397).

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

### ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 MALAUZAT, notaire à MARSEILLE, le 4 avril 1956 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1ER, le 15 mai 1956 volume 2255 numéro 13.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître MALAUZAT, notaire à MARSEILLE le 29 octobre 1957, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 26 novembre 1957, volume 2538, numéro 18.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MALAUZAT, notaire à MARSEILLE le 28 octobre 1957, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 20 décembre 1957, volume 2553, numéro 2.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MALAUZAT, notaire à MARSEILLE le 12 novembre 1959, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 27 janvier 1960, volume 2946, numéro 27.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MALAUZAT, notaire à MARSEILLE le 25 juillet 1962, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 3 septembre 1962, volume 3467, numéro 20.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MALAUZAT, notaire à MARSEILLE le 29 mars 1993, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 7 avril 1993, volume 1993P, numéro 2107.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, notaire à MARSEILLE le 27 octobre 2010, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 2 décembre 2010, volume 2010P, numéro 7842.

### ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

### USAGE DU BIEN

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

### EFFET RELATIF

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN -

Acquisition suivant acte reçu par Maître PEYRE-DE-FABREGUES notaire à MARSEILLE le 8 novembre 2022, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1

Acquisition suivant acte reçu par Maître Romain CALVAYRAC notaire à MARSEILLE le 25 mai 2022, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX -

Acquisition suivant acte reçu par Maître Romain CALVAYRAC notaire à MARSEILLE le 22 décembre 2022, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE TROIS -

Adjudication suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de MARSEILLE le 19 mai 2022, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3

Adjudication suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de MARSEILLE le 19 mai 2022, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Romain CALVAYRAC notaire à MARSEILLE le 24 avril 2023, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Romain CALVAYRAC notaire à MARSEILLE le 25 mai 2023, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3.

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE QUATRE -

Acquisition suivant acte reçu par Maître Romain CALVAYRAC notaire à MARSEILLE le 25 mars 2021, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3.

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

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

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

**PROPRIETE 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 et encombrements quelconques.

**PRIX**

La vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (470 000.00 EUR)**,

**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**

*De convention expresse entre les parties, il est convenu que les frais de portage afférents à chacune des acquisitions susvisées seront remboursés par l'ACQUEREUR au VENDEUR aux termes d'une convention sous seing privé.*

*Ce remboursement s'effectuera hors la comptabilité du notaire soussigné.*

#### **ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE**

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

#### **FORMALITE FUSIONNEE**

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1, concernant l'article 1.

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, concernant les articles 2, 3 et 4.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

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

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les Sociétés
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de MARSEILLE où elle est identifiée sous le numéro XXX.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

##### **IMPOT SUR LA MUTATION**

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

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

L'assiette des droits est de QUATRE CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (470 000.00 EUR).

#### **DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	21 150,00
470 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	5 640,00
470 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>			

21 150,00	x 2,37 %	=	501,00
<b>TOTAL</b>			<b>27 291,00</b>

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'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	470 000.00	0,10%	470.00

**FIN DE PARTIE NORMALISÉE**

## PARTIE DEVELOPPEE

### EXPOSE

#### ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé le 25 novembre 2024 par le notaire soussigné aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant-contrat conclu entre elles.

#### ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'**ACQUEREUR** sont inapplicables aux présentes, celui-ci étant en l'espèce une personne morale agissant dans le cadre de son objet social.

#### REMISE DES PIECES

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes sont annexées et ont été notifiées avec le projet d'acte 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.

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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 :  
**Concernant l'ensemble des immeubles**

- 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,
- 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 HYPOTHECAIRE

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 pour chacun des articles 1, 2 3 et 4 a été délivré au notaire soussigné et ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Ces états hypothécaires sont annexés.

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 serait pas relaté aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres servitudes que celles ou ceux résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, 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.

### CONTENANCE

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

### IMPOTS 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, déterminé 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..

