

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 ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- 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.

ELECTION DE DOMICILE

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

PRESENCE - REPRESENTATION

La société RUBIMO est aux présentes représentée par :

Monsieur Joseph RUBERTO demeurant à SPERACEDES (Alpes-Maritimes), numéro 380 Chemin des Guichards, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de ladite société en date de ce jour demeurée ci-annexée.

[REDACTED]

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes suivant délibération des associés en date de ce jour demeurée ci-annexée.

TERMINOLOGIE

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "BIEN" ou "BIENS" désigne le BIEN ou les BIENS de nature immobilière objet des présentes.

VENTE

Le VENDEUR, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN ci-après désigné :

DESIGNATION

A SPERACEDES (Alpes Maritimes), 61 chemin des basses Molières,
Une propriété bâtie comprenant :

Un bâtiment élevé d'un étage sur rez-de-jardin et rez-de-chaussée, composé de :

- au rez-de-chaussée : un studio, un appartement de deux pièces indépendant et un autre appartement de trois pièces indépendant, un garage et une grande cave,
- au rez-de-jardin : trois appartements de deux pièces avec terrasses,



M. V R. J 7

- au premier étage : un très grand appartement de six (6) pièces, une grande terrasse couverte au Nord et une terrasse non couverte au Sud, et une pièce de rangement.

Terrain attenant en nature de jardin.
Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1528	61 chemin des basses Molières	00ha 18a 90ca

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en toute propriété du BIEN sus-désigné.
Ce BIEN appartient au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant jugement d'adjudication rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, le 13 octobre 2005 publié au deuxième bureau des hypothèques de GRASSE, le 30 mars 2006 volume 2006 P numéro 1403.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.
Il déclare en avoir eu possession depuis la signature de l'avant-contrat liant les parties en janvier 2007.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de SIX CENT DIX HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (618.500 EUR).

CLAUSE D'AUGMENTATION DU PRIX

En sus de ce prix, l'acquéreur prendra à sa charge toutes sommes qui seraient le cas échéant, dues par le vendeur à la banque BOURSORAMA (ex-CAIXABANK) liées à l'acquisition de la propriété, et qui excéderaient la somme de 586.000 euros.
Le cas échéant, il conviendrait d'établir un acte complémentaire de prix et payer les frais droits et honoraires y afférents à la charge de l'acquéreur.
Les parties s'obligent à intervenir à un tel acte notarié à cet effet.

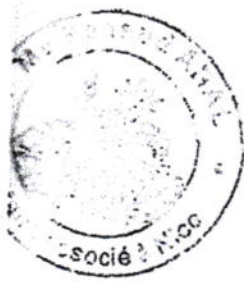
PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.
Ainsi que le VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

