

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

### CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de **AVIGNON, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à AVIGNON (84000), 2 BOULEVARD LIMBERT**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en **un seul lot d'enchères** :

Les biens et droits immobiliers sis sur la **commune LE PONTET** département du Vaucluse lieudit rue des Hirondelles dans un ensemble immobilier dénommé LE JARDIN DES VIGNERONS soumis au régime de la copropriété.

Figurant au cadastre de la dite commune sous :

**Section AV n°19 et section AV n°40 lieudit rue des Hirondelles pour une contenance de 1ha12a62 ca**

A savoir :

**Lot numéro cent trente sept (137)** un appartement situé au niveau R+3 du Bâtiment B escalier B1 portant le numéro 137 sur le plan du niveau R+3 bâtiment B et e numéro architecte B 322 comprenant : entrée séjour deux chambres cuisine salle de bains wc dégagement  
Et les 87/10 000 des PCG

**Lot numéro trois cent douze (312)** un parking situé à l'extérieur des bâtiments A et B portant le numéro 312 sur le plan de masse et le numéro architecte 7  
Et les 03/10 000 des PCG

Tels que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

#### **L'ensemble immobilier a fait l'objet :**

Etat descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître CAFLERS Notaire à NICE le 06/12/2005 publié au premier bureau du service de publicité foncière d'AVIGNON le 16/01/2006 volume 2006 P 383

Extension de servitude et constitution suivant acte du 23/11/2006 publié au premier bureau du service de publicité foncière d'AVIGNON le 03/01/2007 volume 2007 P 40 et reprise pour ordre du 23/11/2006 publié le 19/01/2007 volume 2007 D 879

### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les biens appartiennent à Monsieur Joël BRAUN et Madame Anne-Marie Dina SIMMENAUER épouse de Monsieur BRAUN à concurrence de la moitié indivise chacun suivant acte de vente en état de futur achèvement reçu par Maître BRINES Notaire à Aix en Provence le 15/12/2005 publié au premier bureau du service de publicité foncière d'AVIGNON le 24/01/2006 volume 2006 P 679.

**MISE A PRIX : xxxxx,00 euros  
(xxxxxx EUROS)**

**(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)**

### **Saisis aux requêtes, poursuites et diligences de :**

**La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD),** venant aux droits de la société **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI),** société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS, représentée par son directeur général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la société **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER** suite à fusion par voie d'absorption de la société **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI)** par la société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)** et la dissolution de plein droit, sans liquidation de la société **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI)** en date du 1er mai 2017.

**Ayant pour Avocat Maître Melissa EYDOUX, Avocat postulant,,** avocat au barreau d'AVIGNON, demeurant 10 A avenue de la Poulasse Les Naïdes II 84000 AVIGNON laquelle se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE sur le présent et ses suites, lequel accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée

**Plaidant par Maître Gaelle HARRAR, Avocat associé au Barreau de NICE**, sis 48 rue Gioffredo 0600 NICE- Tel :04 92 47 73 17- Mail : [gaelle.harrar@wanadoo.fr](mailto:gaelle.harrar@wanadoo.fr)

### **CONTRE :**

**1/SELARL ARCHIBALD représentée par Maître Virginie LAURE es qualité de liquidateur de Monsieur Joël BRAUN** né le 17/08/19748 à Paris (75020) médecin retraité de nationalité française  
Epoux de Madame Anne-Marie Dina SIMMENAUER  
Marié sous le régime de régime de la séparation de biens au terme de leur contrat de mariage reçu par Maître LAFFORGUE Notaire à Souppes sur Loing (Seine et Marne) le 30/09/2000 préalable à leur union célébrée à la mairie de paris (14<sup>ème</sup>) le 08/11/2000.

dont la liquidation judiciaire a été prononcée suivant jugement du Tribunal de Commerce de MELUN en date du 13/07/2022 y demeurant **50 avenue Thiers 77000 MELUN**

**2/ Monsieur Joël BRAUN** né le 17/08/19748 à Paris (75020) médecin retraité de nationalité française  
Epoux de Madame Anne-Marie Dina SIMMENAUER  
Marié sous le régime de régime de la séparation de biens au terme de leur contrat de mariage reçu par Maitre LAFFORGUE Notaire à Souppes sur Loing (Seine et Marne) le 30/09/2000 préalable à leur union célébrée à la mairie de paris (14<sup>ième</sup>) le 08/11/2000.  
**Y demeurant 58 avenue du Temps perdu bâtiment 2 app 2209 - 95280 JOUY LE MOUTIER**

**DEBITEUR SAISI**

**3/ Madame Anne-Marie Dina SIMMENAUER épouse de Monsieur Joël BRAUN** née le 15/01/1952 à Paris (75012) retraitée, de nationalité française

Mariés sous le régime de régime de la séparation de biens au terme de leur contrat de mariage reçu par Maitre LAFFORGUE Notaire à Souppes sur Loing (Seine et Marne) le 30/09/2000 préalable à leur union célébrée à la mairie de paris (14<sup>ième</sup>) le 08/11/2000.

**Demeurant 58 avenue du Temps Perdu Bâtiment 2-appartement 2209-95280 JOUY-LE MOUTIER.**

**DEBITRICE SAISIE**

**Suivant :**

- Commandement de payer valant saisie délivré respectivement à **SELARL ARCHIBALD représentée par Maître Virginie LAURE es qualité de liquidateur de Monsieur Joël BRAUN et à Monsieur BRAUN**, le 13/02/2024 par ministère de la SCP C-JUSTICE Commissaires de justice associés à BRIE-COMTE ROBERT et par ministère de la SCP HEDOUARD BAQUE , Commissaires de justice associés à MONTMORENCY, et publié, pour valoir saisie, au premier Bureau du service de la publicité foncière de AVIGNON le 11/03/2024 sous les références volume 2024 S n° 38 ;
- Commandement de payer valant saisie du ministère de la SCP HEDOUARD BAQUE , Commissaires de justice associés à MONTMORENCY, le 13/02/2024 signifié à **Madame Anne-Marie Dina SIMMENAUER épouse de Monsieur Joël BRAUN** , et publié, pour valoir saisie, au premier Bureau du service de la publicité foncière de AVIGNON le 11/03/2024 sous les références volume 2024 S n°37.

**En vertu :**

D'un acte authentique de prêt reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, en date du 15/12/2005

Privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle suivant acte de Maître BRINES Notaire à Aix en Provence en date du 15/12/2005 publié au premier bureau du service de publicité foncière d'AVIGNON le 24/01/2006 volume 2006 V 369.

- Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

**Pour avoir paiement des sommes suivantes :**

**I – PRINCIPAL INTERETS ET FRAIS selon décompte du 06/02/2024**

**Décompte des sommes dues arrêté au 13/07/2009  
puis actualisé au 06/02/2024**

**M. BRAUN JOEL & Mme. SIMMENAUER ANNE-MARIE**  
Prêt n° 2076707

Capital restant dû au 25/06/2009		155 449,26 €
Échéances impayées au 25/06/2009		8 696,16 €
Intérêts du 25/06/2009 au 25/07/2009		379,46 €
Indemnité contractuelle		11 490,17 €
<b>Total dû au 25/07/2009</b>		<b>176 015,05 €</b>
Intérêts échus du 26/07/2009 au 28/07/2023		57 335,92 €
au taux de	2,55% E3M au 13/07/2009 + 1,55%	
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement		Mémoire
au taux de	2,55% E3M au 13/07/2009 + 1,55%	
Règlements client		-744,78 €
Frais de procédure		Mémoire
<b>TOTAL GENERAL dû au 06/02/2024 outre mémoire</b>		<b>232 606,19 €</b>

**Détail**

REGLEMENTS	MONTANT CRD	TAUX APPLIQUE	DATE DEPART	DATE ARRETE	NB DE JOURS	MONTANT DES INTERETS
	155 449,26 €	2,55%	26/07/2009	20/12/2011	878	9 520,26 €
744,78 €	154 704,48 €	2,55%	21/12/2011	06/02/2024	4431	47 815,66 €

**Soit le total de la somme de 232 606,19 euros selon décompte au 06/02/2024 montant de la créance en principal intérêts et accessoires.**

**II – les intérêts courus du 06/02/2024 jusqu'à parfait paiement  
intérêts sur les sommes dues au taux de 2,55 % l'an à compter du 06/02/2024 et jusqu'à complet paiement.**

**III – les frais de la présente procédure de saisie immobilière (coût du commandement au bas noté)  
Sous réserve et sans préjudice de tous autres droits, actions et créances en capital, intérêts et frais et légitimes accessoires.**

Ces commandements contiennent les copies et énonciations suivantes :

- l'énonciation des titres de créance sus indiquées,
- l'avertissement que faute de payer ces commandements seront publiés au premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de AVIGNON,
- l'indication de l'immeuble sur lequel porte la saisie,
- le décompte de la créance du créancier poursuivant,
- l'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire de AVIGNON,
- la constitution de Maître **Melissa EYDOUX**, avocat constitué pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile en son Cabinet et indications que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés,
- et les indications d'Etat Civil des parties.

**Etant mentionné que :**

- **l'assignation a été délivrée aux débiteurs** par exploit de laSCP C- JUSTICE Commissaires de justice associés à BRIE-COMTE ROBERT , ET DE LA SCP HEDOUARD BAQUE , Commissaires de justice associés à MONTMORENCY en date du 29 AVRIL 2024 afin de comparaître à **l'audience d'orientation du jeudi 20 juin 2024 à 09 heures 30** tenue devant le Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de AVIGNON.

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de AVIGNON, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à AVIGNON (84000), 2 BOULEVARD LIMBERT, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par la SELARL SIMON ET ASSOCIES, Commissaires de justice à AVIGNON, en date du 08/04/2024 intégralement annexé.

### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les biens appartiennent à Monsieur Joël BRAUN et Madame Anne-Marie Dina SIMMENAUER épouse de Monsieur BRAUN à concurrence de la moitié indivise chacun suivant acte de vente en état de futur achèvement reçu par Maître BRINES Notaire à Aix en Provence le d'AVIGNON le 24/01/2006 volume 2006 P 679.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que *l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.*

### **CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :**

Il résulte de l'examen du procès-verbal descriptif que le bien immobilier est vide et inoccupé.



18 rue Saint Charles  
84000 AVIGNON

☎ Tél : 04 90 82 00 11

✉ [huissier@simon-associes.fr](mailto:huissier@simon-associes.fr)

🌐 [www.simon-associes.fr](http://www.simon-associes.fr)

18 rue Saint Charles  
84000 AVIGNON

Tél : 04 90 82 00 11

huissier@simon-associés.fr  
www.simon-associés.fr

Paiement sécurisé par CB



<https://www.jepaleparcarte.com/1814>

Virement bancaire :

IBAN :

FR8740031000010000332486X42

BIC : CDCGFRPP

Membre d'une Association de Gestion Agréée  
par l'Administration Fiscale.

Le règlement des versements et honoraires  
par chèque est accepté

SIRET 90439200800010  
T.V.A. : FR94904392008

**ACTE  
DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**  
**EXPÉDITION**



# PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE ET LE HUIT AVRIL À TREIZE  
HEURES**

**À la requête de :**

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI), société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, représentée par son directeur général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER suite à fusion par voie d'absorption de la société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI) par la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD) et dissolution de plein droit, sans liquidation de la société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI) en date du 1er mai 2017

Ayant pour Avocat Maître Melissa EYDOUX, Avocat postulant, avocat au barreau d'AVIGNON demeurant 10 A avenue de la Poulasse Les Naïdes II 84 000 AVIGNON laquelle se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE sur le présent et ses suites, lequel accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée

Plaidant par Maître Gaëlle HARRAR, Avocat associé au Barreau de NICE, sis 48 rue Gioffredo 0600 NICE- Tel : 04 92 47 73 17- Mail: gaelle.harrar@wanadoo.fr

**Laquelle m'expose:**

AVOIT FAIT SIGNIFIER UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE en date du 13/02/2024 A:

1°/ Monsieur Joël BRAUN né le 17/08/19748 à Paris (75020) demeurant 58 avenue du Temps perdu bâtiment 2 app 2209 à 95280 JOUY LE MOUTIER Représenté par la SELARL ARCHIBALD en qualité de Liquidateur judiciaire

2°/ Madame Anne-Marie Dina SIMMENAUER épouse BRAUN née le 15/01/1952 à Paris (75012), demeurant 58 avenue du Temps Perdu Bâtiment 2-appartement 2209 à 95280 JOUY-LE MOUTIER.

**et ce agissant en vertu de:**

-Acte authentique de prêt reçu par Maître BRINES Notaire à Aix en Provence en date du 15/12/2005

-Privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle en date du 15/12/2005 publié au premier bureau du service de publicité foncière d'AVIGNON le 24/01/2006 volume 2006 V 369

-Les dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

**ET ME REQUIERT EN CONSEQUENCE A L'EFFET DE :**

Procéder à la description d'un ensemble immobilier désigné comme suit :

Sur la commune du PONTET département du Vaucluse lieudit rue des Hirondelles dans un ensemble immobilier dénommé LE JARDIN DES VIGNERONS soumis au régime de la copropriété figurant au cadastre de la dite commune sous

Section A V n° 19 et section A V n° 40 lieudit rue des Hirondelles pour une contenance de 1ha12a62 ca

A savoir

Pour les lots suivants :

Sur la commune LE PONTET département du Vaucluse lieudit rue des Hirondelles dans un ensemble immobilier dénommé LE JARDIN DES VIGNERONS, sis 254 rue des Hirondelles

**Lot numéro cent trente sept (137)**

un appartement situé au niveau R+3 du Bâtiment B escalier B1 portant le numéro 137 sur le plan du niveau R+3 bâtiment B et numéro architecte B 322 comprenant : entrée séjour deux chambres cuisine salle de bains WC dégagement

Et les 87/10 000 des PCG

**Lot numéro trois cent douze (312)**

un parking situé à l'extérieur des bâtiments A et B portant le numéro 312 sur le plan de masse et le numéro architecte 7

Et les 03/10 000 des PCG

L'immeuble a fait l'objet des publications suivantes:

- Etat descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par MAÎTRE CAFLEERS Notaire à NICE le 06/12/2005 publié au premier bureau du service de publicité foncière d'AVIGNON le 16/01/2006 volume 2006 P 383

- Extension de servitude et constitution suivant acte du 23/11/2006 publié au premier rang du service de publicité foncière d'Avignon le 03/01/2007 volume 2007 P 40 et reprise pour ordre du 23/11/2006 publié le 19/01/2007 volume 2007 D 879

Ceci étant exposé et déférant à cette réquisition,

***Je, Maître Stéphane SIMON, Commissaire de justice associé au sein de la SELARL SIMON & ASSOCIÉS titulaire d'un Office de Commissaire de Justice près le Tribunal Judiciaire d'AVIGNON (Vaucluse) 18 rue Saint Charles, soussigné,***

Déférant à cette réquisition, je Commissaire de Justice soussigné, me suis transporté ce jour sis 253 rue des Hirondelles à LE PONTET (84) à 11h00,

Là étant sur place, j'ai procédé aux constatations suivantes :

L'immeuble dont il s'agit est un appartement situé au troisième étage du bâtiment B.

La requise jointe par téléphone m'indique que ce dernier n'est pas actuellement loué et qu'elle n'en possède pas les clés.

Aussi, je me présente devant la porte de l'appartement assisté dans les formes de l'article L142-1 du Code des Procédures civiles d'exécution et du cabinet. AVIDIAG à l'effet de dresser les rapports de diagnostics techniques, lesquels sont joints au présent.

Je frappe à la porte de l'appartement, personne n'est présent ou ne répond.

Je demande au serrurier d'ouvrir cette dernière.

Pénétrant à l'intérieur du logement, je constate qu'il est totalement vide et inoccupé.

Il ressort du rapport métré du cabinet Avidiag que la superficie (Loi Carrez) de l'appartement est de 50.90 m<sup>2</sup>

Le syndic de la copropriété de l'immeuble est la société H4IMMO à NIMES.

L'état de l'appartement est décrit ci-dessous ou identifié sur les photographies prises au cours de mes constatations, insérées et annexées ci-après au présent procès-verbal de constat.

J'instrumente en conséquence.

### **CHAMBRE 1**

Sol : carrelage et plinthes en bon état

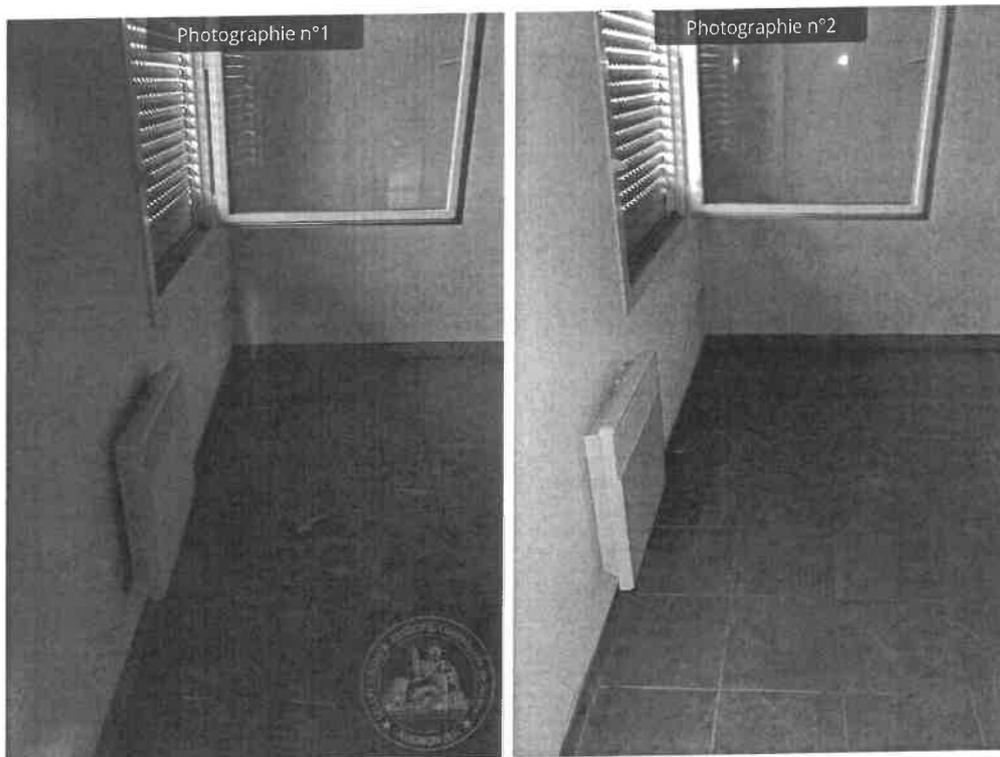
Murs : peinture crépitée à l' état d'usage (fissuration en angle)

Plafond : peinture crépitée en mauvais état, fissuration et traces d'infiltration importantes notamment au niveau de son angle (douille en point lumineux)

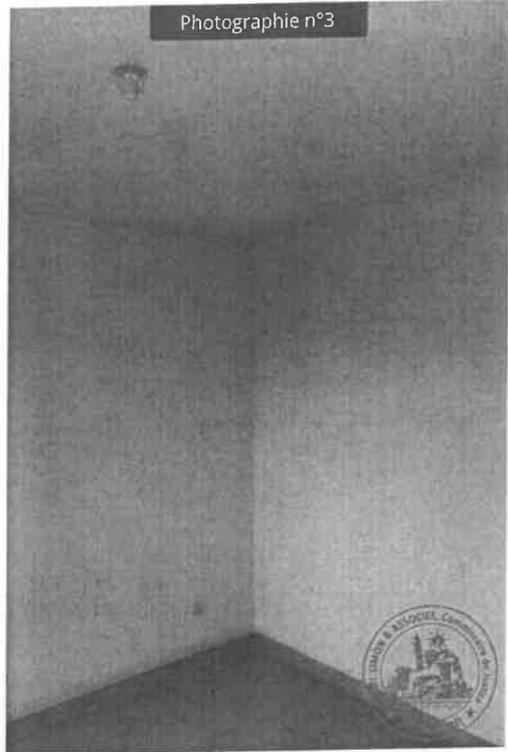
Une fenêtre un battant en PVC double vitrage avec manivelle manquante pour le volet roulant

Une porte à l'état d'usage

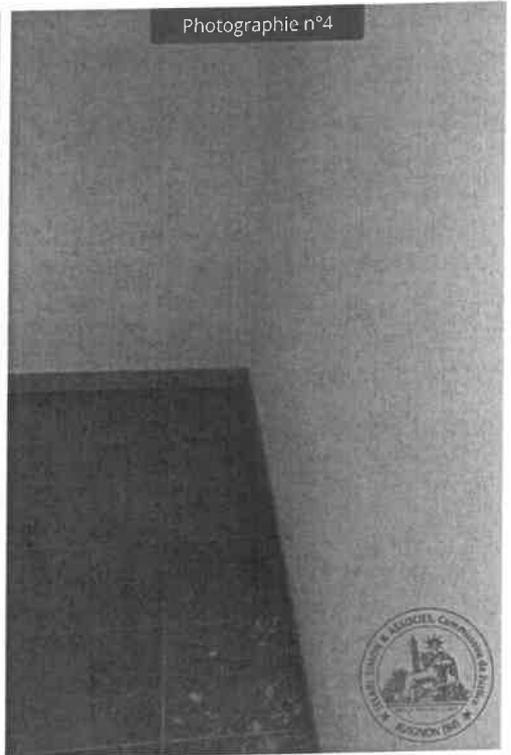
Un convecteur électrique



Photographie n°3



Photographie n°4



Photographie n°5



## **COULOIR**

Sol : carrelage et plinthes en bon état

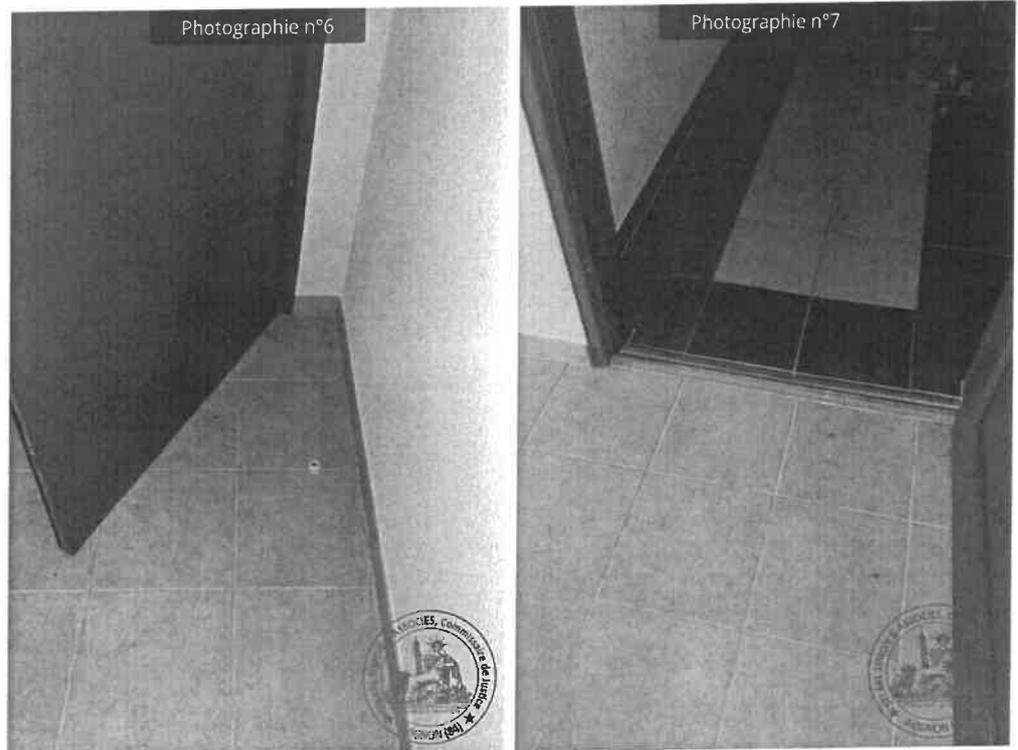
Murs : peinture crépitée à l' état d'usage

Plafond : peinture crépitée à l'état d'usage (fissuration par endroit), douille en point lumineux.