### 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

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

#### Dispense

L'**ACQUEREUR** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

L'**ACQUEREUR** ne fait pas de l'obtention préalable d'une quelconque autorisation d'urbanisme une condition de la réalisation de la vente.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **VENDEUR** de son devoir de délivrer à l'**ACQUEREUR** une information complète.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN LOCATION DU BIEN

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les **BIENS** objet des présentes étant situés dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain dont l'**ACQUEREUR** est titulaire, celui-ci s'éteint par confusion, de sorte que la présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

(A confirmer)

### DIAGNOSTICS

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** par la remise qui lui en a été faite dès avant la réitération des présentes, ce qu'il reconnaît, a été établi par XXXX. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

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

#### **Pour les parties privatives (pour chacun des articles)**

- Diagnostic amiante
- Etat parasitaire
- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité
- Diagnostic de performance énergétique

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

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

***Non communiqués***

## DISPOSITIFS PARTICULIERS

### 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.

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.

#### Etat des risques

Un état des risques en date du XXXXX est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis dès avant la réitération des présentes

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.

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

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

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

*"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.*

*Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.*

*Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."*

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES 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.

### REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le XXXXXX 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.

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.

### MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

Le **VENDEUR** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN -

- 59,66 M<sup>2</sup> pour le lot numéro CENT VINGT-CINQ (125)
- 57,73 M<sup>2</sup> pour le lot numéro CENT QUARANTE-HUIT (148)
- 57,73 M<sup>2</sup> pour le lot numéro CENT SOIXANTE-TROIS (163)

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX -

- 48,00 M<sup>2</sup> pour le lot numéro CENT CINQUANTE-SIX (156)

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE TROIS -

- X M<sup>2</sup> pour le lot numéro VINGT-NEUF (29)
- 76,93 M<sup>2</sup> pour le lot numéro CENT QUARANTE-TROIS (143)
- 78,45 M<sup>2</sup> pour le lot numéro CENT CINQUANTE-TROIS (153)
- 76,61 M<sup>2</sup> pour le lot numéro CENT SOIXANTE-QUATORZE (174)
- 63,90 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUATRE CENT VINGT-HUIT (428)
- X M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUATRE CENT VINGT-NEUF (429)

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE QUATRE -

- 60,30 M<sup>2</sup> pour le lot numéro MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (1397)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par XXX le XXXX annexée.

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

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

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

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

Le certificat de la loi Carrez a été demandé par le précédent propriétaire, par suite le certificat annexé est une photocopie de l'original annexé à l'acte d'acquisition du **VENDEUR** à l'acte.

Le **VENDEUR** reconnaît à ce sujet avoir été averti par le notaire :

- de l'utilité de refaire un mesurage lors de chaque vente car si la revente intervient dans un délai supérieur à un an de la date de son acquisition, et s'il y a une action en diminution de prix de la part de l'**ACQUEREUR**, il ne pourra se retourner contre le propriétaire original.
- qu'en cas d'action en réduction de prix intentée par l'**ACQUEREUR**, il ne pourra se retourner contre l'auteur du mesurage à défaut de l'avoir personnellement mandaté.

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

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

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

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro **AA0-377-960** concernant l'**article 1.**

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro **AC3-068-459** concernant l'**article 2.**

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro **AA3-383-841** concernant l'**article 3.**

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro **AEF-754-112** concernant l'**article 4.**

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

*"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation 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 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.*

*Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du même code dès lors que ce dernier a été réalisé :*

*1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;*

*2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;*

*3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;*

*4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.*

*Si le diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent I ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.*

*Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.*

Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la présente loi.

II.-Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Au regard des décisions prises par l'assemblée générale mentionnée au premier alinéa du présent II, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

III.-Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au II du présent article, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan."

L'adoption de ce plan s'impose à partir :

- du 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots principaux,
- du 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les copropriétés comprenant entre 51 et 200 lots principaux,
- du 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les copropriétés comprenant moins de 50 lots principaux.

#### FICHE SYNTHETIQUE

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

**Les fiches synthétiques sont annexés.**

#### 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.

***Les états délivrés par le syndic ne révèlent pas l'existence d'un tel type d'emprunt.***

#### FONDS DE TRAVAUX

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

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

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

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

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

***Les immeubles entrent dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.***

#### REGLEMENTATION - ASCENSEURS

Les **BIENS** disposent 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 COPROPRIETE- DISPOSITION COMMUNE A TOUS LES IMMEUBLES -

#### Règlement de copropriété

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

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

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

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

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

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

Un exemplaire du règlement de copropriété a été remis dès avant ce jour à **L'ACQUEREUR** qui le reconnaît.

### Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel de l'immeuble est :

Article 1 : **CITYA SOGEMEA IMMOBILIER à BERRE L'ETANG**

Article 2 : **AJAssociés, 376 Avenue du Prado, Résidence Le Ribéra Immeuble E, 13008 MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE)**

Article 3 : **FONCIA MEDITERRANEE**

Article 4 : **SIGA IMMOBILIER, 7 Rue d'Italie -13006 MARSEILLE**

### Etat contenant

#### t diverses informations sur la copropriété

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 XXXX est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris parfaite 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.

#### Absence de convocation à une assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente

Le **VENDEUR** atteste en outre n'avoir reçu depuis la conclusion de l'avant-contrat de convocation pour une assemblée des copropriétaires, ni avoir reçu précédemment à l'avant-contrat de convocation pour une assemblée générale entre celui-ci et ce jour.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Répartition de travaux**

La charge financière relative aux travaux décidés en assemblée générale des copropriétaires se tenant jusqu'à ce jour est supportée par le VENDEUR.

Pour l'information de l'ACQUEREUR, les procès-verbaux des trois dernières années des assemblées générales des copropriétaires lui ont été remis avant ce jour, ainsi déclaré.

#### **Répartition des charges**

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

- l'ensemble des provisions exigibles au jour de l'acte, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- tout arriéré de provisions ou toutes 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 ;
- sans omettre les honoraires de mutation incombant au VENDEUR tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

L'ACQUEREUR supporte les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de la vente 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.

### Convention des parties sur la procédure en cours

Le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement de nombreuses procédures en recouvrement de charges.

Cette procédure n'est en l'espèce aucunement liée à une faute du VENDEUR.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de cette procédure à compter de ce jour, à l'effet de quoi le VENDEUR le subroge dans tous ses droits et obligations à cet égard.

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 au BIEN.

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

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

### Règlement définitif des charges

L'ACQUEREUR a versé à l'instant même au VENDEUR, en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, la somme correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le VENDEUR. Ce paiement est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours. Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation de ces comptes.

Compte tenu des montants versés lors du dernier exercice, il n'est pas apparu aux parties nécessaire de procéder par versement provisionnel.

Ce règlement définitif n'est valable que sur les comptes de l'exercice en cours dans la mesure où l'année précédente n'aurait pas été encore clôturée.

#### **Absence de travaux**

Les procès-verbaux des trois dernières années des assemblées générales des copropriétaires qui sont annexés révèlent qu'il n'a pas été voté de travaux pour l'avenir, et l'état délivré par le syndic révèle qu'il n'y en a pas en cours, le **VENDEUR** attestant en tant que de besoin que ceux exécutés ont été intégralement réglés.

#### **Absence d'avances**

Le **VENDEUR** déclare n'avoir versé aucune avance, ainsi constaté aux termes de l'état délivré par le 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.

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

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

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

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

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

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

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

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

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

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

#### **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.

### CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

### CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

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

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

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

### ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

### TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

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

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 - PUBLICITE FONCIERE**

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 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 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 DONNEES 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 Electronique 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 délégataire, 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 : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.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'IDENTITE**

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

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

#### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en 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, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

La Directrice régionale des Finances publiques de  
Provence-Alpes-Côte-d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône

à

CDC Habitat Social

Direction générale des Finances publiques  
**Direction régionale des Finances Publiques de  
Provence-Alpes-Côte-d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône**

Pôle Gestion Publique

Division de l'évaluation domaniale et de la  
gestion des patrimoines privés

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

52 rue Liandier  
13008 Marseille

Courriel : drfip13.pole-  
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Michel Melloul  
Courriel : michel.melloul@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04 91 09 60 81

Réf DS: 17629236  
Réf OSE : 2024-13014-32776

Marseille, le 13/06/2024

## LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Saisine pour avis de valeur vénale.

Par saisine en date du 26/04/2024 vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale dans le cadre d'une cession à la Métropole Aix-Marseille-Provence, d'un bien situé à Berre-l'Étang.

Il s'agit de la parcelle cadastrée AL 142 lots 125, 148 et 163.

La valeur vénale de ce bien est estimée à 45 000 €.

