

**INSERTION POUR PUBLICATION CONFORMEMENT A LA LOI n° 2018-1244 du 27 décembre
2018 ET AU DECRET 2020-1324 DU 30 OCTOBRE 2020**

Extrait d'acte de vente

➤ Indivisaires à l'initiative de la vente et leur quote-part dans l'indivision:

- Madame Sonia Mathieu Rita VARRIN-DOYER, née à POINTE-A-PITRE (97110), le 21 septembre 1954, demeurant à PARIS (75015), 19 rue Eugène Gibez.
Indivisaire à concurrence de 1/8^{ème} (un huitième) en pleine propriété.
- Madame Marie-Louise Geneviève FRANÇOIS-LUBIN, née à FORT-DE-France (97200), le 1^{er} janvier 1959, demeurant à SCHOELCHER (97233), Résidence les Hameaux D14, Terreville.
Indivisaire à concurrence de 1/8^{ème} (un huitième) en pleine propriété.
- Monsieur Didier Jean Gérard FRANCOIS-LUBIN, né à FORT-DE-France (97200), le 16 mai 1970, demeurant à VERSAILLES (78000), 13 rue du Général Pershing.
Indivisaire à concurrence de 1/8^{ème} (un huitième) en pleine propriété.
- Madame Cosette Yvonne CULTIER, née à SAINT ESPRIT (97270), le 5 juin 1961, demeurant à SCHOELCHER (97233) Résidence le Beaupré A1 Pointe de Jaham.
Veuve en secondes noces de Monsieur Philippe Rémi FRANCOIS-LUBIN pour être divorcée en premières noces de Monsieur Alex Jena FAGOUR. Non remariée.
Indivisaire à concurrence de 1/32^{ème} (un trente-deuxième) en pleine propriété et 3/32^{ème} (trois trente-deuxième) en usufruit.
- Monsieur Kévin Louis FRANCOIS-LUBIN, né à FORT-DE-FRANCE (97200) le 24 mai 2000, demeurant à SCHOELCHER (97233) Résidence le Beaupré A1 Pointe de Jaham.
Indivisaire à concurrence de 1/32^{ème} (un trente-deuxième) en nue-propriété.
- Mademoiselle Vicky Lucile FRANCOIS-LUBIN, née à FORT-DE-FRANCE (97200) le 31 août 1997, demeurant à SCHOELCHER (97233) Résidence le Beaupré A1 Pointe de Jaham.
Indivisaire à concurrence de 1/32^{ème} (un trente-deuxième) en nue-propriété.
- Mademoiselle Marie-Michelle Noémie Léa FRANCOIS-LUBIN, née à CLERMONT-FERRAND (63000) le 19 mai 1983, demeurant à NILVANGE (57240) 51 rue des Vosges.
Indivisaire à concurrence de 1/32^{ème} (un trente-deuxième) en nue-propriété.
- Madame Audrey ROSILLETTE, née à PARIS 14EME ARRONDISSEMENT (75014), le 25 avril 1978, demeurant à SCHOELCHER (97233), résidence Georgia, Bat A apt 1, Impasse des cerisiers- Anse-Gouraud.
Indivisaire à concurrence de 1/6^{ème} (un sixième) en pleine propriété.

➤ L'identité et les quotes-parts des indivisaires non-représentés à l'opération :

- Monsieur François Michel Max MICHALON, né à FORT-DE-France (97200), le 9 mars 1955, demeurant à MONTROUGE (92120), 3 rue Louis Rolland.
Indivisaire à concurrence de 1/6^{ème} (un sixième) en pleine propriété.
- Madame Marie-Odile Charles Françoise MICHALON, née à FORT-DE-France (97200), le 28 janvier 1957, demeurant à FORT-DE-France (97200), Pointe des Nègres, 157, Route du Phare, Immeuble Ecanvil.
Indivisaire à concurrence de 1/6^{ème} (un sixième) en pleine propriété.

➤ Coordonnées du notaire choisi pour l'opération :

L'office notarial de Maître Pierre CHAMBRY, sis à MALAKOFF (92240), 12-14, rue Edgar Quinet.

Mail : pierre.chambry@paris.notaires.fr

Téléphone : 01-49-65-68-98

Fax : 01-49-65-68-90

➤ Désignation du bien

Un terrain située sur le territoire de la Commune du MARIN (MARTINIQUE), figurant au cadastre de ladite commune :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
C	1350	CAP BOIS NEUF	0ha53a75ca

➤ Prix de vente

Prix de vente net VENDEUR :

DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 EUR)

Commission agence : à la charge de l'acquéreur de **VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR) en sus du prix.**

Soit un total de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR).

Condition suspensive de prêt ainsi que d'obtention d'un permis de construire.

➤ Indication de la valeur du bien au moyen du recueil de l'avis de deux professionnels qualifiés :

1/ Avis de valeur émis par C.C.Expertises, Cabinet d'Expertises Immobilières sis à SAINTE-ANNE (MARTINIQUE) (97227), N° 11, Résidence Muskad.