Un interphone, un disjoncteur et tableau électrique ( réserve globale quand au bon fonctionnement des équipements électriques dans la mesure où l'électricité est coupée.)

Une porte d'entrée à l'état d'usage (cache serrure endommagé et sectionné)

Placard intégré avec porte coulissante à l'état d'usage.



Photographie n°8



Photographie n°9



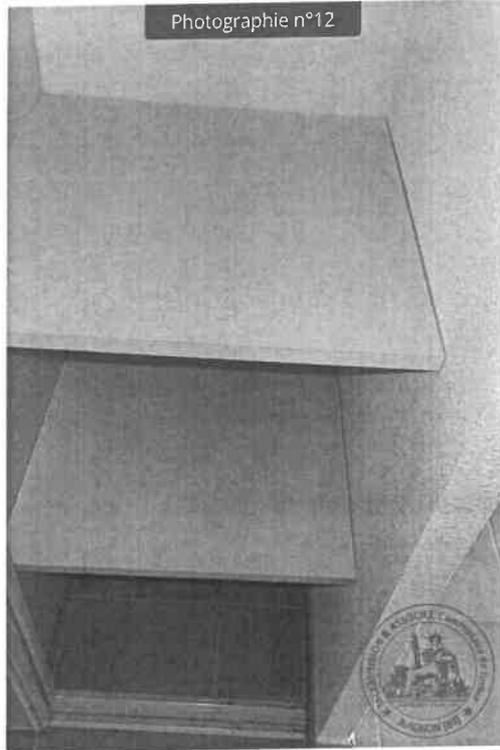
Photographie n°10



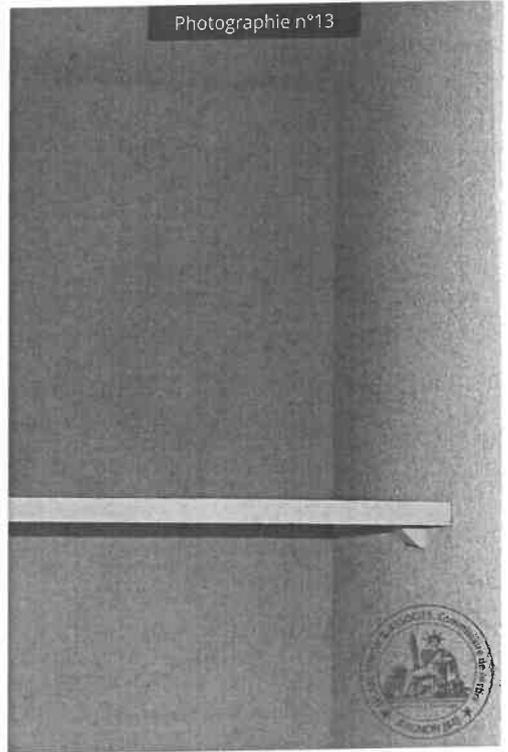
Photographie n°11



Photographie n°12



Photographie n°13



### **SALLE A MANGER**

Sol : carrelage et plinthes en bon état

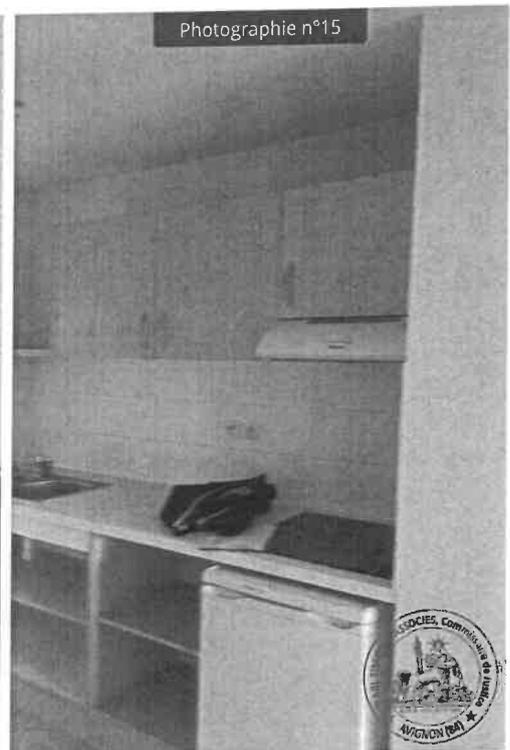
Murs : peinture crépitée à l' état d'usage

Plafond : peinture crépitée en mauvais état, fissuration et traces d'infiltration (douille en point lumineux)

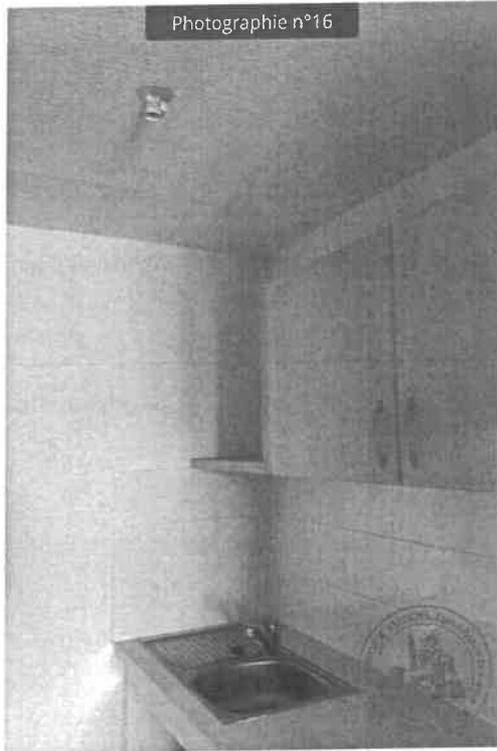
Une fenêtre un battant et une partie fixe, en PVC double vitrage avec manivelle manquante pour le volet roulant

Un convecteur électrique

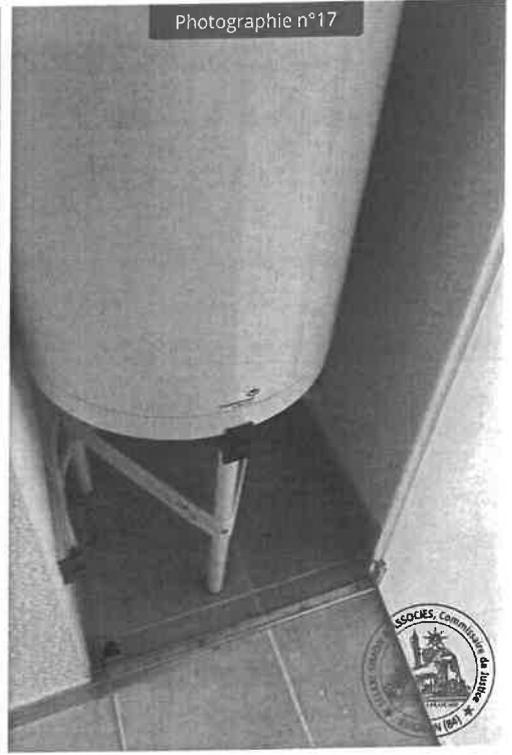
Une partie cuisine ouverte avec un cumulus de marque chaffoteaux, évier inox un bac élément haut une hotte plaque électrique 4 feux, un réfrigérateur Candy



Photographie n°16



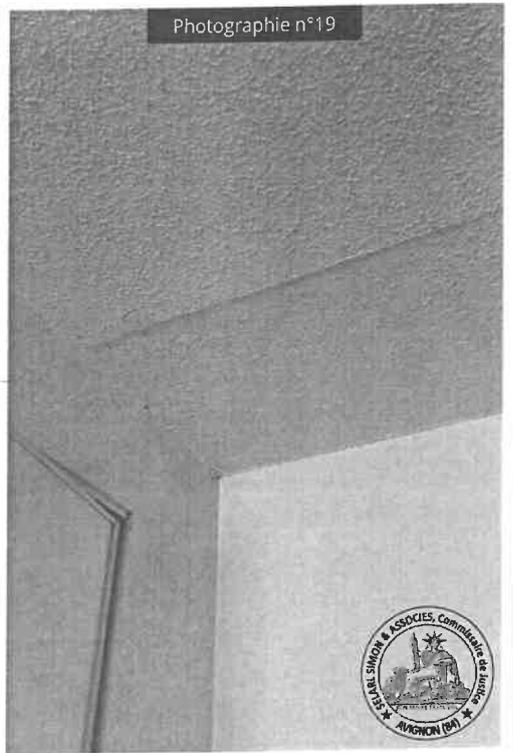
Photographie n°17



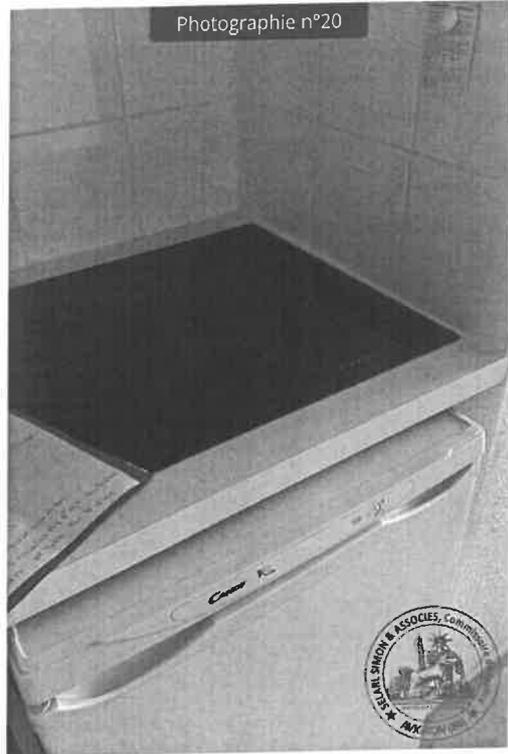
Photographie n°18



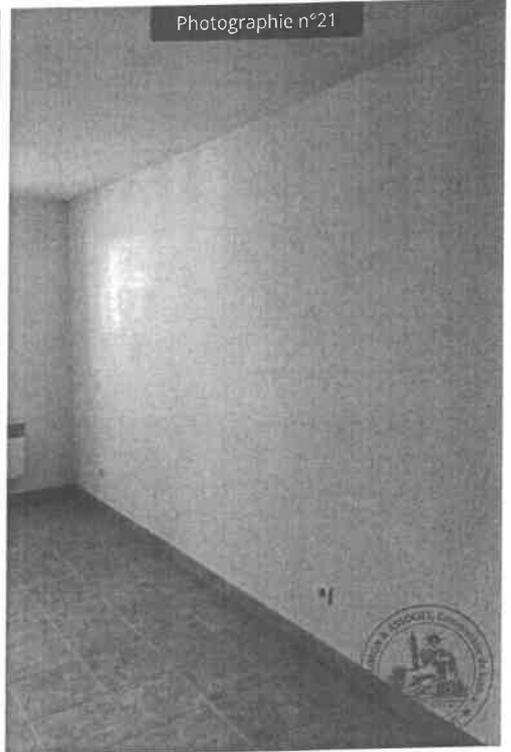
Photographie n°19



Photographie n°20



Photographie n°21



## **CHAMBRE 2**

Sol : carrelage et plinthes en bon état

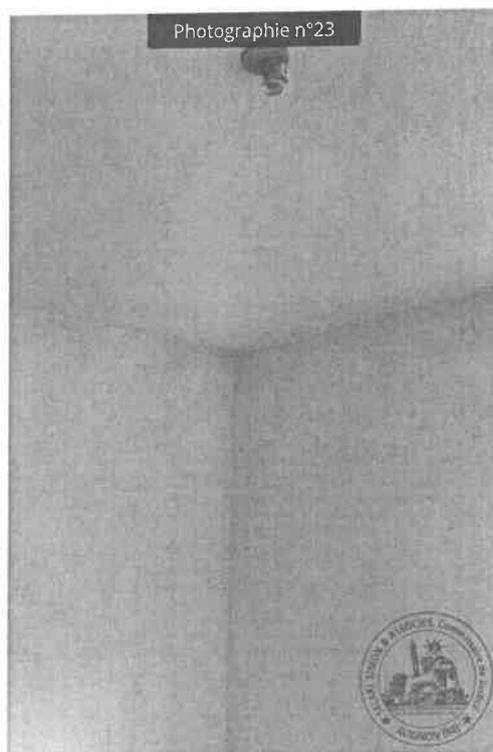
Murs : peinture crépitée à l' état d'usage (fissuration au niveau de la fenêtre)

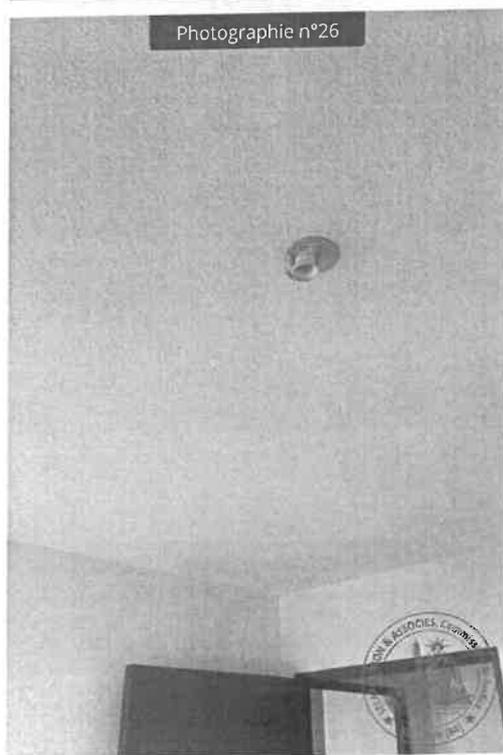
Plafond : peinture crépitée à l'état d'usage (douille en point lumineux)

Une fenêtre un battant et une partie fixe, en PVC double vitrage avec manivelle pour le volet roulant à l'état d'usage.

Une porte à l'état d'usage

Un convecteur électrique





### **SALLE DE BAINS**

Sol : carrelage et plinthes en bon état

Murs : peinture et partie carrelée à l'état d'usage (fissuration au niveau des joints de carrelage)

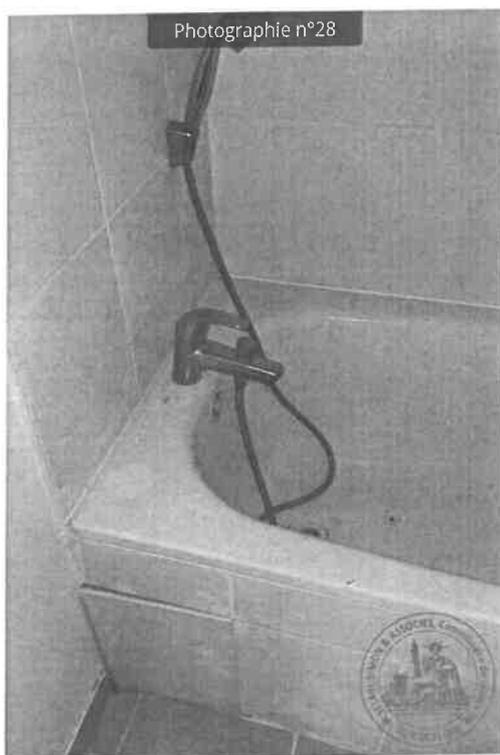
Plafond : peinture crépitée à l'état d'usage (douille en point lumineux)

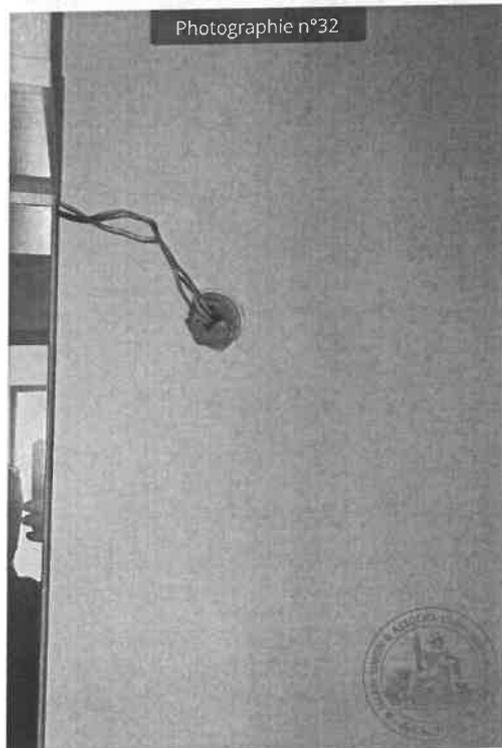
Une porte à l'état d'usage

Un convecteur électrique

Un lavabo une vasque avec robinetterie et meuble dessous deux portes à l'état d'usage

Une baignoire en matériaux de synthèse à l'état d'usage





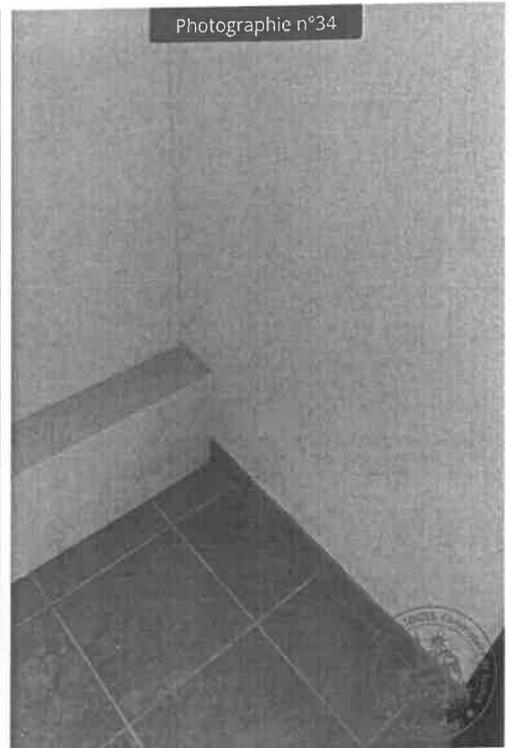
**WC**

Sol : carrelage et plinthes en bon état

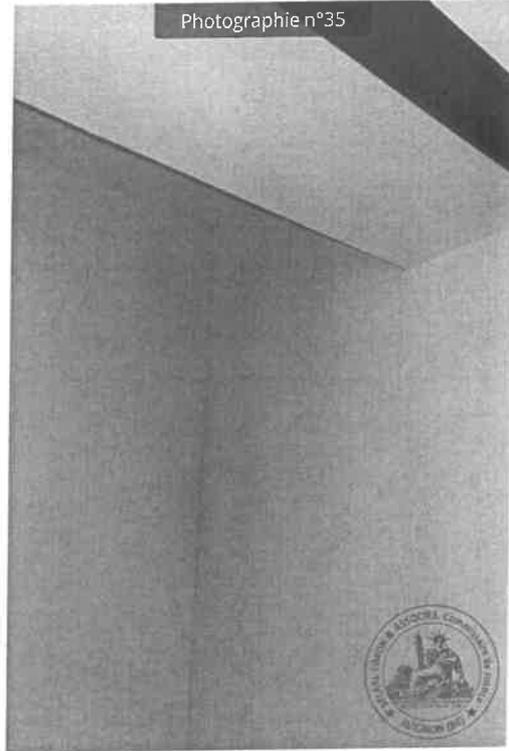
Murs : peinture crépitée à l' état d'usage

Plafond : peinture crépitée à l'état d'usage (douille en point lumineux)

Une porte à l'état d'usage



Photographie n°35



Photographie n°36



Mes constatations terminées, je me suis retiré, étant précisé que 36 photographies numériques ont été prises et annexées ci-avant afin d'illustrer la matérialité des faits constatés.

J'annexe au présent les diagnostics techniques réalisés par la société AVIDIAG.

Telles sont mes constatations

Et de tout ce que dessus, j'ai rédigé le présent procès verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit

Le Commissaire de Justice soussigné  
**Maître Stéphane SIMON**



## **CLAUSES SPECIALES**

I° -

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme l'ensemble du territoire français est classé zone à risque d'exposition au plomb.

L'article L1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

L'arrêté préfectoral en date du 5 mai 2008, déclare que la Ville de LE PONTET, à ce jour, est située dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

### **A CE TITRE, IL EST ANNEXE AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS :**

- Le courrier adressé par Maître HARRAR à la Mairie de LE PONTET, le 13/07/2023;
- La réponse de la mairie en date du 24/07/2023/ Le certificat d'urbanisme (DPU simple) ;
- Arrêté du 5 mai 2008 (termites)
- Le relevé de propriété ;
- L'extrait cadastral modèle 1 ;
- L'extrait du plan cadastral ;
- Le plan de situation.

ANNEE DE MAJ		2022	DEF DIR	84 0	COM	092 LE PONTET	TRES	003	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ			NUMERO COMMUNAL	BH1514																			
Propriétaire/Indivision APPARTEMENT 2209 BATIMENT 2 RE 58 AV DU TEMPS PERDU MBOLGC BRAUN/JOEL Propriétaire/Indivision APPARTEMENT 2209 BATIMENT 2 RE 58 AV DU TEMPS PERDU MBOLGD BRAUN/ANNE-MARIE Propriétaire/Indivision APPARTEMENT 2209 BATIMENT 2 RE 58 AV DU TEMPS PERDU MBOLGD BRAUN/ANNE-MARIE																																
PROPRIETES BATIES																																
DESIGNATION DES PROPRIETES																																
AN/SEC	N°	C	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°	PORT	N°	N°	S	M	AF	NAT	LOC	CAT	RC COM	COLL	NAT	EXO	AN	RET	AN	DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX	RC	TEOM	
06	AV	19	254	RUE DES HIRONDELLES	0245	B	01	03	01137	0312119	G	092A	C	H	AP	SM				1140												1140
06	AV	19	254	RUE DES HIRONDELLES	0245	C	01	00	01312	0312366	R	092A	C	H	PK	D				86											86	
REV IMPOSABLE COM														1226 EUR	R EXO		0 EUR															
R IMP														1226 EUR	R IMP		0 EUR															
PROPRIETES NON BATIES																																
DESIGNATION DES PROPRIETES																																
AN/SECTION	N°	PLAN	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°	PARC	PRIM	FF/DP	S	TAR	GR	GR	CL	NAT	CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT	EXO	AN	RET	AN	RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TX	RC	FONCIER		
HA	A	CA	0	REV IMPOSABLE	0 EUR	COM													0 EUR													
CONT														0 EUR	R EXO		0 EUR															
R IMP														0 EUR	R IMP		0 EUR															
MAJ TC														0 EUR	MAJ TC		0 EUR															



Direction générale des finances publiques  
 Cellule d'assistance du SPDC  
 Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)  
 du lundi au vendredi  
 de 8h00 à 18h00  
 Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

**Extrait cadastral modèle 1**

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 26/07/2023  
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 8404101130

SF2309238446

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 084				Commune : 092			LE PONTET			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AV	0019			254 RUE DES HIRONDELLES	1ha01a28ca					
AV	0040			RUE DES HIRONDELLES	0ha11a34ca					
AV	0019	001	137	87/10000						
AV	0019	001	312	3/10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30







*République Française*

LE PONTET, le 24 juillet 2023

Me HARRAR  
48 rue Gioffredo  
06000 NICE

JH/AC  
Service des Moyens Généraux  
Cellule Foncier  
Affaire suivie par Abbassia CORNUT

Vos réf. : 20230291/C+GH/CIFD/BRAUN

**P.J. -Ann.** : Arrêté Préfectoral (termites)

Autorisations d'urbanisme :

(PC8409204B0051 ; PC8409204B0051B ; PC8409204B0051U ; PC8409204B0051T ; DP8409210B0118).

Certificat de conformité.

