

Nathalie DUCAROUGE



LICITATION
Par M. MARGUET
Au profit de
M. et Mme DETENTE
En date du 15 juin 2012

12 Rue de la Poste
69570 DARDILLY

Tél : 04.74.01.98.06 - Mail : nathalie.ducarouge@notaires.fr - Fax : 04.74.72.93.46

2012 D N° 11167

Volume : 2012 P N° 6345

Publié et enregistré le 17/07/2012 à la conservation des Hypothèques de

LYON 1ER BUREAU

Droits : 2.113,00 EUR

Salaires : 42,00 EUR

TOTAL : 2.155,00 EUR

Le Conservateur,

Robert SANDRE

Reçu : Deux mille cent cinquante-cinq Euros

LICITATION
par M. MARGUET
Au profit de M. et Mme DETENTE

Dossier n° 44802 - ND/LJ/

L'AN DEUX MILLE DOUZE,
LE QUINZE JUIN

A DARDILLY (Rhône), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Nathalie DUCAROUGE, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à
DARDILLY (Rhône), 12 rue de la Poste,

A établi le présent acte contenant VENTE A TITRE DE LICITATION NE
FAISANT PAS CESSER L'INDIVISION 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 qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "CEDANT" -

Monsieur Mayeul, Fabrice **MARGUET**, ingénieur informatique, demeurant à
LYON 9ÈME ARRONDISSEMENT (69009) 28 quai Jayr,
Né à ECHIROLLES (38130) le 29 janvier 1981,
Célibataire.

De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

- "CESSIONNAIRE" -

Monsieur Richard, Roger **DETENTE**, chargé d'opération, et Madame Caroline, Pascale **NAGET**, bibliothécaire, son épouse, demeurant ensemble à LYON 9^{ÈME} ARRONDISSEMENT (69009), 28 quai Jayr,

Nés savoir :

Monsieur **DETENTE** à BONDY (93140) le 11 août 1981,

Madame **NAGET** à SARREGUEMINES (57200) le 19 janvier 1982,

Mariés sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de NOYAREY (38360), le 29 juillet 2006.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Mayeul MARGUET est présent.

- Monsieur et Madame Richard DETENTE sont présents.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte sera le suivant :

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

- Le mot "**CESSIONNAIRE**" désigne le ou les cessionnaires, présents ou représentés. En cas de pluralité de cessionnaires, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

EXPOSE

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**, préalablement à la licitation amiable faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

Monsieur MARGUET et M. et Mme DETENTE déclarent que d'importants travaux de rénovation ont été effectués sur le bien objet des présentes : cuisine aménagée, sanitaires, carrelage, cloisons, peintures, tapisserie, moquette, radiateurs....

Le coût financier de ces travaux aurait dû être supporté par tous les indivisaires à concurrence de leurs droits dans le bien. Or, Monsieur et Madame DETENTE, cessionnaires aux présentes, déclarent avoir financé 117.875 euros sur un coût total de 127.268 euros, ayant ainsi réglé un montant de 41.514 euros qui aurait dû être supporté par Monsieur MARGUET, cédant aux présentes, ce que ce dernier reconnaît.

Les travaux effectués ayant été pris en compte pour l'évaluation du bien, les parties déclarent en outre vouloir faire jouer la compensation entre cette dette et une partie du prix de vente, ainsi qu'il est relaté au paragraphe "PRIX".

Les **BIENS** dont il s'agit appartiennent indivisément, en l'absence de tout partage, à Monsieur Mayeul MARGUET, à concurrence de 40 % et à Monsieur et Madame Richard DETENTE à concurrence de 60 %.

La présente licitation porte sur 11% des biens ci-après désignés.

En conséquence, suite aux présentes, Monsieur MARGUET restera propriétaire indivis à concurrence de 29 % et M. et Mme DETENTE seront propriétaires indivis à concurrence de 71 % du bien objet des présentes.

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

**VENTE A TITRE DE LICITATION NE
FAISANT PAS CESSER L'INDIVISION**

Le **CEDANT** cède à titre de licitation ne faisant pas cesser l'indivision et en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, au **CESSIONNAIRE**, qui accepte, partie des droits indivis lui appartenant, soit **ONZE POUR CENT (11 %) des BIENS ci-après désignés.**

DESIGNATION

La quotité sus visée de :

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à LYON (Rhône), (9^{ème} arrondissement), Quai Jayr, N° 28 élevé sur caves, de rez de chaussée, trois étages et combles au-dessus, dont partie aménagée en appartements.

