

Mode Fichif du registre de copro la Simiane
à Simiane

Carpens devente.
Kerkar
salle expertise

Entre les soussignés, il a été établi le présent acte comportant VENTE CONDITIONNELLE du bien ci-après désigné.

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- 'LE VENDEUR' désignera le ou les vendeurs qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux.
- 'L'ACQUEREUR' désignera le ou les acquéreurs, qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux.
- 'LE BIEN' désignera le ou les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.

VENDEUR

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA SIMIANE ayant son siège social à Marseille (14eme arrondissement, bouches-du-rhone) 35, chemin saint joseph a sainte marthe,

ACQUEREUR

Monsieur Sadate KERKAR, aide soignant, et Madame Fafa BENTURQUIA, aide soignante, demeurant ensemble à MARSEILLE (12ème arrondissement, Bouches-du-Rhône) 153 avenue William Booth.

Nés, savoir :

Monsieur à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) le 30 janvier 1978.

Madame à ORAN (ALGÉRIE) le 27 janvier 1986.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) le 25 mai 2013.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE – REPRESENTATION

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA SIMIANE est ici représentée par Monsieur Eric SOLEILLET agissant au nom et pour le compte de la société CROSET SAS, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Johann IVARS, Président de ladite société, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à MARSEILLE du 11 juin 2013 demeurée ci-annexée

Ledit cabinet étant syndic de l'immeuble ci-après désigné, ayant pouvoir tant en vertu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, que par l'assemblée générale des

CS MS KF

1 → J
r Plou

copropriétaires dudit immeuble tenue le 15 février 2013, qui lui a donné mandat aux fins de comparaître au présent acte, et dont une copie certifiée conforme de ladite assemblée, est demeurée ci-annexée après mention.

Monsieur et Madame Sadate KERKAR sont ici présents.

SUBSTITUTION

La présente vente étant consentie par LE VENDEUR en considération de la personne de L'ACQUEREUR, celui-ci n'aura pas la possibilité de se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans le bénéfice de la présente vente ou d'en céder le bénéfice.

EXPOSE

Préalablement aux présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

1°/ DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES EN DATE DU 15 FEVRIER 2013

Aux termes d'une délibération de l'assemblée des copropriétaires en date du 15 février 2013, il a été décidé et adopté à l'unanimité, les résolutions suivantes ci-après littéralement reportées :

16. Dans le prolongement de l'assemblée générale du 18 avril 2012 qui avait adopté la suppression du poste de gardien concierge suite au départ de M. FONTAINE, décision à prendre concernant la création d'un nouveau lot de copropriété suivant projet de résolution ci-après :
« L'assemblée générale après avoir examiné le projet établi par le cabinet ARCOGEX - FRAISSE/ARNEL décide de créer le lot n° 319 (anciennement partie commune à l'usage de loge de concierge) »

Abstention : NEANT
Votent contre : NEANT Votent
pour : UNANIMITE

En conséquence, cette résolution est adoptée

17. Pouvoir à donner au syndic de signer les actes correspondants à la création du lot n° 319
PROJET DE RESOLUTION:
« L'assemblée générale donne pouvoir au syndic de signer les actes correspondants à la création du lot n° 319 »

Abstention : NEANT
Voix exprimées : 3433
Votent contre : NEANT Votent
pour : UNANIMITE

En conséquence, cette résolution est adoptée

18. Décision à prendre pour la vente du lot n°319 nouvellement créé :

① KS KF

e) Après délibération, l'assemblée générale passe au vote de la résolution ainsi modifiée :
 « L'assemblée générale décide de vendre le lot n°319 nouvellement créé au prix de 80 000 à 100 000 E net vendeur. »

Abstention NEANT
 Votent contre : NEANT
 Votent pour : UNANIMITE

b) « L'assemblée générale autorise l'établissement du certificat « loi carrez » et diagnostics obligatoires dans la limite d'un budget de 500 E et au frais du Syndicat des copropriétaires « La Simiane »

Abstention : NEANT
 Voix exprimées : 3433
 Votent contre : NEANT
 Votent pour : UNANIMITE

c) L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical afin de conclure un mandat de vente avec le Cabinet de son choix et autorise le président du Conseil Syndical à signer le - dit mandat ou à défaut un des membres du Conseil Syndical mandaté à cet effet. Il est précisé que les copropriétaires intéressés pourront se rapprocher du syndic ou du Conseil Syndical en vue de faire une offre d'achat »

Abstention : NEANT
 Voix exprimées : 3433
 Votent contre : NEANT
 Votent pour : UNANIMITE

d) « L'assemblée Générale donne mandat au syndic pour signer la promesse de vente »

Abstention : NEANT
 Voix exprimées : 3433
 Votent contre : NEANT Votent
 pour : UNANIMITE

En conséquence, chacune de ces résolutions est adoptée

2°/ DESCRIPTION DE L'OPERATION PROJETEE

Monsieur et Madame KERKAR acquéreurs aux présentes, ci-dessus nommés, ont émis le souhait d'acquérir ce nouveau lot à créer par prélèvement sur les parties communes de l'immeuble et ont proposé le prix de vente de 84000,00 Euros

Le syndicat des copropriétaires a accepté le prix et les conditions proposés par Monsieur et Madame KERKAR et approuve le projet de modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Monsieur Eric SOLEILLET, représentant du syndic, ci-dessus nommé, certifie que tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués préalablement à l'assemblée ci-dessus analysée, et que le procès-verbal de ladite assemblée a été régulièrement notifié et qu'il n'a fait l'objet d'aucun recours ou opposition ainsi que le confirme une attestation en date du 11 Juin 2013 demeurée ci-annexée .