Maître,

Pour donner suite à votre courrier ci-dessus référencé, je vous informe que l'immeuble sis à LE PONTET, cadastré section AV19/40, est situé dans une zone soumise au DPU simple de la commune.

Je vous informe également que la commune a été classée « zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme » par arrêté préfectoral du 6 avril 2000. Les dispositions de l'article L133-2 du code de la construction et de l'habitation en cas de carence du propriétaire, ni les mesures préventives ou curatives de lutte contre les termites n'ont été prises en dehors des mesures de l'arrêté préfectoral.

Le département de Vaucluse a été classé « zone à risque d'exposition au plomb » en ce qui concerne l'habitat construit avant 1948 par arrêté préfectoral n° 2450 du 3 octobre 2000.

Enfin, une déclaration préalable n°DP8409210B0118 a été délivrée le 30/11/2010 pour la régularisation du permis de construire initial. Vous trouverez ci-joint, toutes les autorisations obtenues, le certificat de conformité ainsi que l'arrêté préfectoral délimitant les zones contaminées par les termites (pièces citées ci-dessus).

Je vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Maire et par délégation,  
L'adjoint à l'urbanisme, au patrimoine et à  
l'aménagement du territoire,

Steve SOLER



MAIRIE  
DU PONTET

PERMIS DE CONSTRUIRE  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 08/10/2004 Modifiée le : 21/01/2005

N° PC 84 092 04B0051

Par :	S.A.R.L GHAPI
Demeurant à :	160, rue Carreterie 84000 AVIGNON
Représenté par :	Mr. pic denis
Pour :	Construction Neuve
Sur un terrain sis à :	Rue des Hirondelles AV0019, AV0040,

Surfaces hors-oeuvre

brute : 8 695 m<sup>2</sup>  
nette : 6 754 m<sup>2</sup>

Nb de logements : 143

Nb de bâtiments : 2

Destination : IMMEUBLE  
COLLECTIF

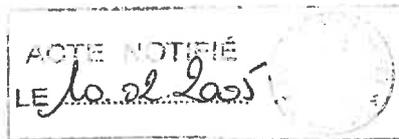
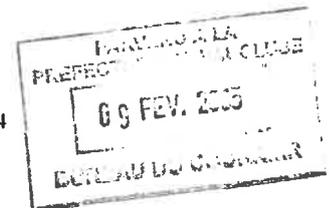
ARRETE N° 2005/98

MONSIEUR LE MAIRE DU PONTET

Vu la demande de permis de construire susvisée,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants.  
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 20/06/1991, mis en révision le 24/05/1993, modifié le 20/01/2000, le 21/06/2000, le 4/10/2001 et le 25/06/2002.

- Vu le permis de démolir en date du 26/11/2004  
- Vu le récépissé de dépôt du 04/02/2005, relatif au dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.  
- Vu le dossier complémentaire relatif à la gestion des eaux pluviales,

- Vu l'avis favorable du Service Navigation en date du : 03/12/2004  
- Vu l'avis Favorable avec réserves du SDIS en date du : 09/12/2004  
- Vu l'avis Favorable avec réserves de la S.D.E.I en date du : 27/01/2005  
- Vu l'avis Favorable avec réserves de EDF-GDF en date du : 09/12/2004  
- Vu l'avis Favorable avec réserves de la COGA en date du : 25/01/2005  
- Vu l'avis Favorable avec réserves de E.D.F. G.E.T. CEVENNES en date du : 15/11/2004  
- Vu l'avis Favorable du CANAL CRILLON en date du : 09/12/2004  
- Vu l'avis Favorable avec réserves de la SNCF en date du : 20/01/2005



ARRETE

**ARTICLE 1 :** le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée.

**ARTICLE 2 :** il est assorti des prescriptions suivantes :

La construction projetée devra être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement, selon les normes données par les gestionnaires des réseaux.

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisé via un bassin de rétention par infiltration et une surverse de sécurité rejoindra le réseau unitaire.

Les prescriptions relatives à la sécurité contre les risques d'incendie, figurant dans l'annexe jointe au présent arrêté, devront être respectées.

Les prescriptions relatives à E.D.F. G.D.F. et R.T.E., figurant dans l'annexe jointe au présent arrêté, devront être respectées.

Les prescriptions relatives à la SNCF, figurant dans l'annexe jointe au présent arrêté, devront être respectées.

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul devront être plantées et entretenues.

LE PONTET, le 04/02/2005

Pour le Maire et par délégation  
l'adjoint à l'Urbanisme et à la sécurité  
Guy QUIOT



Le MAIRE du PONTET  
Certifie  
le caractère exécutoire  
de  
la présente décision



**INFORMATION :**

**"TAXES"** : Le présent projet est soumis au versement de la taxe locale d'équipement, au versement des taxes départementales (CAUE et ENS) et au versement de la Taxe d'Archéologie Préventive. Le montant des taxes vous sera communiqué ultérieurement.

**"RISQUE SISMIQUE"** : La commune est classée en zone 1/a (sismicité très faible mais non négligeable) pour le risque sismique. Les architectes, maîtres d'oeuvre et constructeurs doivent tenir compte, sous leur propre responsabilité des règles de construction parasismique.

**"BRUIT"** : Toutes les dispositions seront prises pour l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations contre les bruits de l'espace extérieur (application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 5 août 1999) compte tenu de la proximité d'une voie bruyante de catégorie 1 (VF SNCF) en tissu ouvert.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.  
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.*

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **DUREE DE VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

**MAIRIE  
DU PONTET**

**MODIFICATIF DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**Demande déposée le 02/03/2006**

**N° PC 84 092 04B0051 B**

Par :	<b>SOCIETE FLORA</b>
Demeurant à :	<b>LE SERANNE ZAC DU VAL DE CROZE 130/140 QUAI FLORA TRISTAN 34070 MONTPELLIER</b>
Représenté par :	<b>Océanis Promotion - M. CAVALIER Patrice</b>
Pour :	<b>Construction Neuve</b>
Sur un terrain sis à :	<b>Rue des Hirondelles AV0019, AV0040,</b>

**Surfaces hors-oeuvre**

brute : 8 695 m<sup>2</sup>  
nette : 6 754 m<sup>2</sup>

**Nb de logements : 143**

**Nb de bâtiments : 2**

**Destination : IMMEUBLE  
COLLECTIF**

**ARRETE N° 2006/612**

**MONSIEUR LE MAIRE DU PONTET**



Vu la demande de permis de construire susvisée,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,  
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 20/06/1991, mis en révision le 24/05/1993, modifié le 20/01/2000, le 21/06/2000, le 4/10/2001, le 25/06/2002,

- Vu l'arrêté 04B0051 en date du 10/02/2005 accordant le permis de construire.
- Vu la demande de modification en date du 02/03/2006 du permis de construire susvisé
- Vu l'avis Favorable du CANAL CRILLON en date du : 03/05/2006

## **ARRETE**

**ARTICLE UNIQUE** : le permis de construire modificatif est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée. Les nouveaux plans ci-annexés annulent et remplacent ceux du permis d'origine susvisé. Les prescriptions et informations contenues dans l'autorisation initiale demeurent valables en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles du présent arrêté.

LE PONTET, le 15/05/2006

Pour le Maire et par délégation  
l'adjoint à l'Urbanisme et à la sécurité  
Guy QUIOT



MAIRIE  
DU PONTET

**TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 15/06/2005

N° PC 84 092 04B0051 U

Par :	SOCIETE FLORA
Demeurant à :	LE SERANNE ZAC DU VAL DE CROZE 130/140 QUAI FLORA TRISTAN 34070 MONTPELLIER
Représenté par :	Océanis Promotion – M. CAVALIER Patrice
Pour :	Construction neuve
Sur un terrain sis à :	Rue des Hirondelles AV0019, AV0040,

Surfaces hors-oeuvre

brute : 8695 m<sup>2</sup>  
nette : 6754 m<sup>2</sup>

Nb de logements : 143

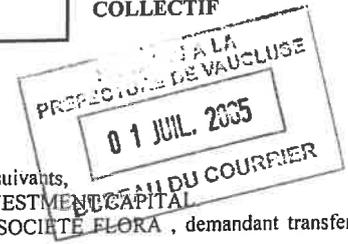
Nb de bâtiments : 2

Destination : IMMEUBLE  
COLLECTIF

ARRETE N° 2005/721

MONSIEUR LE MAIRE DU PONTET

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,  
Vu l'Arrêté du 04/02/2005 ayant accordé le permis de construire à PHOENIX INVESTMENT CAPITAL  
Vu les lettres du 15/06/2005 de PHOENIX INVESTMENT CAPITAL et de SOCIETE FLORA, demandant transfert dudit permis de construire.



**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** est transféré sous les mêmes prescriptions à SOCIETE FLORA l'arrêté de permis de construire accordé à PHOENIX INVESTMENT CAPITAL en date du 04/02/2005.

Le présent arrêté ne proroge pas le délai de validité du permis de construire initial qui reste fixé à 2 ans à compter de sa délivrance.

**ARTICLE 2 :** Le solde des différentes taxes dû à la date du présent transfert sera transféré au nouveau titulaire du permis de construire.

LE PONTET Le : 30/06/2005  
Pour le Maire et par délégation  
l'adjoint à l'Urbanisme et à la sécurité  
Guy QUIOT



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.  
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers ( notamment : obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enseillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.
- **VALIDITE :** Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE :** Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.  
Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite)
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

MAIRIE  
DU PONTET

**TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 08/03/2005

N° PC 84 092 04B0051 T

Par :	PHOENIX INVESTMENT CAPITAL
Demcurant à :	38, Rue de Bassano 75008 PARIS
Représenté par :	M. Pic denis
Pour :	Construction Neuve
Sur un terrain sis à :	Rue des Hironnelles AV0019, AV0040,

Surfaces hors-oeuvre  
/brute : 8 695 m<sup>2</sup>  
nette : 6 754 m<sup>2</sup>

Nb de logements : 143  
Nb de bâtiments : 2

Destination : IMMEUBLE  
COLLECTIF

ARRETE N° : 2005/195

MONSIEUR LE MAIRE DU PONTET

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,  
Vu l'Arrêté du 04/02/2005 ayant accordé le permis de construire à S.A.R.L GHAPI,  
Vu les lettres du 25/02/2005 de la S.A.R.L GHAPI et de PHOENIX INVESTMENT CAPITAL demandant transfert dudit permis de construire.

ARRETE

**ARTICLE 1 :** est transféré sous les mêmes prescriptions à PHOENIX INVESTMENT CAPITAL l'arrêté de permis de construire accordé à

S.A.R.L GHAPI en date du 04/02/2005 .

Le présent arrêté ne proroge pas le délai de validité du permis de construire initial qui reste fixé à 2 ans à compter de sa délivrance.

**ARTICLE 2 :** Le solde des différentes taxes dû à la date du présent transfert sera transféré au nouveau titulaire du permis de construire.

Le MAIRE DU PONTET  
certifie  
le caractère exécutoire  
de  
la présente décision



PONTET Le : 08/03/2005  
Le Maire et par délégation  
adjoint à l'Urbanisme et à la sécurité  
LOUIS QUIOT



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.  
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers ( notamment : obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enselement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.
- **VALIDITE :** Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE :** Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite)
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE  
MAIRIE DU PONTET  
13 rue de l'Hôtel de Ville  
BP 20198  
84134 LE PONTET Cédex

Dossier DP08409210B0118  
Date de dépôt : 04/11/2010  
Complété le :  
Demandeur : OCEANIS PROMOTION  
Pour : Travaux sur construction existante  
Adresse terrain : 0254 RUE DES HIRONDELLES  
Destination :  
SHON : 0,00 m<sup>2</sup>

**ACCORD DU MAIRE  
au nom de la commune  
à une déclaration préalable**

**ARRETE N° 2010 /1160**

Monsieur Le Maire du Pontet, Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU la demande de déclaration préalable susvisée,  
VU l'objet de la demande pour Travaux sur construction existante,  
VU le Code de l'Urbanisme, notamment son livre IV,  
VU le décret n° 2008-1353 du 19 décembre 2008,  
VU le plan d'occupation des sols approuvé le 20/06/91, mis en révision le 24/05/1993, modifié le 20/01/2000, le 21/06/2000, le 04/10/2001, le 25/06/2002, le 23/04/2008, le 03/06/2009, le 17/06/2010,  
VU la révision simplifiée n°1 du Plan d'Occupation des Sols approuvée le 4/02/2008,  
VU les révisions simplifiées n°2 et n°3 du Plan d'Occupation des Sols approuvées le 7/12/2009,  
VU le Permis de construire 04B0051 délivré à la SARL GAPI en date du 04/02/2005,  
VU le transfert de permis de construire à Phoenix Investment en date du 08/03/2005,  
VU le transfert de permis de construire à la Société Flora en date du 30/06/2005,  
VU le permis modificatif 04B0051B accordé le 15/06/06,

**ARRETE**

**Article Unique** : Il n'est pas fait opposition aux travaux décrits dans la demande susvisée.



Le MAIRE du PONTET  
Certifie  
le caractère exécutoire  
de  
la présente décision

Le Pontet, le 30/11/2010

Pour le Maire et par délégation,  
L'Adjoint à l'Urbanisme, à la Sécurité  
et à l'Economie



Guy QUIOT



Transmis au représentant de l'Etat le 1. 12. 2010



*République Française*

LE PONTET, le 2 février 2016

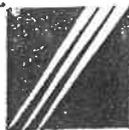
## ATTESTATION

Le Maire de la Commune du PONTET, atteste que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de la DP n°08409210B0118 déposée le 20/04/2011 pour la mise en conformité des façades et des parkings du permis de construire initial PC n°08409204B0051, n'a pas été contestée.

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de

Joris HEBRARD

Maire,  
Conseiller Départemental



Direction  
Départementale  
de l'Équipement

Vaucluse

Service  
Développement  
Local

DDE-Préf-arrêts-obligatoire-  
☎ 04.90.80.85.00

## PRÉFECTURE DE VAUCLUSE

Avignon, le 6 AVR. 2001

### ARRETE n° 821

délimitant les zones contaminées par les termites  
ou susceptibles de l'être à court terme

Le préfet du département de Vaucluse  
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU la loi du 8 juin 1999 n° 99.471

VU le décret du 3 juillet 2000 n° 2000-613

Sur proposition du directeur départemental de l'Équipement de Vaucluse

### ARRETE

**Article 1** L'ensemble du territoire communal des communes de ANSOUIS - AVIGNON - BASTIDONNE (LA) - BOLLENE - BONNIEUX - BUISSON - CADENET - CAUMONT - CAVAILLON - CHATEAUNEUF DE GADAGNE - CHEVAL-BLANC - COURTHEZON - CUCURON - ENTRAIGUES - FONTAINE DE VAUCLUSE - ISLE SUR LA SORGUE - JONQUERETTES - LACOSTE - LAGNES - LAMOTTE DU RHONE - LAURIS - LOURMARIN - MENERBES - MERINDOL - MIRABEAU - MONDRAGON - MORIERES LES AVIGNON - MORNAS - OPPEDE - PERNES LES FONTAINES - PERTUIS - PONTET (LE) - PUGET SUR DURANCE - PUYVERT - RASTEAU - ROAIX - ROBION - ROQUE SUR PERNES (LA) - SAINT ROMAN DE MALEGARDE - SAINT SATURNIN LES AVIGNON - SAUMANE - SORGUES - TAILLADES (LES) - THOR (LE) - TOUR D'AIGUES (LA) - UCHAUX - VAISON LA ROMAINE - VAUGINES - VEDENE - VELLERON - VILLEDIEU - VILLELAURE - VISAN est classé zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

**Article 2** Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité d'entretien ou de réparation de cet immeuble.

**Article 3** Aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence de termites si un état parasitaire de moins de 3 mois n'est pas annexé aux actes de vente ou d'achat d'immeuble bâti.

**Article 4** Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge. A défaut d'occupant, cette déclaration incombe aux propriétaires et dans les copropriétés, au syndicat de copropriétaires pour les parties communes (Loi 99-471 article 2, décret 2000-613 article 4). La non observation de cette obligation est punie des peines prévues pour les contraventions de 3<sup>ème</sup> classe.

**Article 5** En cas de démolition totale ou partielle, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge. Le fait de ne pas avoir exécuté l'incinération ou le traitement est puni des peines prévues pour les contraventions de 5<sup>ème</sup> classe.

**Article 6** Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté pris précédemment pour les communes suivantes :

<b>COMMUNES</b>	<b>ARRETE SIGNE LE</b>	<b>N° DE L'ARRETE</b>
ANSOUIS	15 janvier 2001	116
AVIGNON	14 février 2001	373
BOLLENE	04 janvier 2001	32
CADENET	03 janvier 2001	12
CAUMONT	04 janvier 2001	35
CAVAILLON	19 janvier 2001	164
CHATEAUNEUF DE GADAGNE	04 janvier 2001	36
ENTRAIGUES SUR LA SORGUE	04 janvier 2001	31
FONTAINE DE VAUCLUSE	14 février 2001	374
LAURIS	04 janvier 2001	33
MENERBES	04 janvier 2001	28
PONTET (LE)	15 janvier 2001	115
PUYVERT	15 janvier 2001	117
SAUMANE	14 février 2001	375
SORGUES	14 février 2001	376
TAILLADES (LES)	04 janvier 2001	34
THOR (LE)	14 février 2001	377
TOUR D'AIGUES (LA)	08 février 2001	318
SAINT SATURNIN LES AVIGNON	04 janvier 2001	30
VAUGINES	04 janvier 2001	29
VEDENE	14 février 2001	378
VELLÉRON	15 février 2001	379

**Article 4** Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge. A défaut d'occupant, cette déclaration incombe aux propriétaires et dans les copropriétés, au syndicat de copropriétaires pour les parties communes (Loi 99-471 article 2, décret 2000-613 article 4). La non observation de cette obligation est punie des peines prévues pour les contraventions de 3<sup>ème</sup> classe.

**Article 5** En cas de démolition totale ou partielle, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge. Le fait de ne pas avoir exécuté l'incinération ou le traitement est puni des peines prévues pour les contraventions de 5<sup>ème</sup> classe.

**Article 6** Le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental de l'Equipement, le maire de la commune de Gargas, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture, et affiché pendant trois mois dans la mairie.

Mention de l'arrêté et des modalités de consultation de celui-ci est insérée en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'arrêté et ses annexes peuvent être consultés à la mairie et à la préfecture.

Une copie du présent arrêté sera transmise :

- au président du conseil supérieur du Notariat
- au président de la chambre départementale des notaires du Vaucluse
- au bâtonnier de l'Ordre des Avocats des Barreaux constitués près les tribunaux de grande instance d'Avignon et de Carpentras

le préfet,

Pour le Préfet,  
Le secrétaire général.

Pour ampliation  
Pour le Préfet  
L'Attaché Chef de Bureau délégué

  
Guy QUENNESSON



signé : Jean CASTEX



20230201

## Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- (i) Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.  
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 0 8 4 0 9 2 2 3 B 0 0 5 9  
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le 19/07/2023

### 1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

### 2 Identité du ou des demandeurs

(i) Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

2.1 Vous êtes un particulier  Madame  Monsieur

Nom Prénom  
HARRAR GAELLE

2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination Raison sociale

N° SIRET Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :  Madame  Monsieur  
Nom Prénom

### 3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 48 Voie : RUE GIOFFREDO

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Localité : NICE

Code postal : 0 6 0 0 0 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Téléphone : 0 4 9 2 4 7 7 3 1 7 Indicatif pour le pays étranger : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

Adresse électronique :

gaelle.harrar @wanadoo.fr

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

### 4 Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.  
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

#### 4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : RUE DES HIRONDELLES

Localité : LE PONTET

Code postal : 8 4 1 3 0

#### 4.2 Références cadastrales<sup>[1]</sup> :

<sup>[1]</sup> Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4 :

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : A V Numéro : 1 9

Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : 10128

### 5 Cadre réservé à l'administration – Mairie

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

#### 5.1 État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Observations :

Équipements :

Voirie : Oui  Non

Eau potable : Oui  Non

Assainissement : Oui  Non

Électricité : Oui  Non

[1] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

## 5.2 État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

## 6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À nice

Fait le 21/06/2023

G. HARRAR  
AVOCAT

Signature du (des) demandeur(s)

### ⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

## Références cadastrales : fiche complémentaire

① Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : A V Numéro : 4 0 Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : 1134

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

**Superficie totale du terrain (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_**



## Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

### 1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Le responsable de traitement est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour toute information, question ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

### 2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère en charge de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère en charge de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante\* 

Vous pouvez exercer vos droits auprès du délégué à la protection des données (DPD) du MTE et du MCTRCT :

• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

• ou par courrier (avec copie de votre pièce d'identité en cas d'exercice de vos droits) à l'adresse suivante :

#### Ministère en charge de l'urbanisme

À l'attention du Délégué à la protection des données

SG/DAJ/AJAG1-2

La Grande Arche paroi sud

92055 La Défense cedex

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données

3 Place de Fontenoy

TSA 80715

75334 Paris Cedex 07

\* <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043279929>

Département :  
**Vaucluse**

Commune :  
**LE PONTET**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
AVIGNON  
Cité Administrative 84097  
84097 AVIGNON Cedex 9  
tél. 04 90 27 71 91 -fax  
sdif.vaucluse@dgif.finances.gouv.fr

Section : AV  
Feuille : 000 AV 01

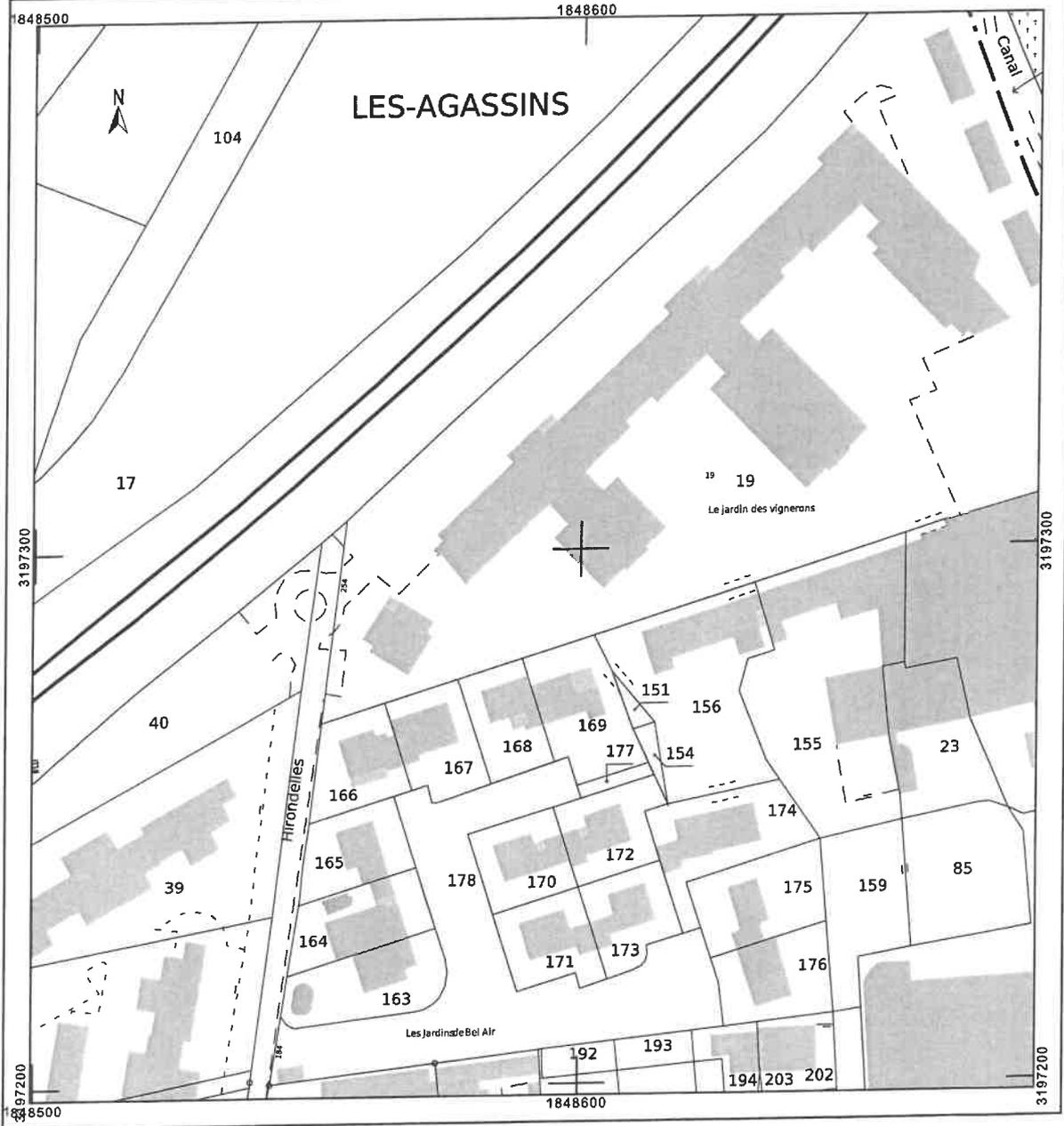
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

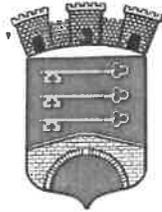
Date d'édition : 13/07/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





## CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Délivré par la Ville du PONTET

Dossier n° CU 84092 23 B0059, déposé le 19/07/2023

### 1. IDENTIFICATION

Demandeur :  
Me HARRAR  
48 RUE GIOFFREDO  
06000 NICE

### 2. TERRAIN DE LA DEMANDE

Adresse du terrain : 254 RUE DES HIRONDELLES  
84130 LE PONTET  
Parcelle(s) : AV19, AV40  
Superficie déclarée du terrain : 11 262,00

### 3. OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT en date du 19/07/2023

VU la demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et la liste de taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain (article L 410-1 1<sup>er</sup> alinéa du code de l'urbanisme).