Cour à la suite et entrepôts élevés de rez de chaussée et de deux étages au-dessus, reliés aux deux premiers étages de l'immeuble sur le Quai par un couloir.

L'ensemble de cet immeuble est desservi par une allée sur le Quai Jayr.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BK	31	28 quai jayr	2a 33ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro trois (3) :

- Soit un appartement au deuxième étage de l'immeuble composé de cinq pièces, savoir : deux pièces éclairées par deux fenêtres et deux portes-fenêtres conduisant sur le balcon ; trois pièces sur la cour éclairées l'une par deux fenêtres et les deux autres chacune par une fenêtre sur la cour. Débarras. Ces deux dernières pièces et le débarras édifiés au-dessus des entrepôts sur la cour et reliées à la partie de l'appartement sur le quai par un couloir prenant jour par une baie vitrée sur la cour ; deux alcôves, salle de bains, petit hall d'entrée, wc intérieur. On accède à cet appartement par deux portes palières.

- L'entrepôt n° 3 dans la cour,
- Les caves n° 4 et 5,
- Le grenier n° 4.

Et les deux cent quatre-vingt cinq millièmes (285/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ETAT 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 BERGER, notaire à LYON (69001), le 29 décembre 1954 publié au 1er bureau des Hypothèques de LYON, le 24 janvier 1955 Volume 2014 n°1.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Raymond THOMAS, Notaire à LYON, en date du 27 avril 1973 publié au 5è bureau des hypothèques de LYON le 28 mai 1973 volume 716 n° 17 (le lot n° 4 a été supprimé et remplacé par les lots 6 et 7).

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Les **BIENS** licités appartiennent à Monsieur Mayeul MARGUET ainsi qu'il sera expliqué sous le titre "Origine de Propriété".

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître REBOTIER, Notaire à LYON, le 26 juin 2009, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de LYON le 23 juillet 2009, volume 2009 P, numéro 5058.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente licitation a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une incidence fiscale.

Charges et conditions sans incidence fiscale

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

Les frais de la licitation et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive du **CESSIONNAIRE** qui s'y oblige.

Impôts et contributions

Le **CESSIONNAIRE** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition des taxes foncières pour l'année en cours sera réparti entre le **CEDANT** et **CESSIONNAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire et de leurs droits.

PROPRIETE JOUISSANCE

Les présentes ont un caractère translatif, en conséquence :

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire du **BIEN à hauteur de la part licitée** à compter de ce jour, et il en aura la jouissance à compter du même jour à concurrence des mêmes droits conformément aux dispositions de l'article 815-9 du Code civil.

A cet effet, le **CEDANT** le subroge dans tous ses droits et actions concernant ledit **BIEN à concurrence des droits licités**.

PRIX

La présente cession à titre de licitation est consentie et acceptée moyennant, pour les parts et portions licitées, le prix de QUARANTE ET UN MILLE CINQ CENT QUATORZE EUROS (41.514,00 EUR), basé sur une valeur totale des **BIENS** de TROIS CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (377.400,00 EUR), dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix ci-dessus exprimé, d'un commun accord avec le **CEDANT**, conformément aux dispositions des articles 1289 et suivants du Code civil, par compensation avec le montant en principal et intérêts d'une même somme, actuellement liquide et exigible, que le **CEDANT** se trouve devoir au **CESSIONNAIRE** par suite des travaux réalisés dans le bien objet des présentes.

Ainsi que le **CEDANT** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

Par suite, la créance sus-relatée du **CESSIONNAIRE** contre le **CEDANT** se trouve éteinte. Le **CESSIONNAIRE** s'engage, en outre, à procéder à ses frais, sans délai, à la mainlevée de toute inscription ayant pu être prise en garantie de cette créance, s'il en est révélé.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 1er bureau des hypothèques de LYON.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **CEDANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de LYON, cité administrative, 165 rue garibaldi, BP 3149, 69401 LYON cedex 03 et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

INFORMATION

Sous réserve des dispositions propres aux bénéfices industriels et commerciaux, aux bénéfices agricoles et aux bénéfices non commerciaux, il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts, s'il est imposable, doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042. Dans cette hypothèse, le notaire remet au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048 IMM déposée.

DECLARATIONS FISCALES

APPLICATION DE L'ARTICLE 750 I DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

Les parts et portions indivises des biens immeubles acquises par licitation sont assujetties à l'impôt au taux prévu pour les ventes des mêmes biens.