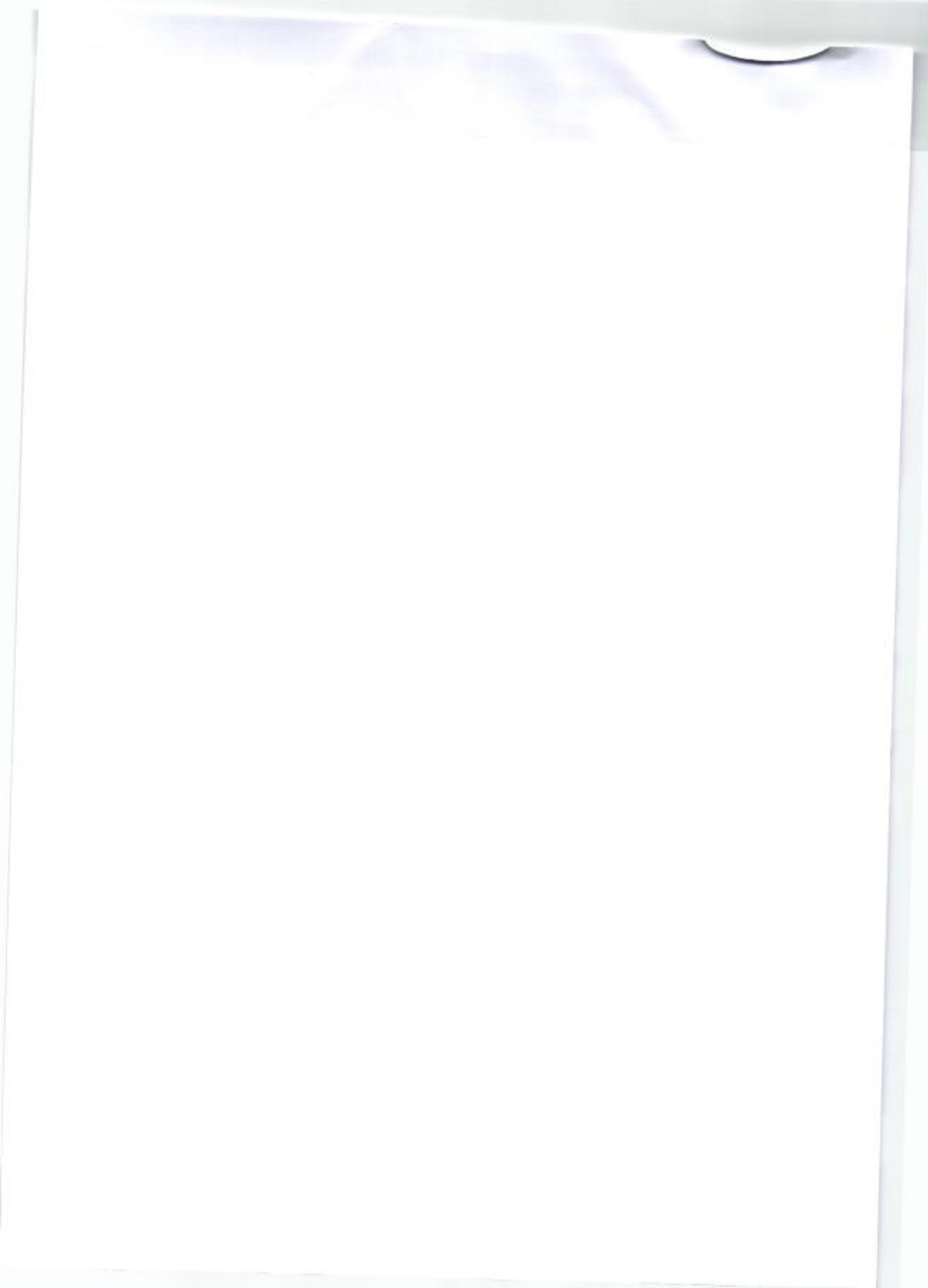
DONT QUITTANCE

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au DEUXIEME bureau des hypothèques de GRASSE.



N. U. R. J. 7



DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

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, le BIEN vendu étant achevé depuis plus de cinq ans.

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 constituée par le prix de la présente vente soit SIX CENT DIX HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS.

DROITS

	<u>Mt. à payer</u>
618.500 x 3,60% =	22.266 EUR
618.500 x 1,20% =	7.422 EUR
618.500 x 0,20% =	1.237 EUR
22.226 x 2,50% =	557 EUR
TOTAL	31.482 EUR

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'elle a acquis le BIEN vendu suivant jugement d'adjudication rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, le 13 octobre 2005 - Qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.
- Que la présente vente n'entre pas dans le champ d'application du régime des plus-values immobilières des particuliers, le VENDEUR agissant en qualité de marchand de biens et se conformant aux obligations faites par l'article 290 du Code Général des Impôts et particulièrement aux prescriptions de l'article 852 du Code Général des Impôts, tenant les répertoires prescrits par cet article et ayant effectué sa déclaration d'existence au service des Impôts de GRASSE, 29 Traverse de la Paoute.
- Qu'il avait dans son acte d'acquisition demandé à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code Général des Impôts.

Le vendeur déclare que sa situation fiscale n'est pas modifiée à ce jour.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

M. U R. J 7

PARTIE DEVELOPEE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

TITRE I- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

A/ A la charge du VENDEUR

Le VENDEUR :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le BIEN et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Informera de la présente aliénation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'assureur du BIEN afin d'être libéré du contrat.
- Déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le BIEN objet des présentes.
- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

B/ A la charge de L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :

Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

Soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

Soit même de la surface du BIEN vendu ou de celle du terrain sur lequel il est édifié, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de L'ACQUEREUR, sans aucun recours contre le VENDEUR à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR relativement au BIEN.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le BIEN peut et pourra être assujéti ; il acquittera la taxe foncière 2007.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

- Fera son affaire personnelle, à compter de l'entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés par le VENDEUR relativement au BIEN.