### 4. NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses Articles L. 111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/12/2020.

Mise à jour n°1 le 22/03/2021.

Mise à jour n°2 le 27/10/2021.

Mise à jour n°3 le 21/10/2022.

Le terrain est situé en Zone (s)UB, UC, du plan local d'urbanisme susvisé.

Ripisylves et végétations en bordure de cours d'eau à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. R3 - Filiole SAINT-MARTIN.

Ces dispositions figurent dans le règlement joint au présent certificat.

### 5. SERVITUDES UTILITE PUBLIQUE

Libellé	Observation
<p>Le terrain est grevé des servitudes suivantes :</p> <p><b>EL2</b> : défense contre les inondations. Servitude en zone submersible. Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée du Rhône. Décret du 06/08/1982.</p> <p><b>PM1 (PPRI)</b> : DDT. Plan de Prévention des Risques Inondation. (Révision des PPRI du Rhône en cours).</p> <p><b>INT1</b> : Servitudes relative au Cimetière du PONTET. Code de l'urbanisme article R425-13</p> <p><b>T1</b> : SNCF. Servitude relative aux voies ferrées. Loi du 15/07/1845 sur la police des chemins de fer.</p> <p><b>I4</b> : RTE. Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine. Code de l'énergie art. L.323-3 à L.323-10 et R.323-1 à R.323-22.</p>	

## 6. AUTRES PERIMETRES – PERIMETRES D'ETUDE

Libellé	Observation
Le terrain n'est soumis à aucune servitude d'alignement par rapport au domaine public. Secteur affecté par le bruit de la VF (SNCF) catégorie 1 – l'isolation phonique des constructions est obligatoire – Arrêté préfectoral du 02 février 2016.	

## 7. DROITS DE PREEMPTION

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Libellé	Observations
<b>Le bien sus-désigné :</b> - est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain simple. - n'est pas concerné par le droit de préemption sur les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux en application de l'article L214-4 du code de l'urbanisme. - n'est pas compris dans une zone de préemption délimitée au titre des ENS.	Le bénéficiaire est la Commune.

## 8. REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

<b>TAXES</b>	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement (part communale et part départementale) Art.L331-1 du Code de l'urbanisme	
<input type="checkbox"/> Taxe d'aménagement secteur majoré pour la part communale Art.L331-15 du Code de l'urbanisme	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive instituée par l'article L.524-2 du Code du Patrimoine	
<b>PARTICIPATIONS</b>	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : <ul style="list-style-type: none"><li>• par un permis de construire, en cas de non opposition à une déclaration préalable ;</li><li>• par un permis d'aménager, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.</li></ul>
<b>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).	
<input checked="" type="checkbox"/> Participations pour équipements propres (article L.332-15).	
<b>Participations préalablement instaurées par délibération.</b>	
<input type="checkbox"/> Versement pour sous densité VSD Art. L331-36 et L331-38	
<input type="checkbox"/> Participation aux frais d'équipement de la ZAC (article L. 331-4)	
<b>Participation financière pour les immeubles à usage d'habitation ou « Assimilés Domestiques »</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> PFAC Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif Art. L1331-7-1 du Code de la Santé publique, délibération du Conseil communautaire du 24/09/2012	

## 9. OBSERVATIONS ET PRÉSCRIPTIONS

**En site patrimonial remarquable**, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles (façade, toiture, sols, parois, plafonds, menuiseries dans leur structures et décors...) devra recueillir préalablement l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre d'un dossier établi en bonne et due forme en application du Code de l'Urbanisme.

**Sursis à statuer** : Lors du dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, un sursis à statuer pourra être opposé au titre de l'article L153-11 du code de l'urbanisme en raison de l'évolution en cours du document d'urbanisme.

- ❑ **Par arrêté préfectoral n° 2450 du 03 octobre 2000**, l'ensemble du département du Vaucluse a été classé en zone à risque d'exposition au plomb. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué.
- ❑ **Par arrêté préfectoral n° 821 du 06 avril 2001**, la commune de LE PONTET est décrétée en zone contaminée par les termites. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique.
- ❑ **Risque sismique** : La Commune est classée en zone 3 pour le risque correspondant à une sismicité modérée. Les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur propre responsabilité des règles de construction parasismique.

**Le projet devra respecter les dispositions de la zone UB ; UC :**

00AV19 – 10128 m<sup>2</sup> - 100,00 %

00AV40 – 1134 m<sup>2</sup> - 100,00 % du Plan Local d'Urbanisme de la ville du PONTET.

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable selon sa nature.

Les raccordements aux différents réseaux publics ou privés sont à la charge du constructeur.

LE PONTET, le 24/07/2023

Pour le Maire et par délégation,  
l'adjoint au patrimoine, à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire,

Steve SOLER.



## **RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 431-1/L.431-2 et L.431-3/ R.431-1/R.431-2 et R.431-3 du Code de l'Urbanisme):**

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher ou l'emprise n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

## **DELAIS ET VOIES DE RECOURS**

**Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).**

## **DUREE DE VALIDITE**

Conformément à l'article L410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité et de la salubrité publique.

## **PROLONGATION EVENTUELLE DE VALIDITE**

Conformément à l'article R410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

## **EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME**

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

## CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

Elle correspond aux zones urbaines périphériques à vocation principale d'habitat, commerces et services.

Elle comprend :

- les secteurs **UCa** correspondant au quartier des Daulands en assainissement non collectif,
- les secteurs **UCb** et **UCc** dans lesquels notamment des règles d'emprise au sol particulières sont édictées,

La zone **UC** est concernée partiellement par une servitude liée soit à la conduite d'hydrocarbure exploitée par SPMR soit à des canalisations gaz exploitées par GRTGAZ pour lesquelles des prescriptions particulières sont à prendre en compte (cf. article 14 des dispositions générales).

La zone **UC** est concernée partiellement par le risque inondation lié au débordement de la roubine Morières Cassagne. Il convient de se reporter au plan de zonage 5.4 et aux prescriptions de l'article 10.2° des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

**Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables notamment les dispositions liées à l'isolement acoustique des bâtiments en bordure de voies bruyantes (article 8 des dispositions générales).**

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UC1 et UC2 est implicitement autorisé.

#### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts extérieurs de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping à l'exception du camping existant dans le secteur **UCc**, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions, les parcs et champs de tir, les pistes de karting,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et ceux prévus en emplacements réservés sur les documents graphiques.

**ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1- Peuvent être autorisées les installations classées, à condition :

- que leur installation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soit compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

2- En ce qui concerne le camping existant en secteur UCc, les constructions et installations liées à son fonctionnement, son aménagement, son évolution pour répondre aux éventuelles nouvelles normes.

3- Pour les immeubles bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (B1 à B13 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de conservation énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

4- Pour les cours d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (R1 à R5 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de préservation énoncées à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

5- Pour les secteurs concernés par le risque inondation lié au débordement de la roubine Morières Cassagne, identifiés au plan de zonage 5.4, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article 10.2° des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

6- Pour les secteurs concernés par la servitude liée soit à la conduite d'hydrocarbure exploitée par SPMR soit à des canalisations gaz exploitées par GRTGAZ, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des déchets ménagers, etc.).

**ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

**1- Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## 2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDEC).

## 3- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

Dans les secteurs UCa, les effluents de toute construction doivent être dirigés vers un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

## Piscines

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par le code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de piscine effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

En cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et des surverses peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

## 4- Assainissement des eaux pluviales

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40m<sup>2</sup> d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha imperméabilisé. Compte tenu des contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>), le débit minimum est fixé à 2l/s.

Tous les aménagements nécessaires à la collecte et la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

## 5- Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision,...) à construire sur le domaine privé seront réalisées chaque fois que possible en réseau souterrain.

**ARTICLE UC 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

**ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- voies orientées sensiblement Nord-Sud : 6 mètres de l'axe
- voies orientées sensiblement Est-Ouest :
  - o à l'alignement, côté Sud de la voie
  - o à 12 mètres de l'alignement Sud, côté Nord de la voie

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les constructions doivent être implantées en limite ou à au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale,
- aux annexes à condition de ne pas excéder 30% de la largeur de la parcelle dans la limite de 5 mètres,
- aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 mètre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En bordure du canal de Vaucluse, du canal Crillon, de la Roubine Morières Cassagne et la filiole Saint-Martin, les marges de recul des constructions sont fixées à 6 mètres à partir du haut de berge.

**ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ , minimum 3 mètres).

Dans le secteur UCc, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ , minimum 3 mètres). Toutefois, en secteur UCc, les annexes peuvent jouxter les limites séparatives dans la limite d'une hauteur de 2,50 mètres à l'égout ou au niveau supérieur de l'acrotère et 3,50 mètres au faitage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 mètre.

### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 20 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet dans la zone UC,
- 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet dans le secteur UCb,
- 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet dans les secteurs UCa et UCc.

### **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout ou au niveau supérieur de l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépassant les hauteurs énoncées ci-dessus, leur évolution est limitée à la hauteur de la construction originelle.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur ne pourra excéder 15 mètres au faîtage.

### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1- Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

#### **2- Aspect des constructions**

Les constructions et leurs clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

#### **3- Toitures**

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de teintes claires ou vieillies avec des pentes comprises entre 25 et 35%. Les débords de toiture doivent être constitués par une gécioise ou une corniche. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

D'autres types de toitures comme les toitures terrasses peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet et qu'elles s'intègrent dans l'environnement de la construction.

#### 4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

Les enduits doivent être de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposés dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

#### 5- Clôtures

Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres à l'exception des portails et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées au regard de nuisances sonores particulières ou de visibilités importantes dûment justifiées.

Les murs de clôture en maçonnerie seront enduits sur toutes leurs faces (enduit de finition en harmonie avec la construction principale).

#### **ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnement par logement de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage commercial ou artisanal : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les hébergements hôteliers et restaurant: 1 place de stationnement par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

D'autre part, dans les lotissements ou groupe d'habitations, une place de stationnement visiteurs devra être réalisée par tranche entamée de 4 logements.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

#### Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipés de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

#### ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute occupation du sol ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

Les plantations existantes seront de préférence maintenues.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés en pleine terre et devront représenter au moins :

- en zone UC, 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet,
- en secteur UCa, UCb et UCc, 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet,

De plus, dans les opérations d'aménagement portant sur une surface de terrains d'au moins 2 000 m<sup>2</sup>, il est exigé de traiter en espaces verts commun un minimum de 10% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Il convient d'éviter la plantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

Les ripisylves et végétation en bordure des cours d'eau et canaux identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver ce qui n'empêche pas leur entretien à partir du moment où la structure du paysage et la fonction écologique n'en sont pas altérées.

#### ARTICLE UC 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.



Département :  
VAUCLUSE

Commune :  
LE PONTET

Section : AV  
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 13/07/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

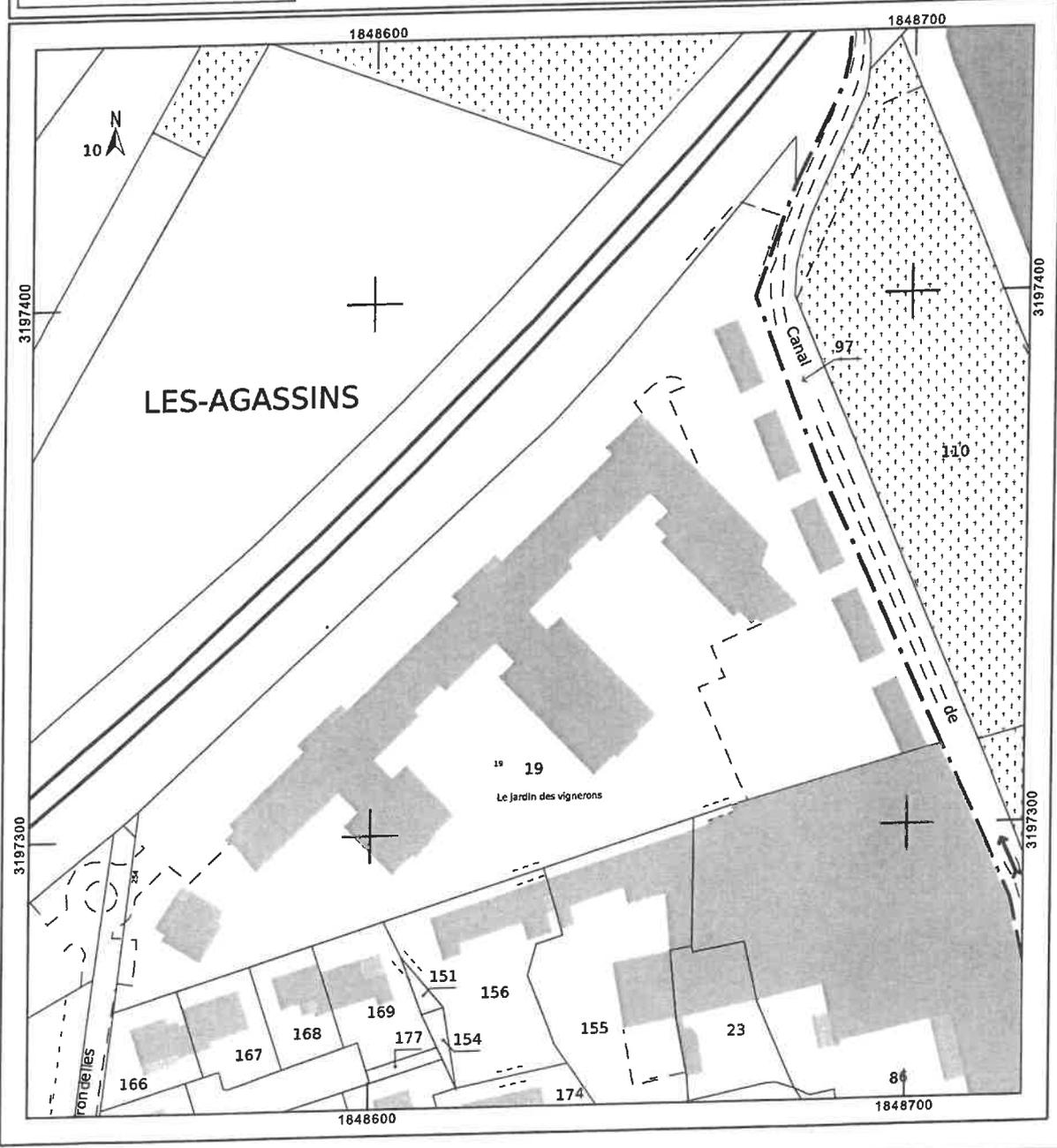
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
AVIGNON  
Cité Administrative 84097  
84097 AVIGNON Cedex 9  
tél. 04 90 27 71 91 -fax  
sdif.vaucluse@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



## **II° - INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES**

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

- de l'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

*« les propriétaires de piscines enterrées non closes privées à usage individuel ou collectif installées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2004 doivent avoir équipé au 1<sup>er</sup> janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.*

*En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1<sup>er</sup> Mai 2004 ».*

- de l'article R-128-2 du même code aux termes desquelles :

*« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.*

*Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent »*

## **III° - INFORMATION SUR LES DETECTEURS DE FUMEE**

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n°2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

*« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 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. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.*

*Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.*

*L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.*

NOTA :

*LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 art 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication. »*

-de l'article R129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

*« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.*

*Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.*

*Le détecteur de fumée doit :*

*— détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;*

*— émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.*

*Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »*

#### **IV° - COPROPRIETE**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code Civil.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergences avec les stipulations du présent cahier des Conditions de Vente.

Le syndic de la copropriété de l'immeuble est la **société HAIMMO à NIMES**

**A CE TITRE, IL EST ANNEXE AU PRESENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS :**

- Lettre recommandée de Maître HARRAR au Syndic de copropriété, la société en date du 18/04/2024 et réponse du Syndic contenant état daté, fiche synthétique du registre de la copropriété, carnet d'entretien de la copropriété, relevé de compte, appel de fonds période du 01.01.23 au 31.03.23, ainsi que les procès-verbaux des 23.11.20, 09.07.21 et 30.11.22 ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître CAFLERS Notaire à NICE le 06/12/2005 publié au premier bureau du service de publicité foncière d'AVIGNON le 16/01/2006 volume 2006 P 383

acte de vente en état de futur achèvement reçu par Maître BRINES Notaire à Aix en Provence le 15/12/2005 publié au premier bureau du service de publicité foncière d'AVIGNON le 24/01/2006 volume 2006 P 679.



11187\*06  
DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
Formulaire obligatoire  
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39



N° 3236-SD  
(01-2019)  
@internet-DGFIP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : H 9322  
Déposée le : 28 JUIL. 2023  
Références du dossier : 42046

T65612

## Demande de copie de documents pour la période à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1956

à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière (SPF) du lieu de situation des biens pour lesquels les copies de documents sont demandées.  
(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :  
SPF.AVIGNON.1 20230291

### IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité <sup>1</sup> : MAITRE GAELLE HARRAR

Adresse : AVOCAT  
48 RUE GIOFFREDO  
06000 NICE

Courriel <sup>2</sup> : gaelle.harrar@wanadoo.fr

Téléphone : \_\_\_\_\_

À \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Signature (obligatoire) :

### NATURE DES DOCUMENTS DEMANDÉS

- copie
- demande spéciale prévue par le paragraphe 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955

### NATURE ET RÉFÉRENCE DES DOCUMENTS OU FORMALITÉS

N°	Nature du document (bordereau d'inscription, saisie, publication)	Date de la formalité	Numéro SAGES <sup>3</sup> ou nom du SPF compétent à la date d'exécution de la formalité	Volume	Numéro
1	VEFA DU 15/12/2005	24/01/2006		2006 P	679
2					
3					
4					
5					
6					
7					

<sup>1</sup> Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules).

<sup>2</sup> L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.

<sup>3</sup> Indiquer soit le numéro SAGES soit le nom du SPF compétent à la date d'exécution de la formalité. Le numéro SAGES est le numéro d'identification du service de publicité foncière (SPF) figurant notamment sur les états-réponses délivrés suite à une demande de renseignements effectuée sur l'imprimé n° 3233-SD ou 3240-SD. Le numéro SAGES est constitué de 7 caractères dont les 2 ou 3 premiers correspondent au numéro du département (exemples : 1314P02, 9714P32).

COÛT ET FACTURATION (voir notice n° 3241-NOT-SD)			
	Nombre	Tarif	Total
Bordereau(x) d'inscription demandé(s) :		x 6 € =	€
Frais d'expédition (1 € par bordereau d'inscription demandé ; 0 € si envoi par courriel) :		x 1 € = +	€
État(s) descriptif(s) de division, modificatif(s) ou règlement(s) de copropriété demandé(s) :		x 30 € = +	€
Autre(s) document(s) demandé(s) :		x 15 € = +	€
Frais d'expédition (2 € par document demandé ; 0 € si envoi par courriel) :		x 2 € = +	€
		<b>TOTAL =</b>	<b>0 €</b>

**MODE DE PAIEMENT**

chèque à l'ordre du Trésor public   
 virement   
 carte bancaire   
 numéraire (si n'exécède pas 300 €)

**CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION**

**DEMANDE IRRÉGULIÈRE**

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

défaut ou insuffisance de provision  
 demande non signée et/ou non datée  
 défaut d'indication de la nature du renseignement demandé  
 autre : .....

Le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

*Le comptable des finances publiques,  
Chef du service de publicité foncière*

**RÉPONSE DU SERVICE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Dans le cadre du traitement de la présente demande, le service de publicité foncière certifie qu'il n'existe, dans sa documentation :

aucun document ou formalité  
 que les documents dont copies sont ci-jointes dans un état comportant ..... pages / ..... formalités.

Le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

*Le comptable des finances publiques,  
Chef du service de publicité foncière*

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

2006 D N° 1195  
VEFA

Date : 24/01/2006  
Volume : 2006 P N° 679

(pour l'établissement d'è	3640	136.927,00 EUR *	0,60 % =	822,00 EUR
Y125		822,00 EUR *	2,50 % =	21,00 EUR

BUREAU  
DES  
HYPOTHEQUES

Salaires : 169,00 EUR

Droits : 843,00 EUR

AVIGNON le  
Contrat en mains

TAXES : <sup>sur 141119 - 6192</sup> 136927  
→ 822

SALAIRES : 169

TOTAL

HT: 141119  
Prix: TTC: 168778

T. 2592

DANS L'ENSEMBLE IMMOBILIER

«LE JARDIN DES VIGNERONS»  
Au PONTET département du Vaucluse

●●●

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Par la société « Le Jardin des Vignerons »

Au profit de M. et Mme Joël BRAUN

*Premier Bureau des hypothèques d'AVIGNON (Vaucluse)*

L'AN DEUX MILLE CINQ

Le QUINZE DECEMBRE

Maitre Jean-Pierre BRINES, notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Yves RAYBAUDO, Michel DUTREVIS, Jean-Pierre BRINÈS, Cyril COURANT, Jean-Christophe LETROSNE, Notaires", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à AIX EN PROVENCE (13100), Hôtel du Poët, Haut du Cours Mirabeau.

A reçu le présent acte authentique contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT à la requête des personnes ci-après identifiées.

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

#### VENDEUR

La société dénommée "LE JARDIN DES VIGNERONS", société en nom collectif au capital de 1.500,00 Euros, ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault) Le Seranne Zac du val de Croze 130, 140 Quai Tristan Flora, identifiée sous le numéro SIREN 482 348 323 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de MONTPELLIER.

Les statuts de ladite société ont été établis sous la forme sous seings privés en date à MONTPELLIER, le 11 mai 2005 régulièrement enregistrés à la recette des impôts de MONTPELLIER SUD, le 13.05.2005 bordereau N°2005/192 case 7. Modifiés par l'assemblée générale extraordinaire du 09 juin 2005.

#### **ACQUÉREUR**

Monsieur BRAUN Joël, médecin, et Madame SIMMENAUER Anne- Marie Dina, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à CHATEAU LANDON (77570), Neronville 39, rue du Pont de César.