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

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

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 3,80 %	=	41.514,00	1.578,00
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	41.514,00	498,00
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	1.578,00	37,00
TOTAL				2.113,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

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

La présente cession ayant lieu au profit d'un membre de l'indivision ne rentre pas dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

CONDITIONS

La présente cession, à titre de licitation, a lieu aux charges et conditions suivantes, que le **CESSIONNAIRE** s'oblige à exécuter :

- Il prendra les **BIENS** licités dans leur état actuel, sans pouvoir élever aucune réclamation ni prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après stipulé, pour quelque cause que ce soit, le **CEDANT** n'étant tenu envers lui que de la garantie prévue aux articles 1614 et suivants du Code civil.

- Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS** licités, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

- Il supportera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les **BIENS** licités peuvent et pourront être

assujettis; il remboursera au **CEDANT** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Il paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes, leurs suites et leurs conséquences, sauf s'il est indiqué en partie normalisée que la vente a lieu « contrat en mains ».

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois

CARNET D'ENTRETIEN

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'**ACQUEREUR** les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment :

« Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic ».

ASSAINISSEMENT

Le **CEDANT** déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Le **CESSIONNAIRE**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

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 précisé 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.

DIAGNOSTICS

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre :

- la présence de matériaux contenant de l'amiante,
- le saturnisme et les termites.

Ainsi que des dispositions sur le diagnostic de performance énergétique, sur celui de l'installation d'assainissement, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si elles ont plus de quinze ans.

Et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers, et des sanctions attachées à leur non-respect.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant expressément le Notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

ETAT PARASITAIRE

Le **CEDANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** objet des présentes n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que ledit **BIEN** n'est pas situé dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

DISPENSE D'URBANISME

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît que, bien qu'averti par le Notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation du **BIEN** à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le **CEDANT** ou le Notaire.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En effet la présente cession de droits indivis consentie à un co-indivisaire est exclue du champ d'application du droit de préemption par l'article L213-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 4 juin 2012 et certifié à la date du 1^{er} juin 2012 du chef de M. MARGUET et des précédents propriétaires ne révèle aucune inscription.

DECLARATIONS DU CEDANT SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **CEDANT** déclare :

1°/Sur l'état des BIENS licités

- Que les **BIENS** licités ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou d'expropriation ni injonction de travaux.

2°/Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

- Qu'il n'existe sur les **BIENS** licités aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **CESSIONNAIRE**, un droit quelconque sur ces **BIENS** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

3°/Sur les servitudes

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** licités et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, autre que celles éventuellement rapportées au règlement de copropriété et ses modificatifs éventuels sus-énoncés dont le **CESSIONNAIRE** a pris connaissance et dispense le Notaire soussigné de les relater aux présentes.

RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

Les **parties** reconnaissent que le Notaire soussigné les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter l'information des **parties**, sont rappelés, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-14, 815-16 et 815-18 du Code civil :

Article 815

" Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. "

Article 815-14

*" L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les **BIENS** indivis ou dans un ou plusieurs de ces **BIENS** est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.*

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable. "

Article 815-16

" Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers. "

Article 815-18

" Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propriétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propriété que si aucun nu-propriétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-propriétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur. "

Nomination d'un mandataire commun

Conformément aux dispositions de l'article 23, deuxième alinéa, de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, les co-indivisaires nomment parmi eux comme mandataire commun : Monsieur Richard DETENTE,

Cette nomination sera communiquée sans délai au syndic de la copropriété par les soins du notaire soussigné, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Par suite, toutes les convocations aux assemblées générales seront régulièrement faites pour le compte de l'indivision au seul mandataire commun ainsi choisi.

Tout changement de mandataire commun devra être immédiatement porté à la connaissance du syndic pour lui être valablement opposable, et ce dans la même forme que ci-dessus.

Les pouvoirs du mandataire commun seront fixés pour chaque assemblée par tous les co-indivisaires.

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Règlement de copropriété

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé, dont il déclare avoir pris connaissance. Il reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

Syndic de l'ensemble immobilier dont dépendent les BIENS

Le Syndic actuel est :

FERTORET COPPIER, 22 Place de la Croix Rousse, LYON 4^e.

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE ayant la qualité de propriétaires indivis avant et après la présente licitation, seules les quotités détenues par chacun d'eux étant modifiées, il déclarent être parfaitement informés des travaux votés, du montant du budget prévisionnel et hors prévisionnel et plus généralement avoir toutes informations utiles, aussi, informés de l'utilité d'un état daté prévu par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié, ils déclarent expressément renoncer à l'obtention de ce document.

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Le Notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR 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.