R.V. R.S. 7

- Ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confère à cet effet mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

TITRE II - URBANISME

URBANISME

Est demeurée ci-annexée la note de renseignement d'urbanisme et le plant joint délivré en date du 11 mai 2007 par le Cabinet TOMBAREL sis à NICE, 18 Rue du Congrès.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance.

- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations.

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

DROIT DE PRÉEMPTION 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, le BIEN vendu n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du certificat demeuré ci-annexé.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des

N.V

R.T



- Ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confère à cet effet mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

TITRE II - URBANISME

URBANISME

Est demeurée ci-annexée la note de renseignement d'urbanisme et le plant joint délivré en date du 11 mai 2007 par le Cabinet TOMBAREL sis à NICE, 18 Rue du Congrès.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance.

- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations.

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

DROIT DE PRÉEMPTION 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, le BIEN vendu n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du certificat demeuré ci-annexé.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des

N. U R. J 7

présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques établi par la société ALIZE sis à LA COLLE SUR LOUP (Alpes Maritimes), 1357 route de Cagnes est demeuré ci-joint et annexé après mention, ledit état révèle :

Concernant la situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRn) :

Que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit,

Que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation.

Que l'immeuble objet des présentes est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé concernant les feux de forêt.

Concernant la situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt) :

Que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit.

Que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRt approuvé.

Concernant la situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ib.

ABSENCE DE SINISTRE :

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes n'a subi, à sa connaissance, ni de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes, ni aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, ainsi déclaré.

TITRE III - ETAT SANITAIRE DU BIEN

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé à l'assainissement communal.

ETAT PARASITAIRE

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris parfaite connaissance et en faire ainsi son affaire personnelle.

M.V

R.J

7

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente, à défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le VENDEUR déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 30 Juin 1997

Par suite, les dispositions sus-visées ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

En conséquence, une recherche de la présence d'amiante du BIEN objet des présentes a été réalisée par la société ALIZE, susnommée, en date du 12 janvier 2007 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions sont les suivantes :

Des flocages, calorifugeages ou faux plafonds ont été repérés, ils ne contiennent pas d'amiante.

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Local	Matériau	Présence d'amiante		Préconisation/obligation
		Oui	Non	
Garages	Plaques fibrociment		X	
Box bois	Plaques fibrociment	X		Préconisation : supprimer

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle la présence d'amiante dans l'immeuble, le propriétaire procède :

- soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;
- soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission ;
- soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante par une entreprise spécialisée.

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir pris connaissance du rapport amiante sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi dans les parties privatives, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, établi par la société ALIZE, sus-nommée est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur reconnaît en avoir pris connaissance.

Il est précisé que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

N.V. R.J. 7

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

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

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

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

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées.

Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L 541-1 2° du Code de l'environnement).

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'à sa connaissance ses investigations lui permettent de supposer :
- qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code de l'environnement ;
- que l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L514-20 du Code de l'environnement ;
- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;
- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur l'immeuble dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

N. U

R. J

7

TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers vendus appartiennent à la société RUEBAC, pour lui avoir été adjugé suivant jugement rendu par le TGI de GRASSE, le 13 octobre 2005 à l'encontre de :

La société dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE STEPHEN », dont le siège social est à SPERACEDES (06530), 61 Chemin des Basses Molières. Immatriculée au RCS de GRASSE sous le numéro 422 631 762.

Ledit jugement publié au deuxième bureau des hypothèques de GRASSE, le 30 mars 2006 volume 2006 P numéro 1403.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

« S
(00
par

[REDACTED]

crée
DES
fin

Aux termes d'un acte reçu par Me VOILLON, notaire à GRASSE, le 6 mai 1999 dont une expédition a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de GRASSE, les 4 juin et 6 septembre 1999 volume 99 P numéro 2311.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Il n'est pas établi plus ample et détaillée origine de propriété à la requête expresse des parties déclarant vouloir s'en référer en cas de besoin à celles contenues dans les actes sus-énoncés et dont l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance.

SITUATION HYPOTHECAIRE

la
à
l'
de

[REDACTED]

Le représentant de la société venderesse déclare :

- Que l'adjudication prononcée à son profit résultant d'une saisie immobilière à l'initiative de la CAIXABANK, créancier inscrit poursuivant.
- Qu'il n'a pas encore payé le prix d'adjudication.
- Qu'il requiert le notaire soussigné de verser par prélèvement sur le prix des présentes le prix de ladite adjudication soit la somme de 586.000 euros.
- Le paiement entraînant report des effets de l'inscription sur le prix permet la purge de la situation hypothécaire.