Nés savoir :

- Monsieur à PARIS (75020), le 17 août 1948.
- Madame à PARIS (75012), le 15 janvier 1952.

Tous deux de nationalité Française.

Mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître LAFFORGUE Marie-Christine, notaire à SOUPPES SUR LOING (Seine et Marne), le 30 septembre 2000 préalable à leur union célébrée à la mairie de PARIS (75014), le 08 novembre 2000 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

#### **ACQUEREUR A CONCURRENCE DE MOITIE INDIVISE CHACUN.**

#### **DOMICILE**

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

En ce qui concerne l'inscription à prendre en vertu des présentes, élection de domicile est faite en l'Etude du notaire soussigné.

#### **TERMINOLOGIE**

Il est expressément convenu que, dans les conventions qui vont suivre, le mot "vendeur" ou "LE VENDEUR" ou encore "la Société Venderesse" désignera la société venderesse et que le mot "acquéreur" ou encore "L'ACQUÉREUR" désignera l'ensemble des nouveaux propriétaires, tous plus amplement dénommés, qualifiés et domiciliés ci-dessus au titre "IDENTIFICATION DES PARTIES".

#### **PRÉSENCES - REPRÉSENTATIONS**

1° - **La SOCIÉTÉ VENDERESSE** est représentée au présent acte par :

Madame Catherine DICHE-JOSEPH, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à AIX EN PROVENCE (13100) Haut du Cours Mirabeau, Hôtel du Poët,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'assemblée générale de ladite société en date à MONTPELLIER, le 13 décembre 2005 dont une copie certifiée conforme du procès verbal de délibération demeurera ci-annexé après mention.

La société dénommée « Le Jardin des Vignerons », vendeur aux présentes.

2° - **L'ACQUÉREUR**, à ce non présent, mais représenté par Madame Marie-Noëlle RIBARD, secrétaire Notariale, domiciliée professionnellement à 13100 - AIX EN PROVENCE, Hôtel du Poët, Haut du Cours Mirabeau,

En vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration, reçue par Maître Philippe JOURDENEAUD, notaire à MARSEILLE, le 28 septembre 2005 dont le brevet original demeurera ci-annexé après mention.

#### **VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

Par ces présentes, le VENDEUR, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend en l'état futur d'achèvement, à L'ACQUEREUR, qui accepte, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit, qu'il s'oblige à édifier dans le délai ci-après visé.

#### **DESIGNATION**

**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DU PONTET département du**  
**Vaucluse lieudit « Rue des Hirondelles »**

Dans un ensemble immobilier dénommé « LE JARDIN DES VIGNERONS » en cours de construction soumis au régime de la copropriété,

Figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CE	CONTENAN
AV	19	Rue des Hirondelles	ca	01 ha 01 a 28
AV	40	Rue des Hirondelles	ca	00 ha 11 a 34
		Total	ca	01 ha 12 a 62

**I-** Et plus particulièrement, les biens et droits immobiliers ci-après:

**LOT NUMERO CENT TRENTE SEPT (137)**

Un appartement situé au niveau R+3 du bâtiment B escalier B1 portant le numéro 137 sur le plan de niveau R+3 bâtiment B et le numéro architecte B 322, comprenant:  
Entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bain, wc, dégagement.  
Et les 87/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TROIS CENT DOUZE (312)**

Un parking situé à l'extérieur des bâtiments A et B portant le numéro 312 sur le plan de masse et le numéro architecte 7.  
Et les 3/10.000èmes des parties communes générales.

**II** - Et sont compris dans la présente vente les objets mobiliers et meubles meublants dont la liste détaillée figure dans la notice descriptive qui demeurera ci-annexée après mention du notaire soussignée.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existeront, s'étendront et comporteront, après achèvement complet, avec toutes aisances, atténuances et dépendances, droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**REGLEMENT DE COPROPRIETE  
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est placé sous le régime de la copropriété suivant acte dressé par Maître Xavier CAFLERS, notaire à NICE (06000), le 06 décembre 2005 dont une copie authentique est en cours de publication au premier bureau des hypothèques d'AVIGNON.

**EFFET RELATIF**

- **Le terrain :**

ACTE D'ACQUISITION dressé par Maître Patrick MARTINEL, notaire à AVIGNON, le 30 juin 2005 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AVIGNON, le 26 août 2005 volume 2005P numéro 5868.

- **Les constructions** pour les faire édifier actuellement sans conférés aucun privilège d'architecte, d'entrepreneur ou de tout autre constructeur.

**CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ci-après énoncées en seconde partie du présent document hypothécaire normalisée, que les parties s'obligent à exécuter

**TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**

L'ACQUÉREUR sera, à compter de ce jour, propriétaire des lots vendus tels qu'ils existent compte tenu de l'état d'avancement des travaux.

Il deviendra propriétaire et copropriétaire des ouvrages restant à réaliser au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité ou autre.

**ENTRÉE EN JOUISSANCE**

L'ACQUÉREUR aura la jouissance des lots de copropriété vendus lors de la prise de possession, les modalités de cette prise de possession étant indiquées ci-après en seconde partie.

Jusque là, l'acquéreur s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être entièrement libéré de son prix d'acquisition, et sous quelque forme que ce soit, un droit quelconque ou la promesse d'un droit quelconque, notamment sous forme de bail, à la jouissance et à l'occupation des lots vendus, sans l'accord écrit de la SOCIÉTÉ VENDERESSE.

**PRIX - PAIEMENT DU PRIX**

**- PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal, ferme et définitif et non révisable **CONTRAT EN MAINS** et **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE** incluse, prévu au contrat préliminaire de **CENT SOIXANTE HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS**

CI.....168.778,00 Euros.

Lequel prix s'appliquant, savoir :

- au prix hors taxe pour 141.119,00 euros. **X**
- à la TVA au taux de 19.60% pour 27.659,00 euros.

Le prix ci-dessus sera payable de la façon indiquée ci-après, étant fait observer que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation en plus ou en moins du taux de la taxe sur la valeur ajoutée ci-dessus énoncé, le vendeur en répercuterait l'incidence sur l'acquéreur.

**ECHEANCIER DE PAIEMENT DU PRIX**

Ledit prix de vente est exigible par fractions échelonnées, en pourcentage du prix total, selon les modalités suivantes:

- 5% (cumulé 5%) à la signature de la réservation, soit: 8.439,00 euros.
- 5% (cumulé 10%) au défrichement, aplanissement et remblais, soit :8.439,00 euros.
- 20% (cumulé 30%) au fondations en cours, soit: 33.756,00 euros.
- 5%( cumulé 35%) aux fondations achevées, soit:8.439,00 euros.
- 30% (cumulé 65 %) à l'élévation des murs, soit :50.633,00 euros.
- 5% (cumulé 70%) à la mise hors d'eau, soit: 8.439,00 euros.
- 20% (cumulé 90%) à la mise hors d'air, soit: 33.756,00 euros.
- 5% (cumulé 95%) à l'achèvement des travaux, soit: 8.439,00 euros.
- 5% (cumulé 100%) à la mise à disposition des locaux, soit: 8.439,00 euros.

**TOTAL EGAL**

**CENT SOIXANTE HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS**  
(168.778,00 euros).

**PAIEMENT DU PRIX**

Le prix de vente est stipulé payable comptant à concurrence de **SOIXANTE CINQ (65%)** soit :

**CENT NEUF MILLE SEPT CENT SIX EUROS (109.706,00 euros).**

Etant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article 19 du décret numéro 67.1166 du 22 décembre 1967 en fonction de l'état actuel d'avancement des travaux tel qu'il est indiqué ci-dessous.

### **PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT**

L'acquéreur a payé comptant la somme de **CENT NEUF MILLE SEPT CENT SIX EUROS (109.706,00 euros)** au vendeur, ainsi que son représentant, es qualité, le reconnaît, ce paiement étant effectué comptant ce jour, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire soussigné au moyen pour la totalité du prêt ainsi qu'il est expliqué ci-après.

### **DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS - PRIVILEGE**

L'ACQUEREUR déclare que le paiement de la somme de **CENT NEUF MILLE SEPT CENT SIX EUROS (109.706,00 euros)** ainsi effectué lui provient d'un prêt qui lui a été consenti par LA BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER aux termes d'un acte reçu ce jour, un instant avant les présentes par le notaire soussigné, savoir :

### **CARACTERISTIQUES DU PRET**

- Nature: PRET CADENCE.
- Montant : 168.778,00 euros.
- Durée : 17 ans.
- Taux d'intérêts : 3.599% l'an.
- Taux effectif global : 4.408% l'an.
- Dernière échéance : 15.12.2027.

Cet acte de prêt contient notamment la promesse d'emploi par Monsieur et Madame BRAUN Joël d'utiliser ladite somme de **CENT NEUF MILLE SEPT CENT SIX EUROS (109.706,00 euros)** au paiement à due concurrence de partie du prix de la présente vente.

### **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine de deniers respectivement contenues dans la convention de prêt et dans la quittance qui figurent au présent acte, lequel est authentique, la banque se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2103 paragraphe 2 du Code Civil, lequel garantit sur les biens et droits immobiliers acquis, le principal de ce prêt soit **CENT NEUF MILLE SEPT CENT SIX EUROS (109.706,00 euros)**, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

### **CONSERVATION ET DUREE DE L'INSCRIPTION DU PRIVILEGE**

L'inscription de privilège de prêteur de deniers sera acquise en premier rang et sans concurrence dans les deux mois de ce jour, pour une durée qui cessera d'avoir effet, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai de deux années à partir de la dernière échéance de l'obligation garantie soit jusqu'au 15.12.2029.

### **DONT QUITTANCE D'AUTANT**

### **PAIEMENT DU SURPLUS PAYABLE A TERME**

Le surplus du prix de vente, soit la somme de **CINQUANTE NEUF MILLE SOIXANTE DOUZE EUROS (59.072,00 euros)**.

Sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu, le tout en conformité de l'article 1601.3 du code civil et de l'article 216.14 du code de la construction et de l'habitation.

TOTAL égal au prix de la vente, soit: **CENT SOIXANTE HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS (168.778,00 euros)**.

L'état d'achèvement des biens et droits immobiliers présentement vendus résultera de l'attestation du Maître d'Oeuvre.

### **DISPOSITIONS RELATIVES AU PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX**

Les dispositions relatives au paiement du solde du prix figurent en seconde partie du présent acte.

**GARANTIES DU VENDEUR**  
**PRIVILÈGE DE VENDEUR ET ACTION RÉGULATOIRE**

A la garantie du paiement de toutes sommes dues par l'ACQUÉREUR à la SOCIÉTÉ VENDERESSE au titre de la présente vente (prix principal, frais et accessoires) et à la garantie de l'exécution par l'ACQUÉREUR des conditions de la vente, la SOCIÉTÉ VENDERESSE fait réserve expresse du privilège de vendeur et de l'action résolutoire prévus par la loi.

A cet effet, inscription de ce privilège sera prise, à la diligence de la SOCIÉTÉ VENDERESSE et à son profit, contre l'ACQUÉREUR, au premier bureau des hypothèques d'AVIGNON dans le délai de deux mois de ce jour, conformément à l'article 2108 du Code Civil, pour une durée expirant **le 31.12.2008**.

En cas de mise en vente publique, l'ACQUÉREUR s'oblige à libérer les lieux, sans délai, de toute occupation quelconque.

**DECLARATIONS FISCALES**

**Déclarations relatives à la Taxe sur la Valeur Ajoutée**

Le représentant de la SOCIÉTÉ VENDERESSE, ès-qualité, déclare :

- Que les biens et droits immobiliers présentement vendus sont en cours de construction, et seront à usage d'habitation.
- Que la présente vente en l'état futur d'achèvement entre dans le champ d'application de l'article 257-7 du Code Général des Impôts et se trouve par suite assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 19,60%.
- Que le prix ci-dessus exprimé de 168.778,00 euros est stipulé TVA incluse.
- Que la SOCIÉTÉ VENDERESSE dépend pour ses impôts directs de LA RECETTE DIVISIONNAIRE ELARGIE AVIGNON EST Cité administrative Cours Jean Jaurès BP 1046 84098 AVIGNON CEDEX 9 ainsi que pour le paiement de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.
- Qu'elle dépose régulièrement auprès de ladite recette des impôts ses déclarations CA3/CA4.
- Qu'elle est immatriculée au Répertoire nationale des Entreprises et de leurs établissements sous le numéro 48234832300015. L N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE est le FR 48482348323.

**Déclarations relatives à la Taxe de Publicité Foncière**

La présente vente est également soumise à la taxe de publicité foncière au taux de 0,60% calculée sur le prix hors taxe.

**Déclarations relatives à la plus-value**

La présente vente en l'état futur d'achèvement n'entre pas dans le champ d'application de la loi n°76-660 du 19 juillet 1976 sur les plus-values des personnes privées.

**Evaluation des frais**

Pour la perception des droits de mutation, les frais de la présente, contrat en mains, constitutifs d'une charge venant en déduction du prix, sont évalués à la somme de 4.193,00 euros.

**Liquidation des droits**

La taxe sur la Valeur Ajoutée sera acquittée à la RECETTE DIVISIONNAIRE ELARGIE AVIGNON EST, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

**Taxe de Publicité Foncière :**

0,60% sur le prix hors taxe de 136.927,00 , soit : 822 euros.

**Frais de recouvrement :**

2,50% sur 822, soit :21 euros.

Total : 843,00 euros.

**FIN DE LA PARTIE NORMALISEE**

**EXPOSÉ RELATIF A L'OPÉRATION DE CONSTRUCTION**

**1°/ Projet de construction**

Le VENDEUR déclare qu'il a entrepris la construction d'un ensemble immobilier dénommé " LE JARDIN DES VIGNERONS » sur le territoire de la commune du PONTET (Vaucluse) au lieudit "Rue des Hirondelles".

**2°/ Composition de l'ensemble immobilier**

L'ensemble immobilier objet des présentes sera dénommé "LE JARDIN DES VIGNERONS".

Il comprendra, après démolition des existants, à son achèvement deux bâtiments dénommés ainsi qu'il suit:

- Bâtiment A élevé sur rez de chaussée de 2 niveaux (R+1 et R+2) desservi par une entrée et une cage d'escaliers unique au rez de chaussée.
- Bâtiment B élevé sur rez de chaussée de 3 niveaux (R+1 à R+3) desservi par trois entrées et cages d'escalier indépendantes dénommées respectivement "Entrée Escalier B1", "Entrée Escalier B2", "Entrée Escalier B3".

La partie non construite de l'immeuble sera aménagée en:

- Voies de circulations,
- espaces verts,
- Parkings et garages privés portant les numéros 301 et 424 sur le plan de masse.
- Parkings communs portant pour chacun d'entre eux la référence "V" sur le plan de masse.

Il comportera 301 lots.

L'immeuble étant constitué de plusieurs bâtiments, la numérotation des lots est établie, selon la faculté prévue par l'article 71 A 1 du décret N°55.1350 du 14 octobre 1955, par séries successives, comme suit:

- N°1 à 6, le bâtiment A.
- N°101 à 271 pour le bâtiment B.
- N°301 à 424 pour les parkings et garages situés à l'extérieur des bâtiments A et B.

**3°/ Permis de démolir, de construire et de transfert**

**A – Pour la démolition des existants:**

La société "SARL GHAPI" a obtenu un permis de démolir par arrêté de Monsieur le Maire du PONTET en date du 26 novembre 2004 portant le N° PD 84 092 04B0007.

Le bénéfice de ladite autorisation administrative a été transféré au profit de:

- La société "PHOENIX INVESTMENT CAPITAL" par arrêté de Monsieur le Maire du PONTET en date du 8 mars 2005 portant le N° PD 84 092 04B0007 T.
- La société "FLORA" par arrêté de Monsieur le Maire du PONTET en date du 30 juin 2005 portant le N° PD 84 092 04B0007 U.

Il est ici précisé que la société "FLORA" a modifié sa dénomination pour devenir "LE JARDIN DES VIGNERONS" par décision de l'assemblée générale de ladite société en date du 9 juin 2005.

**B – Pour la construction de l'immeuble, objet des présentes:**

La société "SARL GHAPI" a obtenu un permis de construire par arrêté de Monsieur le Maire du PONTET en date du 4 février 2005 portant le N° PC 84 092 04B0051.

Le bénéfice de ladite autorisation administrative a été transféré au profit de:

- La société "PHOENIX INVESTMENT CAPITAL" par arrêté de Monsieur le Maire du PONTET en date du 8 mars 2005 portant le N° PC 84 092 04B0051 T.

8

— La société "FLORA" par arrêté de Monsieur le Maire du PONTET en date du 30 juin 2005 portant le N° PC 84 092 04B0007 U.

Il est ici rappelé que la société "FLORA" a modifié sa dénomination pour devenir "LE JARDIN DES VIGNERONS" par décision de l'assemblée générale de ladite société en date du 9 juin 2005.

#### 4°/ - Constats d'affichage

Ledit permis de construire délivré le 04.02.2005 sous le numéro 8409204B0051 a été affiché en mairie et sur le terrain ainsi qu'il résulte, savoir :

D'un procès verbal de constat établi par Maître ARBEY-SIBUT BOURDE Christiane, huissier de justice à AVIGNON (84000), le 21 février 2005.

Une copie dudit permis et procès verbal est demeurée annexée à l'acte de dépôt ci-après visé.

#### 5°/ - Attestation de non recours

Ces permis de démolir construire et transfert n'ont fait l'objet à la connaissance de Monsieur le Maire de la commune du PONTET, d'aucun recours qui aurait pu être présenté contre ces permis, ainsi que cela résulte de deux attestations délivrées par la mairie de la commune du PONTET, le 27 avril 2005.

Lesquelles pièces sont demeurées annexées à l'acte de dépôt de pièces dressé par Maître Xavier CAFLERS, notaire à NICE, le 06 décembre 2005 ci-après visé et analysé.

Et que, par suite, lesdits permis de construire se trouvent être définitifs à ce jour.

#### 6°/ - Servitudes

Le comparant, ès-qualité, déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes grevant le terrain formant l'assiette de l'ensemble immobilier que celle pouvant résulter de la Loi et de la situation naturelle des lieux et de celles ci-après rappelées ci-après :

Aux termes de l'acte, susvisé, reçu le 30 juin 2005 par Maître Patrick MARTINEL, Notaire susnommé, il a été stipulé :

#### Au paragraphe "Origine de Propriété" ce qui suit littéralement reproduit :

Aux termes dudit acte la servitude suivant a notamment rappelée :

*Suivant convention passée avec Électricité de France, le 9 mars 1962 enregistrée à AVIGNON le 13 Mars 1962 Bordereau 48/1 extrait 157/10, l'EDF a installé un pylône dans l'angle nord est du terrain et une ligne à haute tension qui passe au dessus du terrain, le long de la filiole du Canal Crillon.*

#### Au paragraphe "Servitudes" ce qui suit littéralement reproduit :

#### SERVITUDES

*Le nouveau propriétaire supportera toutes les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et il profitera de celles actives, sans recours contre l'ancien propriétaire, mais sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.*

*A cet égard, il est précisé par l'ancien propriétaire qu'à sa connaissance, il n'existe aucune autre servitude que celles dérivant de la situation des lieux, de la Loi ou des plans d'urbanisme et d'aménagement de la Commune,*

*Et, il déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur ce bien en dehors de celle ci-après relatée :*

*A l'exception :*

*- de la convention de servitude passée avec l'EDF le 8 Mars 1962, demeurée annexée à l'acte du 12 novembre 1979, susvisé et dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.*

*- Et de la convention de servitude résultant d'un acte reçu par Me MARTINEL Notaire à AVIGNON en date des 24 et 17 mai 2004, profitant aux parcelles objets des présentes, dont il est fait rappel ci après.*

### RAPPEL DE SERVITUDES

*Il est ici rappelé les servitudes suivantes énoncées aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné en date des 14 et 17 mai 2004,*

#### ...II) RAPPEL DE DROIT DE PASSAGE

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Joseph GRIMAUD, notaire à GORDES en date du 4 juin 1976, ont comparu, Monsieur PUTTO Bartoloméo, Madame PUTTO Margherita épouse de Monsieur ROCCI Joseph et Madame PUTTO Catterina veuve de Monsieur Biagio MEIRONE, d'une part et Monsieur et Madame DOMERGUE Robert, d'autre part.*

*Ces comparants ont exposé que la propriété de Monsieur et Madame DOMERGUE supportait un droit de passage piétonnier de 1 mètre de large depuis toujours, au profit de la propriété des consorts PUTTO, lesquels avalent sollicité un changement de lieu de passage. Monsieur et Madame DOMERGUE ont accédé à leur demande.*

*En conséquence, Monsieur et Madame DOMERGUE ont concédé aux consorts PUTTO, ROCCI, MEIRONE à titre de servitude réelle et perpétuelle le droit de passer sur la parcelle cadastrée initialement Section F n° 230 actuellement cadastrée Section AV n° 19, afin de relier leur propriété cadastrée*

M. Bartoloméo PUTTO: Initialement Section F:

- n° 254 pour 7ares 08 ca,
- n° 488 pour 1 are 87ca,
- et n°489 pour 10 ares 70 ca

*Soit une contenance totale de 19 ares 65 ca*

*Devenue Section AV n° 39 pour 20 ares 51 ca*

*et Section Fn° 484 devenue Section AV n°33.*

Mme Marghèrita ROCCI:

*Section F n° 485 pour 28 ares 35 ca*

*Devenue Section AV numéros:*

- 35 pour 11 a 15 ca
- 36 pour 17 ares 20 ca

Mme PUTTO épouse de Mr MEIRONE Section F n° 486 pour 7ares 44 ca

*Devenue Section AV n° 37 pour 07 a 53 ca*

*Section F n° 487 pour 19 ares 24 ca*

*Devenue Section AV n° 38 pour 19 ares 96 ca*

*Section F n° 490 pour 3 ares 35 ca*

*Devenue Section AV n° 90 pour 3 ares 38 ca*

*La convention de servitude est ci-après littéralement rapportée:*

*Le droit de passage, présentement concédé, s'exercera sur une bande de terrain d'une largeur de 1 mètre qui débouchera sur la filiole du Crillon, par une porte de un mètre pratiquée par Mr et Mme. DOMERGUE, dans leur clôture.*

*Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure, par les consorts PUTTO, les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, puis ultérieurement, et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fond dominant.*

*Tous les frais d'entretien ou de réparation de la porte d'accès, pratiquée dans la clôture, appartenant à Mr et Mme DOMERGUE seront à leur charge.*

*Un plan du tracé de l'ancienne servitude et de la nouvelle servitude tel que figurant en annexe à l'acte du 4 juin 1976 demeurera ci annexé aux présentes après mention.*

*Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques d'AVIGNON 1<sup>er</sup> bureau le 21 juin 1976 volume 1237 n° 19.*

### III) PROPRIETE DE LA SOCIETE VAUCLUSE LOGEMENT

Aux termes d'un acte reçu par Maître MADON, notaire à AVIGNON en date des 14 et 21 août 2001, la société VAUCLUSE LOGEMENT a acquis des conjoints ROCCI, PUTTO et MEIRONE ou de leurs ayants droits les diverses parcelles constituant le fond dominant, bénéficiaire de la servitude de passage ci avant relatée savoir:

Commune de LE PONTET (Vaucluse), Rue des Hirondelles:

- De M. Jean Michel ROCCI:

Une parcelle de terrain cadastrée antérieurement Section F n° 485 pour partie  
Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante:  
Section AV, Numéro 35, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 11a 15ca

- De Mme Marghèrita ROCCI:

Une parcelle de terrain cadastrée antérieurement Section F n° 485 pour partie  
Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante:  
Section AV, Numéro 36, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 17a 20ca

- De M. Bartoloméo PUTTO:

Une parcelle de terrain initialement cadastrée Section Fn° 254, 488, 489  
Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante:  
Section AV, Numéro 39, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 20a 51 ca

4 - De M. Blaise MEIRONE et Mme Marianna RIOU née MEIRONE:

Une parcelle de terrain cadastrée antérieurement Section F n° 486  
Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante  
Section AV Numéro 37, Lieudit "Les Agassins " pour une contenance de 07a 53ca

Une parcelle de terrain cadastrée antérieurement Section F n° 487  
Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante  
Section AV, Numéro 38, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 19a 96ca

Une parcelle de terrain cadastrée antérieurement Section F n° 490  
Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante  
Section AV, Numéro 90, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 03a 38ca

Une parcelle de terrain  
Figurant actuellement au cadastre de la manière suivante  
Section A V, Numéro 145, Lieudit "Les Agassins " pour une contenance de 02a 65ca

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques d'AVIGNON, 1<sup>er</sup> bureau le 3 avril 2003 volume 2003p n° 2428.