Par soucis de simplicité, les parties conviennent d'appliquer les règles légales à hauteur de la portion licitée et de ne pas convenir d'une autre répartition conventionnelle.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude du Notaire soussigné.

Avertissements - Non-obtention du certificat de l'article 20

Il est ici précisé :

I- Que toute clause du règlement de copropriété conférant par avance une autorisation d'effectuer des travaux sur les parties communes ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, est réputée non écrite.

II- Que les travaux effectués en contravention de la règle sus-exposée peuvent être sanctionnés par la remise des lieux en leur état primitif. Par suite, le **CEDANT** a expressément attesté ne pas avoir effectué de travaux en contravention de ladite règle.

III - En application de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967 :

- Qu'aux termes de l'article 20 de ladite loi, le syndic peut former opposition par acte extrajudiciaire à due concurrence de sa créance au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé des charges dues par le **CEDANT**, et ce dans le délai de quinze jours de la réception d'un avis l'informant de la présente mutation, le certificat de l'article 20 dont il s'agit n'ayant pas à ce jour été délivré par le syndic au Notaire soussigné.

- Qu'en conséquence, avis de la présente mutation sera donné sans délai par les soins du Notaire soussigné au syndic sus-nommé tant pour lui permettre d'adresser audit Notaire le certificat de l'article 20 sus visé que, conformément à l'article 6 du décret sus visé, pour rendre opposable la présente cession au syndicat des copropriétaires et permettre ainsi au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 dudit décret.

- Et qu'en outre, le **CEDANT** est obligé de donner immédiatement connaissance au **CESSIONNAIRE** de toutes convocations d'assemblées qu'il recevrait avant que le syndic ait reçu la notification de transfert de propriété. A défaut, il sera responsable des conséquences préjudiciables de cette omission.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à

risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 15 juin 2012 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

ABSENCE DE SINISTRE

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **CEDANT** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 26 avril 2012 sous le numéro 2009-2070.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que le bien est situé dans la zone réglementée du Plan de Prévention des Risques Naturels.

RISQUES SISMIQUES

Les parties sont informées que l'immeuble se situe dans un canton classé en zone 2 par l'article D 563-8-1 du Code de l'environnement, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 22 Octobre 2010.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** a été acquis des Consorts VACHER, savoir :

- Madame Ginette VACHER, employée, demeurant à LYON 9^e, 1 Place Jean Monnet,
Née à CHARVIEUX CHAVAGNEUX (38230), le 3 février 1946,
Veuve de Monsieur René André PINGEON et non remariée,
De nationalité française,
- Monsieur Thierry PINGEON, artisan, époux de Madame Sarra Claire SCHNEIDER, demeurant à YON 9^e, 32 Quai Jayr,
Né à TASSIN LA DEMI LUNE (69160), le 25 juillet 1970,
Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de LYON 9^e le 12 juin 2004,

- Monsieur Stéphane PINGEON, demandeur d'emploi, époux de Madame Léticia Aurélie MICALLEFF, demeurant à MONTPELLIER (34000), 16 Rue Michel Trocmé,
Né à TASSIN LA DEMI LUNE (69160), le 21 janvier 1976,
Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de Montpellier (34000), le 15 juin 2002,
Suivant acte reçu par Maître REBOTTIER, Notaire à LYON 9^e, le 26 juin

2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 235.000 euros dont 15.000 euros de mobilier, ledit prix a été payé comptant sans l'aide d'un prêt hypothécaire.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de LYON le 23 juillet 2009, volume 2009 P, numéro 5058.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, le BIEN objet des présentes appartenait aux Consorts VACHER suite aux faits et actes suivants :

I - Du Chef de Madame Ginette PINGEON, née VACHER, et de Messieurs Thierry et Stéphane PINGEON

Succession en suite du décès de Monsieur René PINGEON (laissant son épouse et ses deux fils sus-désignés)

Monsieur René PINGEON est décédé à SAINT GENIS LAVAL (69230), le 28 octobre 2007, laissant :

a) Son épouse survivante, venderesse au présent acte;

Commune en biens meubles et acquêts, à défaut de contrat préalable à leur mariage célébré à la mairie de HAUTEVILLE LOMPNES (01110), le 27 décembre 1965;

Et ayant droit au quart des biens en pleine propriété et des trois quart en usufruit composant sa succession, par suite de l'option qu'elle a exercé suivant acte reçu par Maître Noël CASSAGNE, Notaire à LAMURE SUR AZERGUES (Rhône), le 23 avril 2008;

b) Et pour héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié :

1° Monsieur Thierry PINGEON, -sus désigné,

2° Monsieur Stéphane PINGEON, sus-désigné,

Ses deux enfants, issus de son mariage avec son épouse survivante. Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître Noël CASSAGNE, Notaire à LAMURE SUR AZERGUES (Rhône), le 23 avril 2008.