N.V R. J 7

Le VENDEUR :

- s'oblige à rapporter le certificat de radiation de toute inscription pouvant être révélée de son chef par l'état sur formalité.
- déclare que la situation hypothécaire du bien est inchangée à ce jour et que le bien objet des présentes ne fait pas l'objet d'une procédure de saisie.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE :

- Que le BIEN vendu n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux.
- Qu'il n'existe aucun contrat de travail de personnels attachés à l'immeuble objet des présentes.

SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION A SON DROIT DE DISPOSER :

- Qu'il n'existe sur le BIEN vendu aucun droit de préemption non purgé, ni aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

SUR LA SITUATION LOCATIVE :

- Que ledit bien est actuellement occupé par l'ACQUEREUR depuis la signature du compromis de vente liant les parties en janvier 2007.

SUR L'ETAT DU BIEN VENDU :

- Qu'il n'a effectué sur le bien vendu depuis son acquisition, aucun travaux susceptibles de nécessiter l'obtention d'une autorisation administrative, le dépôt d'une déclaration de travaux.
- Qu'il n'a reçu depuis son acquisition aucune injonction, assignation, ou contestation de tout tiers ayant pour objet directement ou indirectement de quelconques travaux de quelque nature que ce soit effectués à quelque titre que ce soit sur le bien objet des présentes,
- Que la propriété présentement vendue est clôturée sur toutes ses limites et qu'il n'existe aucun contentieux avec les voisins, ni les autorités administratives.
- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux parties devra s'effectuer à leur siège social respectif, indiqué en tête des présentes.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

N. U R. J 7

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 des valeurs convenues; 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 stipulation d'indemnité non rapportée aux présentes.

CONCILIATION - MEDIATION

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur désigné qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

Le Président de la Chambre pourra être saisi sans forme ni frais.

DONT ACTE sur DOUZE pages.

Comprenant

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

Paraphes

N.U
R.D

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

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

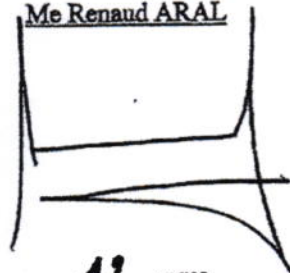
Po. La société RUBIMO



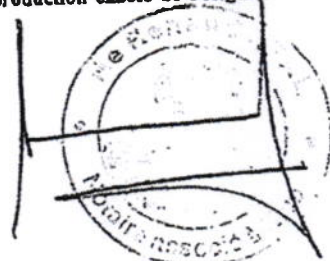
Po. La SCI LA PETITE ROSERAIE



Me Renaud ARAL



POUR EXPEDITION, rédigée sur 12 pages,
réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la
reproduction exacte de l'original.



DESCRIPTION DU BIEN ET DIAGNOSTICS

La description et l'occupation du bien résultent d'un procès-verbal de description dressé par Maître Guillaume DELTEL, membre de la SCP NICOLAS DELTEL, Huissier de Justice à CANNES en date du 09.12.2021, dont copie est annexée aux présentes.

Il ressort dudit PV descriptif les éléments suivants :

La propriété se situe dans un environnement boisé.

Elle est fermée par un portail métallique donnant accès à une aire de stationnement.

Il s'agit d'une maison indépendante divisée en appartements, sur 3 niveaux.

Niveau RDI rez-de-jardin :

- **Un appartement de type 2 pièces**, avec accès indépendant et terrasse clôturée. Actuellement occupé par M. [REDACTED] selon contrat de location en date du 01.07.2013.
- **Un studio à l'état brut**, libre de toute occupation, non habitable en l'état mais huisseries et volets posés, avec accès indépendant et terrasse clôturée.
- **Un appartement de type 3 pièces**, à l'état brut, libre de toute occupation avec accès indépendant et terrasse clôturée, avec grand garage/cave.

Niveau RDC rez-de-chaussée :

- **Un appartement de type 4 pièces**, occupé à titre gratuit par M. [REDACTED] sans contrat écrit produit.
- **Un appartement de type 2 pièces**, libre de toute occupation, habitable à rénover.

Dernier niveau-1^{er} étage :

- **Un appartement de type 5 pièces**, occupé à titre gratuit par M. [REDACTED] avec terrasse et vue dégagée, sans contrat écrit produit.