Ceci exposé, il est passé à l'acte objet des présentes, contenant :

- Annulation de servitude ancienne
- Et création de servitude.

### ANNULATION DE SERVITUDE

Monsieur DOMERGUE et Madame ARTIGUES ont sollicité de VAUCLUSE LOGEMENT, l'annulation de la servitude de passage piétonnier dont il est fait rappel ci avant devenue sans objet, par suite de non utilisation et par suite de la création d'un ensemble, immobilier sur les parcelles acquises par la Société Vaucluse Logement.

Cette dernière a accédé à la demande de Mr DOMERGUE et Mme ARTIGUES. En conséquence, il y a lieu d'annuler purement et simplement cette servitude en tant seulement qu'elle concerne les parcelles susvisées.

Cette annulation est consentie sans indemnité de part ni d'autre.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé que l'annulation de cette servitude ne vise que les parcelles ci après désignées :

- Des fonds servant :

Commune de LE PONTET,

Parcelle de terrain cadastrée :

Section AV n° 19 pour une contenance de 1ha 01are 28ca

- Des fonds dominant

Commune de LE PONTET, Parcelles de terrain cadastrées:

Section AV, Numéro 35, pour une contenance de 11a 15ca Section AV, Numéro 36, pour une contenance de 17a 20ca Section AV, Numéro 37, pour une contenance de 07a 53ca Section AV, Numéro 38, pour une contenance de 19a 96ca Section AV, Numéro 39, pour une contenance de 20a 51ca Section AV, Numéro 90, pour une contenance de 030a 38ca

CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE

Monsieur DOMERGUE et Madame ARTIGUES ont sollicité de la société VAUCLUSE LOGEMENT, l'octroi d'une servitude sur une partie de sa propriété à l'effet d'élargir le passage sur le chemin des hirondelles et permettre un meilleur accès à leur propriété, la société VAUCLUSE LOGEMENT a accédé à la demande qui lui a été faite.

Par les présentes la société VAUCLUSE LOGEMENT dûment représentée consent à titre de servitude réelle et perpétuelle une servitude de passage au profit de la propriété appartenant à Monsieur DOMERGUE et Madame ARTIGUES, laquelle pourra être exercée, en tous temps, par tous moyens et toutes personnes, sur les parcelles dont la désignation suit :

Fond servant:

Commune de LE PONTET,

Parcelles cadastrées:

Section AV, Numéro 35, pour une contenance de 11a 15ca Section AV, Numéro 37, pour une contenance de 07a 53ca Section AV, Numéro 38, pour une contenance de 19a 96ca Section AV, Numéro 39, pour une contenance de 20a 51ca Section AV, Numéro 145 pour une contenance de 02a 65ca

Assiette de la servitude

Cette servitude s'exercera coté est des parcelles constituant le fonds servant en limite desdites parcelles, le long du chemin des hirondelles en vue d'élargir le passage sur le chemin. Cette servitude est consentie en vue de porter la largeur totale du chemin des hirondelles à Huit mètres.

Son point de départ se situera à l'angle sud de la parcelle cadastrée Section AV n° 35 pour se prolonger le long dudit chemin sur les parcelles cadastrées Section AV n° 37, 145, 38, et 39.

L'assiette de cette servitude de passage figure sous teinte jaune sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minute après mention.

Un plan de bornage établi sur la propriété actuelle de la société VAUCLUSE LOGEMENT a été établi au mois de juillet 2000, une copie de celui ci demeurera ci annexé aux présentes après mention.

Fonds dominant

Commune de LE PONTET,

Parcelles de terrain cadastrées:

Section AV n° 19 pour une contenance de 1ha 01are 28ca

Section AV n° 40 pour une contenance de 11ares 34ca

Les parties aux présentes ont constitué la présente servitude de passage à titre purement gratuit et sans aucune stipulation d'indemnité à charge de Mr et Mme DOMERGUE.

EXTENSION DES UTILISATEURS DE LA SERVITUDE

Monsieur DOMERGUE et Madame ARTIGUES exposent qu'ils envisagent de céder les parcelles cadastrées Section AV 19 et 40 en vue de la réalisation d'un immeuble collectif.

Cette cession bien entendu accroîtra la fréquence du passage sur le chemin des hirondelles du fait du nombre d'occupants de l'immeuble édifié.

Les parties conviennent que dans L'hypothèse dans laquelle, Monsieur DOMERGUE et Madame ARTIGUES céderaient la propriété leur appartenant cadastrée Section AV n° 19 et 40 en tout ou en partie en vue de la construction d'un ensemble collectif, l'acquéreur desdites parcelles devra s'obliger envers la société VAUCLUSE LOGEMENT, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, à peine de caducité de la présente convention savoir :

- A créer à ses frais: 18 emplacements de parking sur la parcelle cadastrée Section AV n° 19 ou 40, à son choix avec enrobé au sol, lesdits emplacements affectés à l'usage des occupants de la Résidence "Les Hirondelles" (Propriété de la société Vaocluse Logement) et de leurs visiteurs.

Il est Ici précisé que la société VAUCLUSE LOGEMENT a édifié sur les parcelles acquises des consorts ROCCI, PUTTO et MEIRONE, un ensemble Immobilier et qu'elle prévoyait la création de 18 emplacements de parking, le long du chemin des hirondelles coté ouest.

La servitude de passage a été consentie aux termes des présentes le long du chemin des hirondelles à l'endroit où les emplacements étaient prévus initialement, en conséquence, en cas de construction sur les parcelles cadastrées Section AV n° 19 ou 40, le propriétaire desdites parcelles aura la charge des réaliser les emplacements.

- A consentir une servitude de passage et d'occupation au profit de la propriété VAUCLUSE LOGEMENT, sur la parcelle cadastrée Section AV n° 19 ou 40; à son choix; dont l'assiette sera constituée par les emplacements de parking et éventuellement les voies d'accès et de desserte auxdits emplacements.

- A faire procéder à ses frais au goudronnage de l'assiette de la servitude de passage (enrobage), le long du chemin des hirondelles.

Ces travaux devant être réalisés au plus tard dans les six mois de l'obtention du permis de construire sur les parcelles cadastrées Section AV numéros 19 et 40 purgé de tous droits de recours des tiers.

#### EXTENSION DE SERVITUDE - PRISE EN CHARGE DES TRAVAUX

La société Vaocluse Logement a la faculté d'étendre le bénéfice de la servitude de passage le long du chemin des hirondelles, aux mêmes conditions que celles définies ci dessus à un ou plusieurs propriétaires de terrains riverains dudit chemin qui souhaiteraient réaliser un immeuble collectif.

- Dans l'hypothèse où les travaux ont déjà été réalisés par l'acquéreur de la propriété DOMERGUE LARTIGUES

Le ou les propriétaires riverains, au profit desquels la société VAUCLUSE LOGEMENT acceptera d'étendre le bénéfice de la servitude devront s'engager dans l'acte de constitution de la servitude à indemniser le propriétaire des parcelles cadastrées Section AV n° 19 et 40, des frais engendrés pour la réalisation des emplacements de stationnement et pour la réalisation de l'enrobé sur l'assiette de la servitude.

Ledit coût total des travaux est chiffré à la somme de SOIXANTE DIX MILLE CINQ CENT UN Euros et QUATRE VINGT UN Centimes Toutes Taxes comprises (70.501,81 Euros TTC).

\* Cette indemnisation se fera entre les bénéficiaires de la servitude au prorata du nombre des logements collectifs desservis à l'exclusion de ceux constituant la propriété actuelle de la société VAUCLUSE LOGEMENT.

Ce montant sera réévalué en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

L'indice de base étant celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2003, soit: 1203

L'indice à prendre en compte lors de la réévaluation sera le dernier publié.

L'indemnité sera exigible à l'obtention du permis de construire purgé de tous droits de recours des tiers.

- Dans l'hypothèse où les travaux seraient réalisés par le ou les nouveaux bénéficiaires de la servitude (hypothèse dans laquelle le nouveau propriétaire des parcelles cédées par Mr DOMERGUE et Mme ARTIGUES construit postérieurement à la réalisation des places de parking et de l'enrobage par le ou les nouveaux bénéficiaires de la servitude).

Le nouveau propriétaire de la propriété DOMERGUE/ARTIGUES indemniserà le ou les réalisateurs des frais engendrés pour la réalisation des emplacements de stationnement et pour la réalisation de l'enrobé sur l'assiette de la servitude, sur justificatifs du coût des travaux et dans la limite du coût chiffré à la somme de SOIXANTE DIX MILLE CINQ CENT UN Euros et QUATRE VINGT UN Centimes Toutes Taxes comprises (70.501,81 Euros TTC).

Cette indemnisation se fera entre tous les bénéficiaires de la servitude au prorata du nombre des logements collectifs desservis à l'exclusion de ceux constituant la propriété actuelle de la société VA UCLUSE LOGEMENT.

Ce plafond d'indemnisation sera réévalué en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

L'indice de base étant celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2003, soit: 1203

L'indice à prendre en compte lors de la réévaluation sera le dernier publié.

L'indemnité sera exigible à l'obtention du permis de construire purgé de tous droits de recours des tiers.

#### CONDITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES

Ces servitudes sont consenties sous les conditions suivantes que chacune des parties s'oblige à exécuter, savoir:

##### - Entretien, réparation:

##### Concernant la servitude de passage

Les frais d'entretien, de réparation, voire de remplacement de la couche d'enrobé de la servitude de passage seront répartis exclusivement entre les bénéficiaires de la servitude au prorata du nombre de logements desservis, à l'exclusion des propriétaires des parcelles AV n° 19 et 40, si ces parcelles ne supportent pas de construction.

Toutefois, si ces frais résultaient du fait ou de la faute du propriétaire du fonds dominant, ou du bénéficiaire de la servitude, celui qui aura fait naître la cause du dommage, supportera seul sa réparation sauf cas fortuit ou de force majeure.

##### Concernant les emplacements de stationnement

Le sol sera de l'enrobé, réalisé en fonction des normes techniques en vigueur.

L'entretien des emplacements sera effectué par le propriétaire de ou des parcelles supportant les emplacements à ses frais exclusifs.

*Il est toutefois convenu que les emplacements de stationnement devront être utilisés uniquement par des véhicules automobiles, et qu'ils ne pourront en aucun cas servir à l'entreposage de caravanes, remorques, ...*

*Les locataires devront respecter les prescriptions de la présente convention.*

*Cette obligation devra être imposée dans les baux et engagements de location.*

**- Division des fonds profitant de la servitude de passage:**

*Si l'un des fonds vient à être divisé sous quelque forme que ce soit, cette servitude sera maintenue au profit des divers propriétaires de ce fonds, sans que le maintien de cette servitude ne puisse aggraver la condition du fonds servant.*

*En cas de mise en copropriété de l'un des fonds ci-dessus désignés, ce droit de passage profitera uniquement aux propriétaires des lots de copropriété correspondant aux emplacements de stationnement.*

**- Obligations du propriétaire du fonds servant:**

*Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode.*

*Notamment, il ne pourra ni changer l'état des lieux servant à cette servitude, ou en modifier l'assiette.*

*Il veillera à ce que le passage reste toujours libre.*

*L'ACQUEREUR s'engage à supporter les charges et travaux résultant de cette convention dont il a parfaite connaissance."*

**7°/- Urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme a été délivrée par Monsieur le Maire de la commune du PONTET, le 29 septembre 2005 sous le numéro RU 8409205B0120.

De laquelle note, il résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

**« A - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

**« Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé de la commune du PONTET".**

**« B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

**« Plan local d'urbanisme approuvé le 20.06.1991 mis en révision le 24.05.1993 modifié le 20.01.2000, le 21.06.00, le 04.10.01 et le 25.06.02. Zone UCb - COS: 0.3.**

**« C - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

**« INT1: servitude au voisinage des cimetières.**

**"EL2: servitude en zones submersibles.**

**« D - OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN**

**"Proximité d'une voie bruyante de catégorie 1 (VF SNCF)**

**"La commune a été classée zone contaminée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme par arrêté préfectoral du 06 avril 2001.**

**"Le département de Vaucluse a été classé zone à risque d'exposition au plomb en ce qui concerne l'habitat construit avant 1948 par arrêté préfectoral du 03 octobre 2000.**

**"Le Pontet le 29.09.2005."**

**8°/ Déclaration d'ouverture de chantier**

A la date du 13 Septembre 2005, le VENDEUR a effectué la déclaration administrative d'ouverture de chantier.

Copie de cette déclaration d'ouverture de chantier est demeurée jointe et annexée à l'acte de dépôt de pièces ci-après visé.

**9°/ Dépôt de pièces**

Aux termes d'un acte dressé par Maître Xavier CAFLERS, notaire à NICE, le 06 décembre 2005 dont une copie authentique est en cours de publication au premier bureau des hypothèques d'AVIGNON, il a été annexé l'ensemble des pièces ci-après, savoir:

- copie du permis de démolir délivré par Monsieur le Maire de la commune du PONTET, le 26 novembre 2004 sous le numéro 8409204B007 à la SARL GHAPI.
- copie de l'arrêté de transfert dudit permis de démolir de la SARL GHAPI à la société PHOENIX INVESTMENT CAPITAL du 08 mars 2005.
- copie de l'arrêté de transfert dudit permis de démolir de la société PHOENIX INVESTMENT CAPITAL à la société LE JARDIN DES VIGNERONS en date du 30 juin 2005.
- copie d'une lettre en date du 27 avril 2005 émanant de Monsieur le maire de la commune du PONTET précisant que le permis de démolir du 26 novembre 2004 sus-visé n'a fait l'objet d'aucun recours.
- copie du permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la commune de le PONTET le 04 février 2005 sous le numéro 8409204B0051 à la SARL GHAPI.
- une copie d'une lettre en date du 27 avril 2005 émanant de Monsieur le Maire de LE PONTET précisant que le permis de construire du 04 février 2005 sus-visé n'a fait l'objet d'aucun recours.
- une copie du procès verbal de constat d'affichage établi par Maître ARBEY-SIBUT, huissier de justice à AVIGNON, le 21 février 2005 attestant que le permis de construire du 04 février 2005 a été régulièrement affiché sur le terrain et en mairie.
- Ainsi que le procès verbal dressé le 21 avril 2005 par ledit Maître ARBEY-SIBUT constatant la permanence dudit affichage.
- copie de l'arrêté de transfert en date du 08 mars 2005 délivré par Monsieur le Maire de la commune de LE PONTET, du permis de construire délivré le 04 février 2005 à la SARL GHAPI à la société PHOENIX INVESTMENT CAPITAL.
- copie de l'arrêté de transfert en date du 30 juin 2005 délivré par Monsieur le Maire de la commune du PONTET du permis de construire délivré le 03 mars 2005 à la société PHOENIX INVESTMENT CAPITAL à la SNC FLORA.
- copie de la déclaration d'ouverture du chantier précisant que le chantier est ouvert depuis le 13 septembre 2005.
- la notice descriptive de vente conforme à l'article 18 du décret N°64/1166 du 22 décembre 1967 (JO du 29 juin 1968).
- copie de l'attestation d'assurance en date du 19 octobre 2005 émanant du cabinet VERSPIEREN indiquant que la SNC LE JARDIN DES VIGNERONS a souscrit auprès du GAN, une assurance dommage ouvrages et constructeur non réalisateur sous le numéro 08457304 et une copie d'une deuxième attestation en date du 24 novembre 2005 précisant que l'intégralité de la prime a été réglée.
- l'original de la garantie d'achèvement donnée par le CREDIT FONCIER DE FRANCE de l'article R 261.21a) du code de la construction et de l'habitation le 23 novembre 2005.
- l'original du procès verbal de l'assemblée générale de la SNC LE JARDIN DES VIGNERONS au profit de tout clerc de notaire de l'étude de Maître CAFLERS, notaire à NICE, à l'effet de procéder à tous dépôts de pièces relatif à l'ensemble immobilier dont s'agit de faire établir tout état descriptif de division et règlement de copropriété et tous modificatif et signer les actes de vente de l'ensemble immobilier sus-désigné.

**10°/ Description, consistance et caractéristiques techniques des biens objets de la présente vente**

**- Consistance des fractions vendues et du bâtiment :**

La consistance des fractions vendues et du bâtiment est définies et figurée :

- Pour ce qui concerne les locaux privatifs compris dans les fractions vendues, par le plan des locaux, lequel comporte l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements et qui est annexé au présent acte après visa par les parties et mention par le notaire soussigné.

Pour le cas où le plan de(s) lot(s) privatif(s) présentement vendu(s) serait différent de celui déposé en annexe du Règlement de Copropriété et Etat Descriptif de Division susvisé, l'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle et renoncer à tous recours de ce chef contre le vendeur.

Les comparants déclarent, qu'en pareille occurrence, pour l'application des obligations résultant des présentes, vouloir s'en référer aux seules spécifications du plan annexé aux présentes.

En outre, le VENDEUR déclare que les distorsions pouvant éventuellement exister entre ces plans ne concernent que le seul aménagement intérieur du lot considéré, n'affectent pas la destination ou l'affectation de l'immeuble et n'emportent aucune modification de son aspect extérieur.

- Pour ce qui concerne le bâtiment desquels dépendent lesdites fractions et ses équipements extérieurs, par les plans susvisés annexés au règlement de copropriété et état descriptif de division susvisé.

- Caractéristiques des fractions vendues :

Les caractéristiques techniques des fractions vendues, du bâtiment qui les comprend et de ses équipements extérieurs sont exprimés dans une notice descriptive établie conformément à l'arrêté ministériel du 10 mai 1968, dont un exemplaire est demeuré joint et annexé après mention.

11° État d'avancement des travaux au jour des présentes

Le VENDEUR déclare que les travaux de construction sont parvenus au stade suivant:

**ELEVATION DES MURS (65%)**

Ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur Gérard GROSPIRON, architecte EPFL, Maître d'oeuvre du programme "LE JARDIN DES VIGNERONS", le 21 novembre 2005 dont une copie demeurera ci-annexée après mention.

12° Aide financière de l'État

Aucune demande d'aide financière de l'État pour la construction de l'immeuble telle qu'elle est prévue par la législation relative aux primes et prêts spéciaux à la construction n'a pas été formulée par le VENDEUR.

Le VENDEUR n'a pas fait état de prêts.

Il ne s'est engagée à faire obtenir à l'ACQUÉREUR ou à lui transmettre aucun prêt.

13° Contrat préliminaire

La présente vente a été précédée d'un contrat préliminaire de réservation en date du 14.09.2005, conforme aux dispositions de l'article L.261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes duquel la SOCIÉTÉ VENDERESSE s'est obligée envers l'ACQUÉREUR à lui vendre par préférence les biens et droits immobiliers objet des présentes.

En contrepartie, aucun dépôt de garantie n'a été versé par l'acquéreur.

Les comparants déclarent qu'en application des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le contrat signé par les parties a été adressé par la SOCIÉTÉ VENDERESSE à l'ACQUÉREUR par lettre recommandée avec accusé réception.

L'ACQUÉREUR déclare qu'il n'a pas exercé la faculté de rétractation dans les sept jours de la réception dudit contrat.

14° Notification préalable du présent contrat

Conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Notaire soussigné a notifié, en date du 12.12.2005, le projet du présent acte à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sachant que l'article susvisé octroie un délai d'un mois à compter de la notification de ce projet avant de signer l'acte authentique de vente, l'ACQUÉREUR déclare avoir pris connaissance de ce projet et vouloir signer la présente vente ce jour, sans attendre l'expiration dudit délai .

**DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance des actes relatés aux présentes et avoir été, dès avant ce jour, mis en état de consulter les documents de l'opération.

Il reconnaît avoir reçu :

- un projet du présent acte;
- une notice descriptive propre aux locaux vendus;
- un plan des locaux vendus;
- une copie du règlement de copropriété et état descriptif de division.

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

La présente vente n'est pas soumise au droit de préemption urbain institué par le Code de l'Urbanisme.

En effet, celle-ci constitue une vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du Code Civil, portant sur un bâtiment neuf, ce type de vente étant exclu du droit de préemption.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'immeuble ci-dessus désigné dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes appartient à la société Le JARDIN DES VIGNERONS, vendeur, savoir :

- **Les constructions**, objet du permis de construire susvisé, pour les faire édifier actuellement sans conférés aucun privilège d'architecte, d'entrepreneur ou de tout autre constructeur.

- **Le terrain et les existants**, objet du permis de démolir susvisé, pour l'avoir acquis de :

1. Madame Andrée Fernande Camille ARTIGUES, demeurant à AVIGNON (Vaucluse), 16, rue Victor Hugo,  
Née à AVIGNON (Vaucluse) le 6 août 1936.  
Divorcée en premières noces de Monsieur Robert DOMERGUE et non remariée depuis.  
De nationalité française.  
Non soumise à un pacte civil de solidarité.

2. Monsieur Robert Joseph Adrien DOMERGUE, époux de Madame CORDEIRO-VAZ, demeurant à PORT SAINT LOUIS DU RHONE (Bouches-du-Rhône), Carrefour des Amphores.

Nés, le marie à BEUCAIRE (Gard) le 6 décembre 1930, soumis au régime de la séparation des biens, suivant contrat reçu par Maître GRIMAUD, Notaire à GORDES (Vaucluse), le 12 mai 2000, préalablement au mariage célébré à la Mairie de PORT SAINT LOUIS DU RHONE (Bouches-du-Rhône) le 24 juin 2000.

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

Mariés, savoir:

- Monsieur en deuxièmes noces pour être divorcé en premières noces de Madame ARTIGUES Andrée.

- Madame en premières noces.

Tous deux de nationalité française.

Aux termes d'un acte reçu le 30 juin 2005 par Maître Patrick MARTINEL, Notaire associé à AVIGNON (Vaucluse), 6, rue Viala.

Une expédition dudit acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques d'AVIGNON le 26 août 2005, volume 2005P N° 5868.