La transmission par décès a été constatée suivant acte reçu par Maître CASSAGNE, Notaire à LAMURE-SUR-AZERGUES (RHÔNE) le 23 avril 2008,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{ER} bureau des hypothèques de LYON, le 28 mai 2008 volume 2008P, numéro 4186.

II - Du Chef de Madame Ginette PINGEON, née VACHER

Acquisition par la communauté PINGEON/VACHER

Les BIENS et DROITS IMMOBILIERS ci-dessus désignés appartenaient aux époux PINGEON/VACHER pour les avoirs acquis ensemble, au cours et pour le compte de la communauté, de :

- Madame Yvonne Adrienne Adèle ROY, sans profession, née à CLELLES (Isère) le 10 avril 1895, veuve de Monsieur Emie Alfred Ulyce LESNE, demeurant à VILLEURBANNE (Rhône) 261 rue du 4 Août,

- Madame Adrienne Octavie Marie LESNE, sans profession, née à SELLIERES (Jura) le 28 janvier 1921, demeurant à VILLERS ROBERT (Jura), épouse de Monsieur Georges Charles GILLET, pâtissier, avec lequel elle est mariée en premières noces sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de

TOULOUSE LE CHÂTEAU (Jura) le 22 août 1942, aucun changement n'ayant été apporté à leur régime matrimonial depuis cette date,

- Madame Renée Simone Emilie LESNE, sans profession, née à PONT DE CHERUY (Isère) le 2 juin 1929, demeurant à LYON (5ème) 14 Montée du chemin Neuf, épouse de Monsieur Pierre Paul MEYER, coiffeur, avec lequel elle est mariée en premières nocces sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de CHALON SUR SAONE (Saône et Loire) le 8 février 1952,

- et Monsieur Claude Emile LESNE, chef d'équipe d'usine, né à LONS LE SAUNIER (Jura) le 20 mars 1935, époux de Madame Anne Marie Juliette REY, demeurant à MEYZIEU (Rhône) 8 Rue Arthur Rimbaud,

Aux termes d'un acte reçu par Me Jacques RAVIER, notaire associé à ECULLY (Rhône) le 10 novembre 1972.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre-vingt-dix mille francs qui a été payé comptant et quittancé à l'acte. Précision étant ici faite que ce paiement a eu lieu à concurrence de dix-huit mille francs des deniers personnels des acquéreurs et à concurrence de soixante-douze mille francs au moyen d'un prêt à eux consenti à cet effet aux termes mêmes de l'acte par la Banque Nationale de Paris.

Audit acte ont été faites toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de LYON le 24 novembre 1972, volume 555, numéro 2.

ORIGINE DES FONDS

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds personnels. M. et Mme DETENTE précisent que lesdits fonds proviennent de la communauté existant entre eux.

TITRES

Le **CESSIONNAIRE** est subrogé dans les droits du **CEDANT** aux présentes et des précédents propriétaires, à l'effet de se faire délivrer à charge des frais, tels extraits ou copies authentiques d'actes qu'il appartiendra.

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour

l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maître Nathalie DUCAROUGE, Notaire à DARDILLY (Rhône), 12 rue de la Poste.
 Téléphone : 04.74.01.98.06 Télécopie : 04.74.72.93.46
 Courriel : nathalie.ducarouge@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

DONT ACTE sur quinze pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
 Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

A LA MINUTE SUIVENT LES SIGNATURES, des comparants et de Maître DUCAROUGE, cette dernière, Notaire.

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Nathalie DUCAROUGE Notaire, titulaire d'un Office Notarial à DARDILLY, 12, rue de la Poste CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

En page 5, au paragraphe « DECLARATION SUR LES PLUS IMMOBILIERES », il y a lieu d'ajouter :

« Monsieur Mayeul MARGUET Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître REBOTIER, Notaire à LYON, le 26 juin 2009, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de LYON le 23 juillet 2009, volume 2009 P, numéro 5058.

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U II 1° du Code général des impôts, comme portant sur la résidence principale du cédant lors de la cession, ainsi déclaré par le VENDEUR.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM. »

FAIT A DARDILLY (Rhône),

LE SIX JUILLET DEUX MILLE DOUZE.

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 15 pages, sans renvoi ni mot nul et approuve en page quinze une mention pour les besoins de la publicité foncière.