Elle est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais de portage.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques  
et par délégation,

Michel Melloul

  
Inspecteur des Finances Publiques

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

La Directrice régionale des Finances publiques de  
Provence-Alpes-Côte-d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône

à

CDC Habitat Social

Direction générale des Finances publiques  
**Direction régionale des Finances Publiques de  
Provence-Alpes-Côte-d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône**

Pôle Gestion Publique

Division de l'évaluation domaniale et de la  
gestion des patrimoines privés

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

52 rue Liandier  
13008 Marseille

Courriel : drfip13.pole-  
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Michel Melloul  
Courriel : michel.melloul@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04 91 09 60 81

Réf DS: 17627143  
Réf OSE : 2024-13014-32778

Marseille, le 21/05/2024

## LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Saisine pour avis de valeur vénale.

Par saisine en date du 26/04/2024 vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale dans le cadre d'une cession à la Métropole Aix-Marseille-Provence, d'un bien situé à Berre-l'Étang.

Il s'agit de la parcelle cadastrée AL 142 lots 189 et 179.

La valeur vénale de ce bien est estimée à 52 000 €.

Elle est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais de portage.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques  
et par délégation,

Michel Melloul

  
Inspecteur des Finances Publiques

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Direction régionale des Finances publiques de  
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des  
Bouches-du-Rhône

Le 27/05/2024

PÔLE GESTION PUBLIQUE

Division Missions Domaniales

Pôle Evaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Philippe LONGCHAMPS

philippe.longchamps@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 79

Réf DS : 17633540 connexe 3606626

Réf OSE : 2024-13210-32840 connexe2021-13210-07591

La directrice régionale des Finances publiques de  
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des  
Bouches-du-Rhône

à

CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME  
D'HABITATIONS A LOYER MODERE

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)

*Nature du bien :* Appartement

*Adresse du bien :* 86 ,Bd de Pont de Vivaux 13010 Marseille

*Valeur vénale :* 40 000 € .

### 1- CONSULTANT

CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE

Affaire suivie par : Romain TRANCHECOSTE

Chargé de mission

### 2 - DATES

de consultation :	26/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité

du dossier complet :

### 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

#### 3.1. Nature de l'opération

cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
acquisition :	<input type="checkbox"/>

**3.2. Projet :** Cession à la Métropole Aix-Marseille-Provence d'un lot de la copropriété Est-Marseillais acheté dans le cadre de la convention de portage signée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et CDC habitat en 2019.

**Prix envisagé :** 40 000 €

### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

#### 4.1. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Marseille 13010	857 D 76	86 Boulevard de pont de vivaux	4 942 m <sup>2</sup>	Bâti

#### 4.2. Descriptif

Dans de la copropriété Est-Marseillais, cadastré section 857 D n° 76  
- Lot n° 156 un appartement T2/3 de 48 m<sup>2</sup> situé au 1er étage du bâtiment B3

**4.3. Eléments d'appréciation :** Appartement en mauvais état

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété du biens :**

**5.2. Conditions d'occupation :** évalué libre de toute location ou occupation

### 6 - URBANISME

Zonage PLUi: UC3

### 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

#### 8.1. Études de marché

**8.1.1. Sources interne à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison**

*Etude portant sur l'ensemble immobilier concerné.*

<b>Rappel des critères de recherche</b>
<b>Périmètre de recherche</b>
Adresse : 86 Boulevard de pont de vi Marseille
Périmètre géographique : 100 m aut
<b>Période de recherche</b>
De 02/2023 a 02/2024
<b>Caractéristiques du bien</b>
Appartement de 40 à 60 m <sup>2</sup>

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
210/857/D/76//129/159	86 BD DE PONT DE VIVAUX	03/02/2023	47	50 000	1 064 €
210/857/D/78//50/20	86 BD DE PONT DE VIVAUX	21/02/2023	47	45 000	957 €
210/857/D/76//22/52	86 BD DE PONT DE VIVAUX	27/03/2023	59	34 200	580 €
210/857/D/79//12/45	86 BD DE PONT DE VIVAUX	03/05/2023	47	26 000	553 €
210/857/D/76//39/9	86 BD DE PONT DE VIVAUX	29/06/2023	47	40 000	851 €
210/857/D/76//263/149	86 BD DE PONT DE VIVAUX	05/09/2023	47	40 000	851 €
210/857/D/76//25/55	86 BD DE PONT DE VIVAUX	25/10/2023	59	53 000	898 €
210/857/D/79//200/170	86 BD DE PONT DE VIVAUX	05/12/2023	49	45 000	918 €