#### **ORIGINE ANTERIEURE DE PROPRIETE**

Aux termes de l'acte, susvisé, reçu le 30 juin 2005 par Maître Patrick MARTINEL, Notaire susnommé, il a été stipulé au paragraphe "Origine de Propriété" ce qui suit littéralement reproduit :

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

*La parcelle cadastrée Section AV n° 19: (Antérieurement cadastrée Section F n° 230) Cette parcelle appartient à Monsieur DOMERGUE et Madame ARTIGUES, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite alors qu'ils étaient mariés 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 VILLENEUVE SUR LOT le 16 septembre 1957, de:*

*La société anonyme dénommée "ENTREPRISE Gérard RUVENHORST et HUMBERT", dont le siège social est à AVIGNON, 22 boulevard Brossolette, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AVIGNON sous le numéro 54 B 65.*

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean DAMIAN notaire à AVIGNON en date du 10 novembre 1966,*

*Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.*

*Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques d'AVIGNON 1<sup>er</sup> bureau le 23 novembre 1966 volume 3142 n° 46.*

*Aux termes dudit acte la servitude suivant a notamment rappelée :*

*Suivant convention passée avec Électricité de France, le 9 mars 1962 enregistrée à AVIGNON le 13 Mars 1962 Bordereau 48/1 extrait 157/10, l'EDF a installé un pylône dans l'angle nord est du terrain et une ligne à haute tension qui passe au dessus du terrain, le long de la filiole du Canal Crillon.*

*La parcelle cadastrée Section AV n° 40 (Antérieurement cadastrée Section F n° 274)*

*Cette parcelle appartient à Monsieur DOMERGUE et Madame ARTIGUES, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite alors qu'ils étaient mariés 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 VILLENEUVE SUR LOT le 16 septembre 1957, de:*

*La société anonyme dénommée "ENTREPRISE Gérard RUVENHORST et HUMBERT", dont le siège social est à AVIGNON, 22 boulevard Brossolette, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AVIGNON sous le numéro 54 B 65.*

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean DAMIAN, alors notaire à AVIGNON en date du 12 novembre 1969,*

*Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.*

*Une expédition de l'acte d'acquisition a été publiée à la conservation des hypothèques d'AVIGNON, 1<sup>er</sup> bureau le 15 janvier 1970 volume 3875 n° 3.*

#### **MODALITE DE PRISE DE POSSESSION**

##### **PRISE DE POSSESSION**

Lors de l'achèvement des bien vendus, le VENDEUR notifiera à l'ACQUEREUR cet achèvement et l'invitera à constater cet achèvement à jour et heure fixes.

Cette notification et cette convocation seront adressées à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Au cas où l'ACQUEREUR ne répondrait pas à cette première convocation, il sera convoqué à nouveau par acte extrajudiciaire. En cas de nouvelle défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR fera établir un état des lieux par huissier et le fera signifier à l'ACQUEREUR et la date de l'exploit d'huissier sera réputée être celle de la prise de possession notamment au regard des contributions et charges afférentes aux lots vendus, et des obligations à la charge du VENDEUR en application de l'article 1642-1 du Code Civil.

##### **PROCES VERBAL DE LIVRAISON**

Lors de la prise de possession, il sera dressé contradictoirement entre les parties un procès-verbal de livraison qui constatera notamment :

- la remise des clefs valant exécution par le vendeur de son obligation de délivrance et par L'ACQUEREUR de son obligation de prendre livraison;
- la constatation de l'achèvement. A cet égard, il est rappelé que la constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil;
- la remise à L'ACQUEREUR de la notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipements;
- les réserves que L'ACQUEREUR fera valoir concernant tant les malfaçons que les défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

Les réserves de L'ACQUEREUR seront acceptées ou contredites par le VENDEUR.

##### **CONTESTATION**

Toute contestation relative à la conformité apparente des ouvrages constituant les locaux vendus et des éléments tant d'équipement que des finitions propres à ces locaux, avec les prévisions du contrat telles qu'elles résultent des énonciations portées dans l'acte même de vente, dans la notice descriptive et sur les plans, devra être notifiée au VENDEUR dans le délai d'un mois à compter de la prise de possession.

Ce délai courra du jour où L'ACQUÉREUR aura reçu les clés.

Toutefois, si la prise de possession des lieux se trouve différée et si L'ACQUÉREUR ne prend pas possession des lieux aussitôt qu'il en aura le droit, le VENDEUR pourra faire courir le délai d'un mois ci-dessus prévu en sommant L'ACQUÉREUR d'avoir à se rendre dans les lieux afin de vérifier la conformité.

La sommation sera effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier; le délai d'un mois prendra cours à la date à laquelle L'ACQUÉREUR aura reçu la notification.

L'ACQUÉREUR pourra, au cours du délai prévu au présent article, notifier au VENDEUR, par lettre recommandée, les défauts de conformité apparents qu'il aura constatés. Cette notification conservera au profit de L'ACQUÉREUR tous recours et action contre le VENDEUR.

En revanche, une fois ce délai expiré, L'ACQUÉREUR ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à ces défauts de conformité apparents.

L'action en justice doit être introduite par L'ACQUÉREUR, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le VENDEUR peut être déchargée des défauts de conformité apparents.

#### **EXEMPTION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement averti par le notaire soussigné, qu'en l'état actuel de la législation fiscale et de l'article 1383 du C.G.I., l'exonération temporaire de deux années de la taxe foncière sur les propriétés bâties, est subordonnée à la production, par le propriétaire auprès de l'administration fiscale (service du Cadastre), d'une déclaration de construction nouvelle sur un modèle agréé, à souscrire dans les quatre-vingt dix jours de l'achèvement des travaux. Toutefois, les communes et groupements de communes peuvent décider de supprimer l'exonération de la part de taxe foncière qui leur revient pour les immeubles achevés à compter du 1er janvier 1992.

L'ACQUEREUR est spécialement averti qu'il lui incombera d'effectuer cette déclaration et de se procurer auprès du Service du Cadastre l'imprimé administratif intitulé "H2" nécessaire à cette déclaration.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES AU PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX**

##### **A - EXIGIBILITE**

La SOCIÉTÉ VENDERESSE devra notifier, par lettre recommandée, à L'ACQUÉREUR, l'attestation du maître d'oeuvre de la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulés payables à terme.

Chacune de ces fractions devra être payée dans les 10 jours calendaires de la notification correspondante.

##### **B - PENALITES**

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son échéance exacte sera, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'une pénalité de 1% par mois, tout mois commencé étant dû en entier,

Sans que cette clause puisse valoir renonciation de la SOCIÉTÉ VENDERESSE de recourir à tous autres moyens de droit et notamment à la résolution de la présente vente.

En outre, le versement de cette pénalité ne vaudrait pas, de la part de la SOCIÉTÉ VENDERESSE, accord de délai de règlement.

Ces dispositions s'appliqueront, le cas échéant, au cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à L'ACQUÉREUR comme il sera dit ci-après en seconde partie du présent acte.

**C - LIEU DE PAIEMENT DES APPELS DE FONDS**

De convention expresse entre le vendeur et l'acquéreur aux présentes, il a été convenu que les appels de fonds à effectuer auprès de l'établissement prêteur, en fonction de l'échéancier ci-dessus et sur présentation de l'attestation d'avancement des travaux dressée par l'architecte du programme, seraient effectués directement par le notaire soussigné, ce qui est d'ores et déjà, accepté, par l'ACQUEREUR.

**D - INDIVISIBILITE**

Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès de l'ACQUEREUR avant sa complète libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil.

**E - INTERDICTION DE GREVER LES LOTS ACQUIS**

Jusqu'à l'entier paiement du solde du prix en principal, indemnité et accessoires, l'ACQUEREUR s'interdit de consentir à qui que ce soit, et sous quelque forme que ce soit, un droit quelconque ou la promesse d'un droit quelconque, notamment sous forme de bail, à la jouissance et à l'occupation des lots vendus, sans l'accord écrit de la SOCIÉTÉ VENDERESSE, si ce n'est une affectation hypothécaire à la garantie des prêts destinés au paiement de tout ou partie du prix et à la condition que le montant des prêts soit intégralement versé à la SOCIÉTÉ VENDERESSE.

**PROMESSE DE CESSION D'ANTÉRIORITÉ**

Pour permettre la mise en place du ou des prêts qui seraient contractés par l'ACQUEREUR en vue du paiement du prix de la présente vente, la SOCIÉTÉ VENDERESSE consent dès à présent à ce que l'inscription de privilège de vendeur, qui sera prise en vertu des présentes, soit primée par toute inscription qui pourrait être prise au profit de toute banque et de tout établissement de crédit pour sûreté de tout prêt qui serait consenti par ces derniers à l'ACQUEREUR, en vue du financement du prix de la présente vente.

Le présent consentement est, néanmoins, subordonné aux deux conditions suivantes :

- que la totalité des fonds propres de l'ACQUEREUR soit utilisée au paiement des premières échéances du prix de vente, avant toute utilisation du prêt;
- que soit présenté par l'ACQUEREUR au VENDEUR un ordre irrévocable donné par lui à la banque ou établissement de crédit qui consent le prêt, d'avoir à régler les appels de fonds ultérieurs directement et sans le concours de l'ACQUEREUR.

Les engagements qui précèdent sont, en tant que de besoin, acceptés par l'ACQUEREUR.

Tous les frais, droits et émoluments de la cession d'antériorité et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge de l'ACQUEREUR.

**RÉSOLUTION DU CONTRAT DE VENTE****A.- Clause résolutoire de plein droit**

Au cas où l'ACQUEREUR serait défaillant à son obligation de payer la partie du prix stipulée payable à terme, la SOCIÉTÉ VENDERESSE aura la faculté, un mois après sommation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou après un commandement de payer demeuré infructueux, de se prévaloir d'office et sans formalité, de la résolution du présent contrat, sans préjudice toutefois des délais qui pourraient être impartis à l'ACQUEREUR par le juge, conformément à l'article 1244 du Code Civil, si ces délais sont demandés avant l'expiration du délai d'un mois ci-dessus visé.

**B.- Indemnisation forfaitaire**

Si la résolution du contrat est prononcée pour une cause imputable à l'une ou l'autre des parties, celle à laquelle la résolution est imputable devra verser à l'autre une indemnité forfaitaire non susceptible de modération ou de révision de DIX POUR CENT du prix de vente.

Cette indemnité sera payable dans les 15 jours qui suivront ladite résolution.

Malgré cette convention, il sera toujours possible de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

**POURSUITE ET ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION**

**Obligation d'achever:**

Le VENDEUR s'oblige à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai ci-après fixé.

Cette obligation emporte pour le VENDEUR, le moment venu, d'obtenir le certificat de conformité prévu par les articles L.460-2 et R.460-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'ACQUEREUR s'interdit de réaliser ou faire réaliser des travaux pouvant porter atteinte aux obligations résultant du permis de construire ou constituer un obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

La construction devra être réalisée conformément aux énonciations du présent acte, à la notice descriptive ci-dessus visée, aux plans ci-annexé, et d'une façon générale aux règles de l'art.

**Obligation de parachever**

Le VENDEUR s'oblige à effectuer les travaux de parachèvement, tels que les finitions des espaces communs et l'aménagement des espaces et ouvrages communs prévus à la notice descriptive et à mener ces travaux selon les règles de l'art et de manière à ce qu'ils soient achevés dans des délais raisonnables.

**Tolérance**

Il est convenu que des différences de moins de cinq pour cent des superficies et des cotes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

En cas de pluralité de locaux de même nature il y aura compensation entre eux à cet égard.

Tout matériau, matériel ou fourniture prévu pourra être remplacé mais uniquement par un autre au moins équivalent en qualité et prix si l'approvisionnement du chantier devient impossible, très difficile ou implique des délais incompatibles avec sa bonne marche.

**Délai d'achèvement**

Les constructions telles que prévues devront être achevées au plus tard **le 31 décembre 2006**.

Toutefois, ce délai sera, le cas échéant, majoré en cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai de livraison à compter du démarrage des travaux de construction.

Pour l'application de cette disposition, seraient considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai : les grèves (qu'elles soient générales, particulières au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ou leurs fournisseurs), les intempéries, la faillite des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou de ses fournisseurs, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au VENDEUR), les troubles résultant d'hostilité, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée, à compter du début des travaux, d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, l'ACQUEREUR déclare s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par l'Architecte ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité.

**Définition de l'achèvement**

Les parties conviennent d'adopter la définition de l'achèvement proposée par les textes réglementaires. En conséquence, elles se réfèrent à la définition contenue dans l'alinéa 1er de l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour l'information des parties, ce texte est ci-après littéralement reproduit :

*"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent code et de l'article L 261-11 du présent code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas*

22

un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

*"La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L 261-5 du présent code."*

Les dispositions des deux alinéas ci-dessus sont prises sans préjudice de l'exercice du mandat qui sera ci-après conféré au VENDEUR et qui ne cessera qu'à la délivrance du certificat de conformité de l'ensemble des ouvrages dont l'édification est autorisée par le permis de construire susvisé, éventuellement modifié.

#### **Qualité de maître de l'ouvrage**

Conformément à la loi en tant que de besoin, il est convenu que le VENDEUR conservera la qualité de maître de l'ouvrage et ce jusqu'à la livraison des locaux vendus.

Le VENDEUR ne pourra tirer argument de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs des biens présentement vendus, qui n'auraient pas reçu au préalable l'accord écrit de l'acquéreur.

Le VENDEUR aura tous droits d'accès et de disposition sur les biens vendus afin de satisfaire à la mise en conformité des ouvrages.

Ces droits d'accès et de disposition expireront à l'obtention du certificat de conformité de l'immeuble.

De son côté, L'ACQUEREUR s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des ordres ou des instructions aux architectes et entrepreneurs.

#### **Paiement**

Le VENDEUR devra faire son affaire personnelle de tous paiements à tous hommes de l'art, entrepreneurs, fournisseurs et services concessionnaires et également tous paiements à toutes régies financières en relation avec la construction de l'ensemble immobilier, notamment au titre de la taxe locale d'équipement, de manière à ce que l'ACQUEREUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

#### **Travaux modificatifs ou complémentaires**

Dans le cas où l'ACQUEREUR, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux prévus, désirerait que des modifications fussent apportées à ses locaux privatifs, ou que des travaux supplémentaires y fussent exécutés, il devra s'adresser au VENDEUR, lequel appréciera si les travaux demandés sont réalisables, et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, établira, d'accord avec l'ACQUEREUR, par voie de convention écrite et préalable, la nature des modifications ou travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence des travaux sur le délai d'achèvement ci-dessus prévu.

Le VENDEUR donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût des travaux modificatifs ou supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente ci-dessus fixé, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement, et il sera réglé directement par l'ACQUEREUR aux entreprises intéressées préalablement à l'exécution des travaux.

#### **MANDAT DONNÉ A LA SOCIÉTÉ**

Conformément aux dispositions de l'article R.261-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'acquéreur confère au vendeur qui accepte, tous pouvoirs pour déposer tous permis de construire modificatifs ou complémentaires pour mener à bien le programme immobilier « LES JARDINS DE MONTEVRAIN ». Ce mandat bénéficiera au vendeur ou à ses successeurs jusqu'à l'obtention du certificat de conformité. En cas de vente totale ou partielle des biens objet des présentes, l'acquéreur s'oblige à faire reprendre en charge ledit mandat par son ou ses successeurs.

L'acquéreur donne pouvoir au vendeur de passer toutes conventions nécessaires à la construction de l'immeuble et à sa mise en état d'habitabilité.

En outre, l'acquéreur confère au vendeur, de manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme;
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire;
- pour assurer la desserte de l'immeuble et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

L'acquéreur donne au vendeur tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisition de mitoyenneté, de vue, de droit de passage, et d'une manière générale à l'effet d'effectuer toutes acquisition qu'elle qu'en soit l'objet ou la forme et qui seront nécessaires ou utiles à la réalisation de l'ensemble immobilier ou à sa desserte.

L'acquéreur confère au vendeur le pouvoir d'apporter au Règlement de Copropriété et Etat Descriptif de Division toutes modifications qu'il jugera utiles.

Toutefois, les modifications ne devront ni porter atteinte aux droits de l'acquéreur, tant sur ses parties privatives que sur les parties communes, ni accroître les obligations de ce dernier.

De plus, ces modifications ne devront pas avoir pour objet ou pour effet de modifier la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au Règlement de Copropriété.

Le vendeur s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de sa qualité de maître de l'ouvrage pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs concernant ces parties privatives qui n'auraient pas reçu l'approbation préalable et écrite de l'acquéreur, sans préjudice toutefois des stipulations contenues dans le Règlement de Copropriété sus-énoncé.

Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au vendeur dans l'intérêt des différents acquéreur et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le vendeur.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront lors de la délivrance du certificat de conformité de l'ensemble immobilier.

Les pouvoirs ainsi conférés au vendeur se transmettront de plein droit aux ayants droit ou ayants cause de l'acquéreur.

En application de l'article 1993 du Code Civil, le vendeur devra rendre compte à l'acquéreur.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers en cas, notamment, d'achat de servitudes, de mitoyenneté, de vue, de droits de passage, d'acquisitions de terrains, de soultes d'échanges et exécution des conventions passées par le vendeur, seront supportées par ce dernier, sans augmentation du prix de la présente vente, et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le vendeur serait, en sa qualité de mandataire, redevable envers l'acquéreur.

#### **MODIFICATION DES LOTS INVENDUS**

Le vendeur se réserve le droit de modifier la composition, le nombre des lots, ainsi que leur affectation, tant que ceux-ci ne sont pas vendus, par la réunion ou la division d'un ou plusieurs lots, soit par l'augmentation ou la diminution du nombre de pièces composant les lots et la quotité des parties communes attachée auxdits lots, exprimée en millièmes.

Tous pouvoirs sont en conséquence consentis au vendeur aux fins ci-dessus, notamment modifier l'état descriptif de division, règlement de copropriété, à cet effet signer tous actes, pièces, documents, notamment règlement de copropriété modificatif ou état descriptif de division modificatif, faire toutes déclarations, agréant le tout dès à présent.

#### **GARANTIE D'ACHÈVEMENT FOURNIE PAR UN TIERS**

Conformément aux dispositions de l'article L. 261.11 du code de la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente d'immeuble à construire est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'immeuble vendu sous l'une des formes prévues par l'article R 261.17 dudit code.

Pour satisfaire à cette condition de garantie, le vendeur fournit à l'acquéreur qui accepte la garantie prévue à l'article R 261.21 a du code précité, qui lui a été conférée par :

**Le CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme à Directoire et conseil de surveillance au capital de 440.274.828,50 euros, ayant son siège social à PARIS (75001), 19, rue des Capucines et immatriculée au RCS de PARIS, sous le numéro 542 029 848.**

Dans les termes stipulés dans la convention en date du 23 novembre 2005 dont l'original est demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces ci-dessus visé.

Il en résulte ce qui suit littéralement rapporté :

**"LE CREDIT FONCIER DE FRANCE....."**

**"S'OBLIGE**

**"Envers la société dénommée "LE JARDIN DES VIGNERONS....."**

**"A avancer ou a payer pour son compte, sous la forme fixée par l'article R 261 21 a) du code de la construction et de l'habitation et dans les conditions prévues par l'article L 261.11d) dudit code, les sommes nécessaires à l'achèvement d'un ensemble immobilier de 143 logements répartis en 2 bâtiments pour une SHON de 6.754 m2 sur un terrain sis à LE PONTET (Vaucluse) rue des Hironnelles, les Agassins, cadastrées section AV numéro 19 et 40 pour une superficie totale de 11.262 m2, conformément au permis de construire numéro PC 84 092 04B0051 délivré le 04 février 2005 au nom de la SARL GHAPI et transféré au profit de la société LE JARDIN DES VIGNERONS suivant arrêté numéro PC 84092 04B0051U du 30 juin 2005.**

**"L'engagement du CREDIT FONCIER DE FRANCE porte sur les biens ci-dessus désignés tels qu'ils doivent être édifiés en exécution du permis de construire, des plans et devis produits par la société susnommée au CREDIT FONCIER DE FRANCE, que ladite société a déclaré être en tous points conformes à ceux qui, en application de l'article L 261.11 du code de la construction et de l'habitation, doivent figurer en annexe des actes de vente à intervenir, soit être déposés chez un notaire et visés auxdits acte de vente.**

**"Toute modification apportée à l'un ou l'autre de ces documents et non expressément approuvée par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, éteindra par anticipation l'engagement de celui ci.**

**"Conformément à l'article 1121 du code civil, il est expressément stipulé que la garantie donnée par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, profitera directement aux acquéreurs successifs desdits biens, dès lors que l'acquisition aura lieu dans les conditions de l'article L 261.3 du code de la construction et de l'habitation, et dans la mesure où les acquéreurs auront eux mêmes satisfait à toutes les obligations mises à leur charge dans l'acte de vente.**

**Le présent engagement est délivré pour être déposé au rang des minutes du notaire chargé de recevoir la vente des biens sus-désignés.**

**"La société LE JARDIN DES VIGNERONS s'engage à adresser au CREDIT FONCIER DE FRANCE, dès le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux, une copie de ladite déclaration dûment certifiée conforme par l'architecte.**

**Fait à PARIS, le 23 novembre 2005.**

**"CREDIT FONCIER DE FRANCE".**

#### **COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR**

Il résulte notamment des accords intervenus entre le vendeur et la Banque du programme soit LE CREDIT FONCIER DE FRANCE, agence PARIS PROMOTION, 16, rue Volney 75002 PARIS que toutes les opérations financières du programme sans aucune exception devront être centralisées à un compte ouvert dans les livres dudit CREDIT FONCIER DE FRANCE.

Ce compte porte le numéro 00104960299.

A l'exclusion de toute autre solution, tous les versements quels qu'ils soient, doivent être effectués :

- par chèque barré à l'ordre de la Banque du programme avec l'indication soit du nom du programme, soit du numéro de compte;
- à titre exceptionnel, par chèque barré à l'ordre du Notaire du programme de construction et remis directement à ce dernier, et pouvoir irrévocable est donné au Notaire du programme de verser les fonds au compte centralisateur.

#### **GARANTIES DES DÉFAUTS DE LA CHOSE VENDUE**

##### **- Principe :**

Le VENDEUR ne sera tenu que des garanties prévues par le Code Civil comme étant dues par le vendeur d'immeuble à construire.

##### **- Garantie légale assumée par le vendeur des vices de construction apparents :**

Cette garantie est instituée par l'article 1642-1 du code civil, dans les termes suivants littéralement reproduits :

**" Article 1642-1 :**

*"Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.*

*"Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice."*

Il est convenu ce qui pour l'application de l'article 1642-1 du code civil susvisé :

- Le VENDEUR fera connaître à l'ACQUÉREUR la date de la réception visée audit article, soit lors de l'établissement du procès-verbal de livraison ci-dessus évoqué, soit, si la réception n'est pas intervenue lors de cette établissement, par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- L'ACQUÉREUR devra informer le VENDEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des vices qui apparaîtraient avant l'expiration du délai fixé par l'article 1642-1, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de livraison susvisé.

A défaut par l'ACQUÉREUR d'avoir informé le VENDEUR dans les formes ci-dessus, le VENDEUR sera déchargée des vices apparents lors de l'expiration de ces délais, par le seul fait de cette expiration.

Par ailleurs, la loi a institué une forclusion de l'ACQUÉREUR, ce, dans les termes de l'article 1648, alinéa 2, du code civil, ci-dessous littéralement reproduit :

**"Article 1648, alinéa 2 :**

*"Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut-être déchargé des vices apparents."*

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il est précisé que dans le cas de prise de possession différée, le délai d'un mois fixé ci-dessus commencerait à courir à compter du jour du transfert de responsabilité des biens vendus, tels que défini au paragraphe "MODALITES DE LA PRISE DE POSSESSION", ci-dessus.

**- Obligations légales du vendeur de garantir les ouvrages :**

Ces obligations sont instituées par l'article 1646-1 du code civil, dans les termes suivants littéralement reproduits :

**" Article 1646-1 :**

*"Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.*

*"Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.*

*"Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3."*

**" Article 1792 :**

*"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.*

*"Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."*

**" Article 1792-1 :**

*"Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

" 1°) Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage;

" 2°) Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire;

" 3°) Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."

**" Article 1792-2 alinéa 1 :**

"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipements d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert."

**" Article 1792-3 :**

"Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage."

Les obligations ci-dessus ne sont assumées que pendant la durée prescrite par l'article 2270 du code civil ci-dessous littéralement reproduit et sont corrélativement prescrites à l'issue de cette durée :

**" Article 2270 :**

"Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en applications des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux, ou en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article."

Il est précisé que ce dernier délai est de deux ans au minimum et que le VENDEUR n'en consent pas d'extension dans le temps.

**- Garantie de parfait achèvement :**

**Rappel du texte :**

Pour l'information des parties, sont rappelées les dispositions de l'article 1792-6 alinéa 2 et suivants du Code Civil:

"La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

"Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

"En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

"L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou à défaut judiciairement.