CECI EXPOSE, il est passé ainsi qu'il suit à l'avant-contrat de vente :

G J K E

VENTE CONDITIONNELLE

LE VENDEUR vend, en s'obligeant et sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droits, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à L'ACQUEREUR qui accepte, LE BIEN ci-après désigné.

DESIGNATION

Sur la commune de MARSEILLE 14 (Bouches-du-Rhône) Chemin de saint Joseph à sainte Marthe .

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé La Simiane, comprenant six bâtiments dits "A", "B", "C", "D", "E" et "F". Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préf.	Sect.	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
				ha	a	ca
895	D	105	SAINT JOSEPH	5	01	47
Contenance totale				5	01	47

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO TROIS CENT DIX NEUF (319) à créer par prélèvement sur les parties communes de l'immeuble suivant modificatif à l'état descriptif de division qui sera dressé dès avant ou en même temps que l'acte de vente réitérant les présentes.

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, entrée n°5, comprenant : entrée, cuisine, w.c., séjour, deux chambres dont une avec cellier, salle de bains et un deuxième cellier tel que figurant sous contours orange sur le plan demeuré ci-annexé

Et la jouissance exclusive du jardin clôturé situé devant la cuisine et le séjour.

Et les 30/10030èmes des parties communes spéciales aux bâtiments ABC et les 25/10025èmes des parties communes du sol.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, LE VENDEUR déclare que la superficie des lots vendus répondant aux caractéristiques de ce texte est la suivante :

75,70 m²

Le mesurage a été effectué, en conformité des dispositions du décret n° 97-532 du 23 mai 1997, par le cabinet ARI à LA CIOTAT, la Clairette, avenue Victor Bach, quartier Jean Ollivier, 13600 LA CIOTAT ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 26 juillet 2013 demeuré ci-annexé .

Si la superficie se révélait inférieure de plus d'un vingtième à celle ci-dessus exprimée, LE VENDEUR, pourrait être amené, à la demande de L'ACQUEREUR, à supporter une diminution du prix du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure,

KS KE

étant précisé que l'action en diminution du prix devra être intentée par L'ACQUEREUR dans un délai d'un an à compter du jour de la régularisation de l'acte authentique.

Le notaire rédacteur des présentes a rappelé aux parties les dispositions des articles 4-1, 4-2 et 4-3 du décret du 17 mars 1967 portant définition de la superficie d'un lot de copropriété :

- La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée ci-dessus ; leur superficie pouvant être indiquée n'est donc pas garantie.

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître Jean DURAND, lors notaire à MARSEILLE, le 16 septembre 1971 dont une copie authentique a été publiée au 1^{ER} bureau des hypothèques de MARSEILLE, les 25 octobre et 1^{ER} décembre 1971, volume 206, numéro 3.

OBSERVATION étant ici faite que certaines dispositions du règlement de copropriété ci-dessus, et de ses modificatifs éventuels, peuvent se trouver modifiées ou encore réputées non écrites en vertu des dispositions impératives de l'article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985, comme non conformes aux dispositions légales en vigueur.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Jean DURAND, lors notaire à MARSEILLE, le 9 juin 1971 dont une copie authentique a été publiée au 1^{ER} bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 9 juillet 1971, volume 119, numéro 20.

DESTINATION

LE BIEN acquis est destiné par L'ACQUEREUR à un usage d'habitation.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la réitération par acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous encombrants s'il y a lieu.

OCCUPATION ANTERIEURE

LE VENDEUR déclare qu'il n'a jamais délivré de congé pour vendre.