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	février-décembre	834	875	553	1 064

Le prix convenu de 40 000 € pour 48 m<sup>2</sup> soit 833 €/m<sup>2</sup> est conforme à la moyenne des prix relevés sur l'ensemble immobilier

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

Le prix de **40 000 €** négocié n'appelle d'observation sur le plan domanial

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **12 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## **11 - OBSERVATIONS**

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques  
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône  
et par délégation  
L'inspecteur des finances Publiques  
Philippe LONGCHAMPS



Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/05/2024

Direction régionale des Finances Publiques de PACA et du  
département des Bouches-du-Rhône

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

52 rue Liandier  
13008 Marseille

Courriel : drfip13.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques de  
PACA et du département des Bouches-du-Rhône

à

Affaire suivie par : claudc CANESSA

Courriel : claudc.canessa@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 85

CDC Habitat Social

Réf DS :17467174

Réf OSE : 2024-13214-31743

## LETTRE-AVIS DU DOMAINE

**OBJET :** Cession – Boulevard Jourdan 13014 Marseille - Parcelle cadastrée 894 A 97 (lot n° 429)

Par une saisine n°17467174 en date du 23/04/2024, vous avez sollicité le Pôle d'Evaluation Domanial pour déterminer la valeur vénale d'un bien immobilier bâti situé dans le 14ième arrondissement de Marseille dans le cadre d'un projet de cession.

Vous souhaitez céder à la Métropole Aix-Marseille Provence un lot de copropriété en nature d'appartement (lot n°429), situé au Bâtiment E de la copropriété le Grand Mail.

Après analyse des modalités de cession de la Convention de Portage conclue en 2019 entre votre organisme et la Métropole Aix-Marseille Provence, la valeur vénale du bien sera appréciée au regard de sa valeur d'adjudication (acte de vente du 26/09/2022)

**La valeur vénale est estimée à 59 000 €.**

**Elle est exprimée hors taxes, hors droits et hors frais de portage.**

La présente Lettre-Avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques  
et par délégation,



L'Inspecteur des Finances publiques  
Claude CANESSA

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/05/2024

Direction régionale des Finances Publiques de PACA et du  
département des Bouches-du-Rhône

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

52 rue Liandier  
13008 Marseille

Courriel : drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques de  
PACA et du département des Bouches-du-Rhône

à

Affaire suivie par : claude CANESSA

CDC Habitat Social

Courriel : claude.canessa@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 85

Réf DS :17431108

Réf OSE : 2024-13214-29563

## LETTRE-AVIS DU DOMAINE

**OBJET :** Cession – Boulevard Jourdan 13014 Marseille - Parcelle cadastrée 894 A 97 (lot n° 428)

Par une saisine n°17431108 en date du 16/04/2024, vous avez sollicité le Pôle d'Evaluation Domanial pour déterminer la valeur vénale d'un bien immobilier bâti situé dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille dans le cadre d'un projet de cession.

Vous souhaitez céder à la Métropole Aix-Marseille Provence un appartement (lot n°428), situé au Bâtiment E de la copropriété le Grand Mail.

Après analyse des modalités de cession de la Convention de Portage conclue en 2019 entre votre organisme et la Métropole Aix-Marseille Provence, la valeur vénale du bien sera appréciée au regard de sa valeur d'acquisition (acte de vente du 24/04/2023)

**La valeur vénale est estimée à 48 000 €.**

**Elle est exprimée hors taxes, hors droits et hors frais de portage.**

La présente Lettre-Avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques  
et par délégation,



L'Inspecteur des Finances publiques  
Claude CANESSA

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/05/2024

Direction régionale des Finances Publiques de PACA et du  
département des Bouches-du-Rhône

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

52 rue Liandier  
13008 Marseille

Courriel : drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques de  
PACA et du département des Bouches-du-Rhône

à

Affaire suivie par : claude CANESSA

CDC Habitat Social

Courriel : claude.canessa@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 85

Réf DS :17440318

Réf OSE : 2024-13214-31428

## LETTRE-AVIS DU DOMAINE

**OBJET :** Cession – Boulevard Jourdan 13014 Marseille - Parcelle cadastrée 894 A 97 (lots n° 143 – 153 - 174)

Par une saisine n°17440318 en date du 23/04/2024, vous avez sollicité le Pôle d'Évaluation Domanial pour déterminer la valeur vénale de trois biens immobiliers bâtis situés dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille dans le cadre d'un projet de cession.