Par ailleurs, le cabinet CONSEILS DIAG sis 45 boulevard François GROSSO 06000 NICE, qui assistait l'huissier lors de ses opérations, a établi selon rapports du 14.12.2021 :

- Les diagnostics relatifs à la présence d'amiante ;
- Les diagnostics de l'état du bâtiment quant à la présence de termites ;
- Les certificats de superficie Loi CARREZ ;
- Les diagnostics de performance énergétique ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- L'état des risques et pollutions ;

Dont copies sont annexées aux présentes.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conclusions de ces rapports.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *es qualités*, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat postulant, Maître Valérie CARDONA.

SUPERFICIE

Les dispositions de l'article 46 de la loi du 10.07.1965 n° 65-557, modifiée par la loi n° 2014-1545 du 20.12.2014 sont reproduites ci-après :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance ».



LOCATION HABITATION VIDE

CONTRAT DE LOCATION DE LOCAUX VACANTS NON MEUBLES

ENTRE LES SOUSSIGNES

Nom, prénom et adresse du ou des Bailleurs (ou nom et adresse du Mandataire)

		06530 - SPERACEDES

Dénommé le "Bailleur"

		61, chemin des Basses Molières
		06530 - SPERACEDES

Dénommé le "Locataire"

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE-SITUATION-D.DES LOCAUX LOUES

Aut.

AR

CONSISTANCE	Studio nr 1
SITUATION	Studio 61, chemin des Basses Molières - 06530 - SPERACEDES
DESIGNATION EQUIPEMENTS ACCECCOIRES	1 kitchenette avec living - 1 grande chambre sans fenêtre - 1 douche avec wc
DEPENDANCES	1 terrasse avec portail
PARTIES EQUIPEMENTS D'USAGE COM.	compteurs EDF
DETERMINATION DU PRIX DU LOYER	site pap
<i>Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité.</i> Nombre de copie remises :	

CONDITIONS GENERALES

1 - CONTRAT A DURE DETERMINEE

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins éale à trois ans (bailleur "personne physique") ou à six ans (bailleur "personne morale"). Quand un évènement précis justifie que le "bailleur personne physique" ait à reprendre le local pour des raisons pressionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans, mais d'au moins à 1 an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'évènement invoqués. Lorsque l'évènement prévu ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le terme du contrat peut être, selon le cas, reporté jusqu'à la date de réalisation. Au-delà, il est réputé jusqu'à la date de réalisation. Au-delà, il est réputé être de trois ans.

2 - TACITE RECONDUCTION

A défaut de congé ou de renouvellement, donnés dans les conditions de forme et de délai ci-dessus, le contrat parvenu à son terme est, soit reconduit tacitement, soit renouvelé. La durée de la reconduction ou du renouvellement est de trois ans, si le bailleur est une "personne physique" et de six ans, si le bailleur est une "personne morale ou assimilés".

3 - RESILIATION CONGES

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception à tous yants droits ou signifié par acte d'huissier. Le locataire peut résilier le contrat à tout moment respectant un préavis de trois mois.




Le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis réduit à un mois en cas de premier emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, de mutation ou de perte d'emploi, lorsqu'il bénéficie du Revenu Minimum d'insertion ou lorsque son état de santé justifie, d'une manière démontrée, s'il a plus de 60 ans, un changement de domicile. Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur, il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. Le bailleur peut donner congé au locataire en respectant un préavis de six mois avant le terme du contrat. Le congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment, l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Conditions : à peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les noms et adresse du bénéficiaire qui doit être le bailleur, son conjoint, son concubin notoire ou PACS, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou de son concubin notoire ou PACS. En cas de congé pour vendre, le congé doit, à peine de nullité, notifier le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire. L'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation. Toutes demandes de résiliation notification ou significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée, par lettre recommandée avec avis de réception, à la connaissance du bailleur.

4 - RENOUELEMENT :

Six mois avant la fin du contrat, le bailleur peut adresser aux locataires dans les mêmes formes et délais que le congé, une "offre de renouvellement du contrat avec proposition d'un nouveau loyer" conformément à l'article 17c de la loi du 6 Juillet 1989, dont la durée ne pourra être inférieure à la durée légale minimale.