G

145

KE

COPROPRIETE LA SIMIANE
35 Ch. Saint-Joseph à Sainte Marthe
13014 MARSEILLE

Quartier : Saint Joseph
Section : D
Numéro : 105

Ordre des Géomètres Experts
ARCOGEX
 Sclarl FRAISSE - ARNEL - de COMBARIEU
 N°d'Inscription 2010 C 200003
 14, rue St Sébastien - 13006 MARSEILLE
 Tél. 04 96 10 21 21 - Fax 04 96 10 21 22

MODIFICATION DE COPROPRIETE

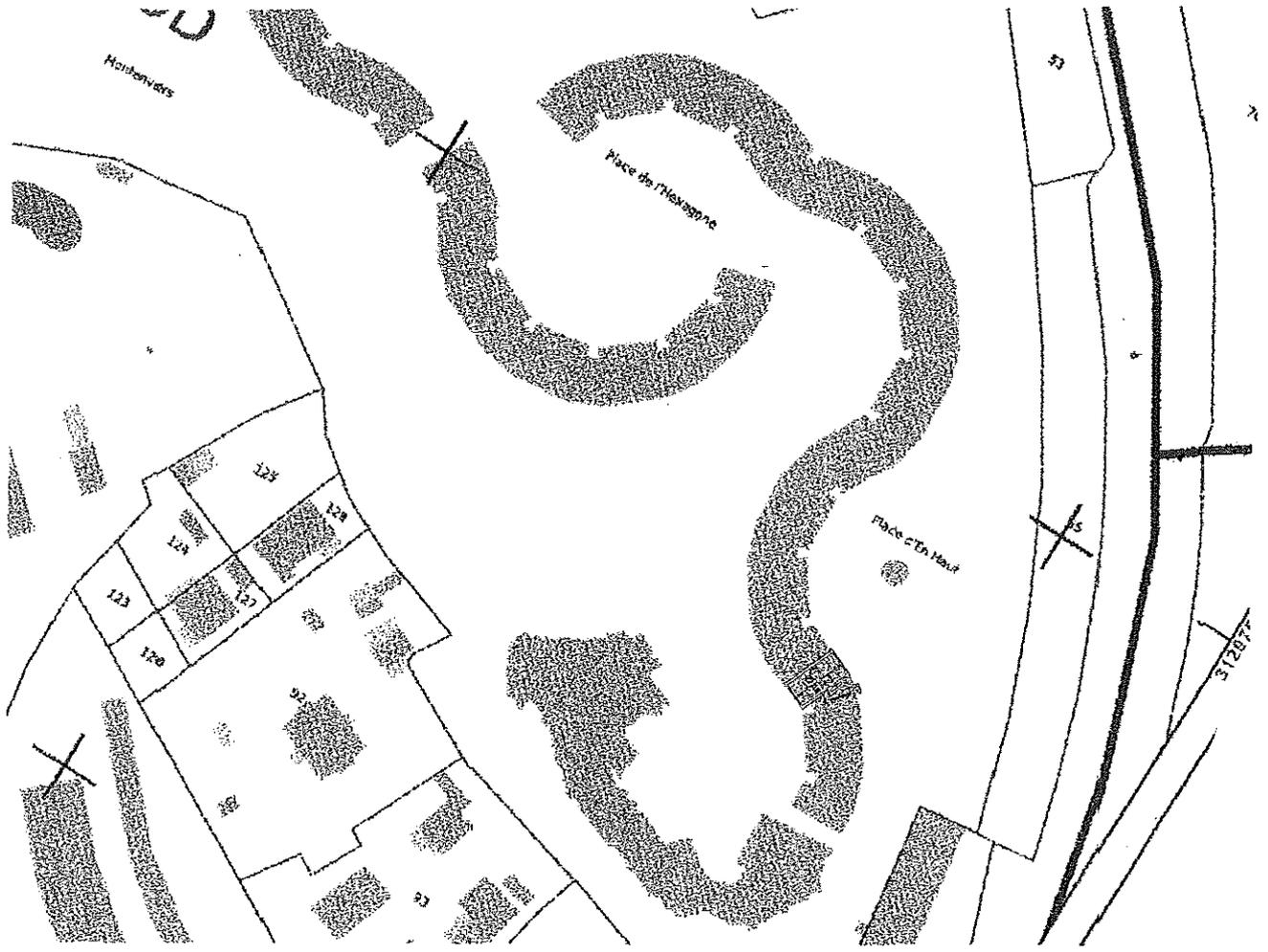
CREATION DU LOT N°319 SUR LES PARTIES COMMUNES

Numéro	Niveau	Désignation Bâtiment B Entrée 5	Superficie réelle	Coefficients de pondération	Superficie pondérée	Quote-part parties communes spéciales aux Bât. ABC en 10 000	Quote-part indivise du sol en 10 000
319	RDC	Appartement	77.13	1.00	77.13	30	25
TOTAL						30 / 10 030	25 / 10 025

NB: Le calcul des tantièmes du lot 319 a été établi par comparaison aux tantièmes et superficie du lot 141

 ARCOGEX Sclarl FRAISSE - ARNEL - de COMBARIEU Géomètres Experts DPLG 14, Rue St Sébastien 13006 MARSEILLE Tél: 04.96.10.21.21. Fax: 04.96.10.21.22. Adresse E.Mail : geom14@gmail.com DES GEOMETRES-EXPERTS	DOSSIER : 207/12
	FICHER : 20712.dwg
	Date : 29 / 10 / 2012
	Echelle : 1 / 100

Plan d'ensemble



Rez-de-chaussée
Bâtiment B entrée N°5