Vous souhaitez céder à la Métropole Aix-Marseille Provence trois lots de copropriété en nature d'appartement (lot n°143-153-174), situé au Bâtiment B de la copropriété le Grand Mail.

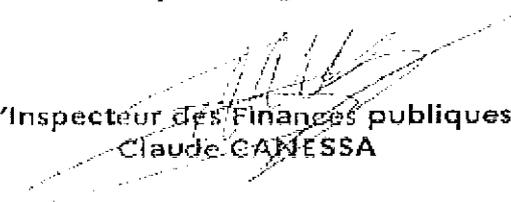
Après analyse des modalités de cession de la Convention de Portage conclue en 2019 entre votre organisme et la Métropole Aix-Marseille Provence, la valeur vénale sera appréciée au regard de la valeur d'acquisition des lots (acte de vente du 25/05/2023)

**La valeur vénale globale est estimée à 160 000 €.**

**Elle est exprimée hors taxes, hors droits et hors frais de portage.**

La présente Lettre-Avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques  
et par délégation,



L'Inspecteur des Finances publiques  
Claude CANESSA

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/05/2024

Direction régionale des Finances Publiques de PACA et du  
département des Bouches-du-Rhône

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

52 rue Liandier  
13008 Marseille

Courriel : drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques de  
PACA et du département des Bouches-du-Rhône

à

Affaire suivie par : claude CANESSA

CDC Habitat Social

Courriel : claude.canessa@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 85

Réf DS :17467409

Réf OSE : 2024-13214-31737

## LETTRE-AVIS DU DOMAINE

**OBJET :** Cession – Rue Beaucaire 13014 Marseille - Parcelle cadastrée 894 A 97 (lot n° 29)

Par une saisine n°17467409 en date du 23/04/2024, vous avez sollicité le Pôle d'Evaluation Domanial pour déterminer la valeur vénale d'un bien immobilier bâti situé dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille dans le cadre d'un projet de cession.

Vous souhaitez céder à la Métropole Aix-Marseille Provence un lot de copropriété en nature d'appartement (lot n°29), situé au Bâtiment A de la copropriété le Grand Mail.

Après analyse des modalités de cession de la Convention de Portage conclue en 2019 entre votre organisme et la Métropole Aix-Marseille Provence, la valeur vénale du bien sera appréciée au regard de sa valeur d'adjudication (acte de vente du 30/11/2022)

**La valeur vénale est estimée à 31 000 €.**

**Elle est exprimée hors taxes, hors droits et hors frais de portage.**

La présente Lettre-Avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques  
et par délégation,



L'Inspecteur des Finances publiques  
Claude CANESSA

La Directrice régionale des Finances publiques de  
Provence-Alpes-Côte-d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône

à

CDC Habitat Social

Direction générale des Finances publiques  
**Direction régionale des Finances Publiques de  
Provence-Alpes-Côte-d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône**

Pôle Gestion Publique

Division de l'évaluation domaniale et de la  
gestion des patrimoines privés

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

52 rue Liandier  
13008 MarseilleCourriel : drfip13.pole-  
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Michel Melloul  
Courriel : michel.melloul@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04 91 09 60 81Réf DS: 17629236  
Réf OSE : 2024-13014-32776

Marseille, le 13/06/2024

## LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Saisine pour avis de valeur vénale.

Par saisine en date du 26/04/2024 vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale dans le cadre d'une cession à la Métropole Aix-Marseille-Provence, d'un bien situé à Berre-l'Étang.

Il s'agit de la parcelle cadastrée AL 142 lots 125, 148 et 163.

La valeur vénale de ce bien est estimée à 45 000 €.

Elle est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais de portage.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques  
et par délégation,

Michel Melloul



Inspecteur des Finances Publiques

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.