5 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR :

Le bailleur est obligé :

- a) De délivrer un logement conforme aux normes "loi SRU" en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en état de fonctionnement
- b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle
- c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués
- d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

En cas de mutation des lieux loués, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom et son adresse ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

6 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE :

Le locataire est obligé :

- a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus, le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande.
- b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location de respecter le règlement intérieur ou de copropriété de ne pas céder ou sous-louer
- c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements ou d'en rembourser le coût au bailleur, de prendre en charge les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées

A.C.

12

par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués : les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux.

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés : le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

h) De laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables, en vue de la vente de la location, entre 17 h et 19 h.

7 - LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué dans les conditions particulières. Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation de la valeur moyenne de l'indice national I.N.S.E.E. du coût de la construction calculée sur quatre trimestres. Sur demande du locataire, le bailleur est tenu de délivrer quittance des loyers et des charges payées.

8 - CHARGES

Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 Juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

9 - DEPOT DE GARANTIE

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour un période supérieure à deux mois. Toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par l'application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie. Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire déduction faite, le cas échéant des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyer.

10 - TRAVAUX EVENTUELS MODIFIANT LE LOYER

Les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux que le locataire ou fera exécuter dans les locaux loués, et des modalités de leur imputation sur le loyer.

40

15

La clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées.
Une telle clause ne peut concerner que des logements répondants aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues par l'article 25 de la loi nr 86-1290 du 23 Décembre 1986.
Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

11 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux, établit contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clefs ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat.

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.
Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire eput demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

12 - CLAUSE RESOLUTOIRE - CLAUSE PENALE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer de charges, du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit s'il plait au bailleur.

Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou non justification du paiement d'une seule prime. Le locataire peut demander au juge de lui accorder des délais de paiement. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice, qui doit, à peine d'irrecevabilité, notifier l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail au représentant départemental de l'Etat au moins deux mois avant l'audience.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé conformément à la loi du 6 Juillet 1989 et du 29 Juillet 1998.

Sans qu'il soit dérogé expressément à respecter les clauses pénales suivantes :

- 1) A défaut de paiement du loyer et des charges à leur échéance et dès le premier acte d'huissier, les sommes impayées porteront intérêt au taux légal pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif.
- 2) Si, à l'expiration du congé, le locataire ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser, à titre d'indemnité conventionnelle d'occupation, et outre les charges, une redevance fixée par avance au moment du loyer en cours augmenté de dix pour cent, et sans que ce paiement implique renonciation à la résiliation du bail acquise.
- 3) Tous les frais et honoraires exposés par le bailleur pour le recouvrement des sommes impayées et pour toutes poursuites devront être remboursés par le locataire.

13 - SOLIDARITE - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité : entre les parties ci-dessus désignées sous le nom de "le locataire" entre héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code Civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi. Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

DURE INITIALE	Le bailleur est "une prsonne physique	ans
---------------	---------------------------------------	-----



[Handwritten signatures and marks]

CONTRAT DE LOCATION

conditions générales
- chapitre 1

Durée limitée pour raisons professionnelles ou familiales du bailleur
ci-après :
Le bailleur est "une personne morale" 6 ans

DATE PRISE D'EFFET

1.07.2013

Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux par lui-même ou par tous les occupants de son chef.

PAIEMENT MENSUEL

Somme en chiffre

Somme en lettre

- loyer initial hors taxes
- contrib. Ou taxes
- charges

350

Trois cents cinquante euros

50

Cinquante euros

TOTAL MENSUEL

400

Quatre cents euros

TERMES DU PAIEMENT

Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le 1er de chaque mois.

REVISION DU LOYER

Conditions générale c.VII

Valeur moyenne de l'indice national I.N.S.E.E. du coût de la construction publié au 1er trimestre : date de la révision annuelle du loyer : 1er Juillet 2014

DEPOT DE GARANTIE

Maxi : 2 mois de loyer

500 E

CINQ CENTS EUROS

Chèque non encaissé

Mentions annexes

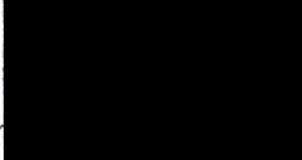
Le locataire autorise expressément le bailleur à recevoir directement, le cas échéant, les aides au logement (AL, APL ou autres) dont il bénéficie.

Les parties reconnaissent avoir reçu ce jour les informations ci-dessus nommées

Fait à Spéracédés, le

1er Juillet 2013

Le Bailleur



Le Locataire