Valeur par comparaison : **DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE HUIT CENT QUARANTE-TROIS EUROS (272.843,00 EUR).**

Par bilan promotion inversé : **CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT VINGT-CINQ EUROS (188.125,00 EUR).**

Moyenne arrondie : **DEUX CENT TRENTE MILLE CINQ CENTS EUROS (230.500,00 EUR).**

En date du 14 novembre 2021.

2/ Avis de valeur émis par Monsieur Franck LERYCHARD du CABINET LOCATYL Expert immobilier, sise à FORT DE France (97200), 12 Résidence La Sylve.

L'estimation avec la méthode par régression statistique est de : **DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (293.475,00 EUR) hors droits.**

L'estimation de la méthode par zone est de : **DEUX CENT QUINZE MILLE EUROS (215.000,00 EUR) hors droits.**

Après prise en compte de l'ensemble des critères retenus dans le rapport, la valeur vénale arrondie est de : **DEUX CENT QUARANTE ET UN MILLE EUROS (241.000,00 EUR)**.

En date du 8 novembre 2021.

3/ Avis de valeur émis par LESAGE PERE & FILS SARL IMMOBILIER sise à FORT DE France (97200), Immeuble le Gaiac – rue des Brisants – Pointe des Nègres.

La méthode retenue pour l'évaluation du bien est la méthode comparative par rapport à des biens équivalents. La valeur approximative est de l'ordre de : **DEUX CENT TRENTE-SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (236.500,00 EUR)**.

En date du 10 décembre 2021.

➤ Acquéreur :

Monsieur René DORÉ, gérant de société, demeurant au MARIN (97290), Morne Courbaril Route de Perou.

Née au MARIN (97290) le 6 juillet 1965.

➤ Répartition du prix de vente :

- Madame Sonia VARRIN-DOYER (1/8^{ème} en pleine propriété) : **VINGT-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (28.750,00 EUR) hors la fiscalité individuelle.**
- Madame Marie-Louise FRANÇOIS-LUBIN (1/8^{ème} en pleine propriété) : **VINGT-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (28.750,00 EUR) hors la fiscalité individuelle.**
- Monsieur Didier FRANCOIS-LUBIN (1/8^{ème} en pleine propriété) : **VINGT-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (28.750,00 EUR) hors la fiscalité individuelle.**
- Madame Cosette CULTIER (1/32 en pleine propriété et 3/32 en usufruit) : **DIX-SEPT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (17.968,75 EUR) hors la fiscalité individuelle (sous réserve d'un choix des parties d'appliquer la valeur de l'usufruit économique)**
- Monsieur Kévin FRANCOIS-LUBIN (1/32^{ème} en nue-propriété) : **TROIS MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (3.593,75 EUR) hors la fiscalité individuelle.**
- Mademoiselle Vicky FRANCOIS-LUBIN (1/32^{ème} en nue-propriété) : **TROIS MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (3.593,75 EUR) hors la fiscalité individuelle.**
- Mademoiselle Marie-Michelle FRANCOIS-LUBIN (1/32^{ème} en nue-propriété) : **TROIS MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (3.593,75 EUR) hors la fiscalité individuelle.**
- Madame Audrey ROSILLETTE (1/6^{ème} en pleine propriété) : **TRENTE-HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (38.333,33 EUR) hors la fiscalité individuelle.**
- Monsieur François MICHALON (1/6^{ème} en pleine propriété) : **TRENTE-HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (38.333,33 EUR) hors la fiscalité individuelle.**

- Madame Marie-Odile MICHALON (1/6^{ème} en pleine propriété) : **TRENTE-HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES (38.333,34 EUR) hors la fiscalité individuelle.**

➤ Délai d'opposition :

Tout indivisaire peut, dans le délai de trois mois qui suit cette notification, faire connaître son opposition à la vente ou au partage. Lorsque le projet de cession ou de partage porte sur un bien immobilier dont les quotes-parts sont détenues par au moins dix indivisaires ou lorsqu'au moins un indivisaire a établi son domicile à l'étranger, ce délai est porté à quatre mois.

En cas de projet de cession à une personne étrangère à l'indivision, tout indivisaire peut également, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître aux indivisaires à l'initiative de la vente, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions de la cession projetée. Ce droit de préemption s'exerce dans les conditions prévues aux trois derniers alinéas de l'article 815-14 du code civil.

A défaut d'opposition, la vente ou le partage est opposable aux indivisaires qui ne sont pas à l'initiative du projet.

Si un ou plusieurs indivisaires s'opposent à l'aliénation ou au partage du bien indivis dans le délai imparti au quatrième alinéa du présent article, le notaire le constate par procès-verbal.

En cas de procès-verbal constatant une opposition, le ou les indivisaires titulaires de plus de la moitié des droits indivis saisissent le tribunal judiciaire afin d'être autorisés à passer l'acte de vente ou de partage. Le tribunal autorise cette aliénation ou ce partage si l'acte ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

L'aliénation ou le partage effectué dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner ou de partager le bien du ou des indivisaires titulaires de plus de la moitié des droits indivis ne lui avait pas été notifiée selon les modalités prévues aux trois premiers alinéas du présent article.

Par extrait, Article 2 de la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018.