"La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage."

**Conventions :**

L'ACQUEREUR s'engage à signaler au VENDEUR les désordres apparaissant pendant la garantie de parfait achèvement, dans les meilleurs délais, de manière à permettre au VENDEUR de mettre en oeuvre la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur.

De son côté, le VENDEUR s'oblige à informer L'ACQUEREUR de toutes réserves additionnelles qui seraient faites au procès-verbal de réception, et à faire tout ce qui sera nécessaire dans le meilleur délai pour que tout désordre apparu puisse être réparé dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.

**- Garantie de l'Isolation Phonique :**

Pour l'information des parties, est rappelé ci-dessous le contenu de l'article L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation :

"Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

"Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code Civil.

"Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité de ces exigences pendant douze mois à compter de sa prise de possession."

#### **TABLEAU RECAPITULATIF DES DELAIS D'ACTION**

GARANTIE	DELAJ	POINT DE DEPART DELAI	TEXTES
VICES APPARENTS (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 AN	Le plus tardif des 2 événements: Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession.	1642-1 1648 alinéa2 du C.Civil
PARFAIT ACHEVEMENT	1 AN	Réception	1792-6 du C. Civil
ISOLATION PHONIQUE	1 AN	Prise de possession	L111-11 CCH
DOMMAGES : - compromettant la solidité de l'ouvrage; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination; - affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables	10 ANS	Réception	1646-1 1792 1792-2 C. Civil
BON FONCTIONNEMENT Pour les autres éléments d'équipement	2 ANS	Réception	1792-3 C. Civil

#### **ASSURANCES CONTRE L'INCENDIE**

Les biens et droits immobiliers vendus sont et demeureront aux risques du constructeur jusqu'à ce qu'ils soient mis à la disposition de l'acquéreur. Après cet événement, ils seront aux risques de l'acquéreur.

En conséquence:

1°/ - En cas d'incendie total ou partiel des biens et droits immobiliers avant qu'ils soient mis à la disposition de l'acquéreur, le constructeur encaissera seul et aux fins de reconstruction l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances au titre de la police qu'il aura éventuellement souscrite, nonobstant la circonstance que l'acquéreur soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la présente vente au fur et à mesure de leur édification.

2°/ - Au cas où l'acquéreur ne se serait pas entièrement libéré de son prix, en principal et accessoires, lors de la mise à disposition des biens et droits immobiliers vendus, il s'oblige à conclure et à maintenir une assurance contre l'incendie "valeur à neuf" auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel des biens et droits immobiliers présentement vendus avant la complète libération de l'acquéreur, le constructeur vendeur exercera, sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances, qu'il s'agisse d'une police souscrite par l'acquéreur ou d'une police souscrite par la copropriété, les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires du Code des Assurances.

En tant que de besoin, l'acquéreur cède et transporte au vendeur, qui accepte, une somme égale au prix de la présente vente, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, pour le vendeur toucher et recevoir cette somme directement et sur sa simple quittance sans le concours et hors la présence du cédant.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du constructeur et aux frais de l'acquéreur.

#### **ASSURANCES DE LA CONSTRUCTION**

##### **I - Assurance dommages ouvrage constructeur non réalisateur**

**A.- Souscription**

Comme la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978 le lui impose, le VENDEUR déclare avoir souscrit auprès de la compagnie dénommée GAN EURO COURTAGE, 4,6, avenue d'Alsace 92033 LA DEFENSE CEDEX sous le N°084357304, un contrat ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE avec date d'effet au 13.09.2005.

Une copie des conditions particulières de cette convention est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces sus-visé.

**B.- Paiement de la prime**

Le VENDEUR reconnaît avoir acquitté la ou les fractions de la prime correspondant à ce contrat appelées à ce jour et prend l'engagement d'acquitter les fractions à venir au fur et à mesure de leur exigibilité et d'en justifier à première demande de L'ACQUEREUR.

**C.- Obligations du vendeur**

Le VENDEUR, tant qu'il conservera la qualité de maître de l'ouvrage en vertu de la loi sera tenu:

- de déclarer les éléments nouveaux susceptibles de modifier les bases sur lesquelles le contrat d'assurance a été souscrit;
- de notifier les arrêts de travaux;
- de déclarer la réception des travaux.

**D.- Information de l'acquéreur**

L'ACQUEREUR est informé qu'il aura, au regard de l'assurance dommages, la qualité d'assuré. Il sera de ce fait tenu des obligations en résultant (déclaration du sinistre à effectuer dans les 5 jours, accès au chantier de l'assureur).

Par ailleurs, sa qualité d'assuré subroge L'ACQUEREUR dans tous les droits résultant du contrat et il pourra notamment se faire remettre par l'assureur tous documents techniques ou autres, afférents à l'opération de construction.

L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé de ce qu'il aura à supporter les compléments de primes exigibles pour la revalorisation des garanties ou la reconstitution des garanties après sinistre éventuellement.

D'une manière générale, L'ACQUEREUR et syndic de la copropriété observeront strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police susvisée.

La méconnaissance de ces obligations entraînera pour le propriétaire la déchéance du droit d'invoquer, vis à vis du vendeur, le bénéfice de l'article 1646-1 du code civil, pour obtenir réparation des dommages susvisés.

Pour permettre à L'ACQUEREUR de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le VENDEUR s'oblige à lui fournir toutes les indications et justifications nécessaires.

**II - Assurance responsabilité (CNR)**

Le VENDEUR déclare que les garanties du contrat ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE sus analysé sont étendues à la responsabilité civile décennale encourue par l'assuré en sa qualité de promoteur immobilier en vertu de l'article 1792.1 du code civil (article 2 de la loi 78.12 du 04.01.1978) et conformément à l'obligation d'assurance qui lui est faite par l'article L 241.2 du code des assurances. Cette garantie est accordée sous déduction d'une franchise de 10 fois la valeur de l'indice BT01.

La garantie CNR est acquise tant au preneur qu'au bailleur, que le preneur soit Maître d'ouvrage délégué ou entrepreneur général n'assumant aucune mission technique et n'exécutant aucuns travaux.

Il s'agit de la compagnie dénommée GAN EURO COURTAGE, 4,6, avenue d'Alsace 92033 LA DEFENSE CEDEX sous le N°réf 41105032004.

Le VENDEUR déclare que les différentes entreprises et l'architecte avec lesquels il a contracté pour la réalisation du présent immeuble sont également tenus de souscrire un contrat assurant leur responsabilité.

L'ACQUEREUR est informé de ce que :

- L'assureur dommages ouvrages est en possession des polices d'assurance responsabilité des entreprises susvisées et de l'architecte, et lui en remettra copie sur simple demande;
- Le VENDEUR s'engage à l'aviser de tout changement d'assureur et de tout avenant au contrat assurant sa responsabilité.

## CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et sous celles suivantes que les parties s'obligent à exécuter :

### Règlement de copropriété

L'ACQUEREUR reconnaît avoir une parfaite connaissance des obligations et servitudes instituées dans le règlement de copropriété et état descriptif de division susvisé, et s'oblige à exécuter et à respecter toutes les charges et conditions qui en résultent de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit.

### Etat de l'immeuble

VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie de contenance en ce qui concerne le terrain; toute différence en plus ou en moins, même si elle excède le vingtième, sera l'affaire personnelle de l'ACQUEREUR, qui s'y oblige.

### Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du Travail, LE VENDEUR déclare que l'opération de construction dont dépend l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de la Loi n°93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, il s'oblige :

- A remettre au notaire soussigné un exemplaire du Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage qui lui sera remis par le Coordonnateur lors de la réception de l'ouvrage.
- A remettre une copie de ce dossier au syndic de la copropriété.

L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé qu'en cas de mutation (entre vifs ou par décès, à titre gratuit ou onéreux) du bien acquis, il aura l'obligation de remettre ce dossier à son propre acquéreur et au notaire qui sera chargé d'établir ledit acte de mutation.

### Servitudes

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble dont dépendent les locaux vendus, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et 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.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'immeuble dont dépendent les locaux vendus, sauf celles pouvant résulter :

- de la Loi,
- de la situation naturelle des lieux,
- des plans et documents d'urbanisme applicables au bien cédé.
- Du règlement de copropriété sus-visé.

### Services publics

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, de manière que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet, de l'exécution ou de la réalisation de tous contrats, abonnements ou traités qui ont pu être conclus ou passés par le VENDEUR ou les précédents propriétaires pour le service des eaux, de l'électricité ou autres fournitures, et il en paiera les redevances et cotisations à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

### Nuisances dues au chantier

Compte tenu de l'existence de plusieurs bâtiments, l'acquéreur supportera les inconvénients et ou les servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier qui aura lieu postérieurement à la livraison des locaux présentement vendus et renonce expressément à tout recours quelconque contre la société venderesse du fait des nuisances de quelque nature que ce soit que pourrait entraîner pour lui la poursuite du chantier de l'ensemble immobilier.

### Frais

LE VENDEUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites ou conséquences.

### **DECLARATIONS SUR L'AMIANTE**

Conformément aux dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié, le VENDEUR déclare que le bien vendu a été construit après le 1er juillet 1997 et qu'il n'entre pas dans le champ d'application dudit décret.

### **ENVIRONNEMENT**

Il résulte de l'article 8-1 de la loi numéro 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée par la loi numéro 92-646 du 13 juillet 1992, savoir :

"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 l'informe également pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

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."

A cet égard le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- le terrain vendu 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 (loi numéro 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement).

- il n'a jamais été déposé, ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci, de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, PCB (polychlorobiphényles) ou PCT (Polychloroterphényles), directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou des inconvénients pour la santé de l'environnement.

- il n'a jamais été exercé sur le terrain ou les terrains voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols), notamment celles visées par la loi numéro 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- il ne contient dans son sous-sol aucune pollution.

### **DÉCLARATIONS**

#### **A - Concernant la SOCIETE VENDERESSE**

Le représentant de la SOCIETE VENDERESSE, ès-qualité, déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en FRANCE;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions;
- que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

#### **B - Concernant l'ACQUÉREUR**

L'ACQUÉREUR déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial et sa résidence,

Il ajoute ce qui suit :

- Il est de nationalité française;
- Il se considère comme résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur;
- Il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection prévu par la Loi du 3 janvier 1968 portant réforme du droit des incapables majeurs;
- Il n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

#### **C - Concernant les biens vendus**

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant les locaux vendus :

- qu'ils ne sont pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'ils sont libres de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUÉREUR à l'exception:
  - de l'ensemble des servitudes sus rappelées,

*- et de l'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la BANQUE ESPERITO SANTO DE LA VENETIE suivant acte dressé par Maître CAFLERS Xavier, notaire à NICE, le 30 juin 2005 pour sûreté de la somme de 1.280.000 euros pour une durée de 6 mois soit jusqu'au 31.12.2005.*

Aux termes dudit acte, il a été stipulé ce qui suit littéralement reproduit:

".....

**"STIPULATION POUR AUTRUI**

**I - Dans le cadre de la vente par fractions de l'immeuble donné en garantie, il est convenu ce qui suit:**

*L'emprunteur stipule du prêteur en faveur de tout acquéreur, que ladite banque ne pourra exercer ses droits hypothécaires à l'encontre des acquéreurs qui justifieront avoir satisfait aux obligations leur incombant en vertu de leur vertu de leur acte d'acquisition.*

*"Ceux ci pourront opposer à la banque toutes les exceptions dont ils auraient la faculté de se prévaloir à l'encontre du vendeur.*

*"En cas de défaillance d'un acquéreur, l'emprunteur stipule de la banque en faveur du défaillant que la banque ne pourra exercer le droit de préférence résultant de son privilège qu'à concurrence seulement de la fraction du prix restant due en principal, révisée le cas échéant et augmentée de tous intérêts et accessoires, conformément aux dispositions du contrat de vente. En conséquence, dans tous ordres ayant pour objet la distribution du prix des biens vendus auxdits acquéreurs défaillants à la suite des poursuites en réalisation forcée engagées à leur encontre à quelque titre que ce soit, la banque ne sera colloquée que pour le montant stipulé à l'alinéa précédent quel que soit le montant de la créance qu'elle pourrait produire.*

*Les dispositions prévues aux deux alinéas précédents ne sont pas applicables en cas de résolution ou d'annulation de la vente.*

*La BANQUE ESPERITO SANTO ET LA VENETIE s'engage irrévocablement à donner mainlevée de l'inscription lui profitant sur les lots vendus dès que le prix correspondant aux lots à dégrever, en ce compris toutes révisions et accessoires, aura été intégralement payé par l'acquéreur concerné auprès de la BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE.*

**II - La stipulation pour autrui contenue au paragraphe I qui précède est acceptée par la BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE sous les conditions suivantes:**

*Le prix des ventes devra être conforme à un tableau des prix prévisionnels soumis à la BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE et approuvé par elle.*

*L'intégralité de ces prix de vente, déduction faite des frais de mainlevée, devra être versée à la banque ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE.*

*En cas de vente d'immeuble à construire ou de vente avec paiement à terme, il devra être stipulé dans l'acte que le paiement de la fraction payable à terme du prix devra, pour être libératoire, être effectué à la BANQUE ESPERITO SANTO DE LA VENETIE.*

*De manière générale, tout prix ou partie de prix payé comptant devra être réglé par la comptabilité du notaire rédacteur à qui l'emprunteur s'engage à donner mandat irrévocable de verser ladite somme à la banque déduction faite des frais de mainlevée.*

*Le vendeur devra faire inscrire, s'il y a lieu, son privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire et ne pourra y renoncer sans l'accord de la banque.*

*L'acceptation par les acquéreurs de la stipulation pur autrui qui précède sera constatée dans les actes de vente à intervenir en leur faveur.*

*Si l'acquéreur l'exige, cette acceptation pourra être notifiée à la banque par simple lettre par les soins du notaire rédacteur de l'acte de vente."*

**FORMALITÉ DE PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Une copie authentique des présentes sera publiée au premier bureau des hypothèques d'AVIGNON.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

**MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES**

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la

commission nationale de l'informatique et des libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi N°78.17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

#### **SORT DES CONVENTIONS ANTERIEURES**

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant contrat et dans tout autre document quelconque régularisés entre elles dès avant ce jour, en vue des présentes.

Les clauses et conditions de cet avant-contrat comme de tout autre document, seront réputées non écrites à compter de ce jour et aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer des clauses contraires à celles figurant aux présentes.

Cette convention expressément acceptée par chacune des parties, constitue pour elles, une condition essentielle et déterminante du présent acte.

#### **REMISE DE TITRES**

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété, mais l'ACQUEREUR sera subrogée dans tous les droits du VENDEUR pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

#### **POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

#### **CERTIFICAT D'IDENTITÉ**

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

#### **INFORMATION RELATIVE A LA RÉPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ**

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 convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

#### **DONT ACTE sur QUARANTE DEUX (42) pages.**

Les parties approuvent expressément :

Renvois : néant

Mots rayés nuls : néant

Chiffres rayés nuls : néant

Lignes entières rayées nulles : néant

Barres tirées dans les blancs : néant

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus-indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Je soussigné Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, atteste que la présente copie hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous les salaires, impôts, droits et taxes.

#### CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne : "LE JARDIN DES VIGNERONS" inscrite au SIREN n°482 348 323, par la production de ses statuts régulièrement publiés.

Le soussigné, Maître BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, certifie la présente copie hypothécaire conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité, sans renvoi, ni mot nul, ledit document établi sur 33 pages dont une partie normalisée établie sur six pages.







N° de gestion 2006A50029

**Extrait Kbis**

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**  
à jour au 17 août 2023

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	382 770 485 R.C.S. Melun
<i>Date d'immatriculation</i>	27/02/2006
<i>Nom, prénoms</i>	<b>BRAUN Joël</b>
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 17/08/1948 à Paris
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	58 Avenue du Temps Perdu 95280 Jouy-le-Moutier

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

<i>Adresse de l'établissement</i>	Nerouville 39 Rue du Pont César 77670 Château-Landon
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Loueur en meuble professionnel
<i>Date de commencement d'activité</i>	16/02/2006
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

**MENTIONS DES DECISIONS INTERVENUES DANS DES PROCEDURES DE SAUVEGARDE, DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE, DE LIQUIDATION JUDICIAIRE, DE REGLEMENT JUDICIAIRE OU DE LIQUIDATION DES BIENS**

- Mention n° 15932 du 13/07/2022

Jugement du tribunal de commerce de Melun prononcé en date du 13/07/2022, la liquidation judiciaire sous le numéro 2022J00269, date de cessation des paiements le 14/01/2021, désigne liquidateur SELARI Archibald représenté par Me Virginie Laure 50 Avenue Thiers 77000 Melun, les déclarations de créances sont à déposer au liquidateur dans les deux mois de la publication au Bédace.

**OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- Mention du 01/01/2009

L'entreprise était inscrite auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Montereau-Fault-Yonne. Ce tribunal a été supprimé et rattaché au Tribunal de Commerce de Melun par le décret n° 2008-146 du 15 février 2008,

Le Greffier

**GREFFE**



FIN DE L'EXTRAIT



11194\*06  
DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
Formulaire obligatoire  
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39



N° 3233-SD  
(01-2020)  
@internet-DGFiP

T 65612

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : H 8846  
Déposée le : 18 JUIN 2023  
Références du dossier : 39897

### Demande de renseignements pour la période à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1956

à souscrire en **DEUX** exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.  
(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :  
SPF AVIGNON 1

#### IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité <sup>1</sup> : MAITRE GAELLE HARRAR AVOCAT  
Adresse : 48 RUE GIOFFREDO  
06000 NICE  
2023-02-01  
Courriel <sup>2</sup> : gaelle.harrar@wanadoo.fr  
Téléphone :     
À NICE, le    /    /     
Signature (obligatoire) :

**IDENTIFICATION DES PERSONNES** (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'État - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié).  
Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Personnes morales :	Nom (en majuscules) Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social <sup>3</sup>	Date et lieu de naissance N° SIREN
1	BRAUN		JOEL	17/08/1948
2	SIMMENAUER		ANNE MARIE	15/01/1952
3				

**DESIGNATION DES IMMEUBLES** (toute erreur dégage la responsabilité de l'État - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié).  
Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	LE PONTET RUE DES HIRONDELLES	AV 19 - 40		137- 312
2				
3				
4				
5				

**PÉRIODE DE DÉLIVRANCE**

**CAS GÉNÉRAL**  
Période allant du 1<sup>er</sup> janvier 1956<sup>4</sup> à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

**CAS PARTICULIER**  
Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :  
- le point de départ (date postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1956) :    /    /     
- le point d'arrivée, au plus tard le    /    /    (uniquement pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)  
**Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ?  (si oui, cochez la case)**

<sup>1</sup> Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). <sup>2</sup> L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.  
<sup>3</sup> Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. <sup>4</sup> Ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.

COÛT ET FACTURATION (voir notice n° 3241-NOT-SD)			
	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
<b>Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles</b>		x 12 € =	€
<b>Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles</b>		12 €	€
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € =	+ €
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € =	+ €
<b>Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :</b>			+ €
		<b>TOTAL =</b>	<b>0 €</b>

MODE DE PAIEMENT	
<input type="checkbox"/> Carte bancaire	<input type="checkbox"/> Virement
<input type="checkbox"/> Chèque de Banque à l'ordre du Trésor public	
<input type="checkbox"/> Chèque à l'ordre du Trésor public (pour un montant maximum de 1000 €)	<input type="checkbox"/> Numéraire (pour un montant maximum de 300 €)

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION	
Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :	
<input type="checkbox"/> insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles	
<input type="checkbox"/> défaut ou insuffisance de provision	
<input type="checkbox"/> demande non signée et/ou non datée	
<input type="checkbox"/> autre : .....	
Le ____ / ____ / ____	<i>Le comptable des finances publiques, Chef du service de publicité foncière</i>

<p>DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE AVIGNON 1</p>
---

Demande de renseignements n° 8404P01 2023H8846 (45)  
déposée le 18/07/2023, par Maître BENHAMOU HARRAR

Réf. dossier : HF LE PONTET AV 19 40 lot 137

**CERTIFICAT**

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(\*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1973 au 15/05/2023 (date de mise à jour fichier)  
[ x ] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,  
[ x ] Il n'existe que les 15 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :  
du 16/05/2023 au 18/07/2023 (date de dépôt de la demande)  
[ x ] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

AAVIGNON 1, le 20/07/2023

Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
David CHAZALON

(\*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement, un droit d'accès et un droit de rectification.

**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 15/05/2023**

<b>N° d'ordre : 1</b>	Date de dépôt : 03/08/2004	Référence d'enlèvement : 8404P01 2004P5667	Date de l'acte : 17/05/2004
	Nature de l'acte : <b>ANNULATION ET CONSTITUTION DE SERVITUDE</b>		
	Rédacteur : NOT MARTINEL / AVIGNON		

*Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2004P5667 :*

Disposant, Donateur		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
3	VAUCLUSE LOGEMENT	662 620 079
Bénéficiaire, Donataire		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	ARTIGUES	06/08/1936
2	DOMERGUE	06/12/1930

Prix / évaluation : 5.000,00 EUR

Complément : 1) annulation de la servitude du 04/06/1976, publiée le 21/06/1976, volume 1237 n°19 en ce qui concerne les parcelles suivantes :  
 -fonds servant : Le Pontet AV 19  
 -fonds dominant : Le Pontet AV 35, 36, 37, 38, 39 et 90  
 2) constitution de servitude de passage  
 -fonds servant : Le Pontet AV 35, 37, 38, 39 et 145 (appartenant à la Société Vauchuse Logement)  
 -fonds dominant : Le Pontet AV 19 et 40 (appartenant à ARTIGUES née le 06/08/1936 et DOMERGUE né le 06/12/1930)

<b>N° d'ordre : 2</b>	Date de dépôt : 26/08/2005	Référence d'enlèvement : 8404P01 2005P5868	Date de l'acte : 30/06/2005
	Nature de l'acte : <b>VENTE</b>		
	Rédacteur : NOT MARTINEL / AVIGNON		

*Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2005P5868 :*

Disposant, Donateur		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	ARTIGUES	06/08/1936
2	DOMERGUE	06/12/1930

Disposition n° 1 de la formalité 8404P01:2005P5868 :

Bénéficiaire, Donataire					
Número	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
3	LE JARDIN DES VIGNERONS		482 348 323		
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
3	TP	LE PONTET	AV 19 AV 40		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Donataire EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 359.800,00 EUR

<b>N° d'ordre : 3</b>	Date de dépôt : 12/09/2005	Référence d'enlèvement : 8404P01 2005V3057	Date de l'acte : 30/06/2005
	Nature de l'acte : <b>PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS &amp; HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE</b>		
	Rédacteur : NOT XAVIER CAFLERS / NICE		
	Domicile élu : NICE EN L ETUDE		

Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2005V3057 : *privilege de preteur de deniers*

Créanciers					
Número	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité		
	BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE				
Débiteurs					
Número	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité		
1	LE JARDIN DES VIGNERONS		482 348 323		
Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LE PONTET	AV 19 AV 40		

Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2005V3057 : privilège de prêteur de deniers

Montant Principal : 359.800,00 EUR Accessoires : 71.960,00 EUR  
 Date extrême exigibilité : 31/12/2005 Date extrême d'effet : 31/12/2007  
 Complément : Intérêts 4,604 % taux annuel révisable.

Disposition n° 2 de la formalité 8404P01 2005V3057 : hypothèque conventionnelle

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité			
Número	Désignation des personnes				
	BANQUE ESPRITO SANTO ET DE LA VENETIE				
Débiteurs		Date de Naissance ou N° d'identité			
Número	Désignation des personnes				
1	LE JARDIN DES VIGNERONS	482 348 323			
Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LE PONTET	AV 19 AV 40		

Montant Principal : 920.200,00 EUR Accessoires : 184.040,00 EUR  
 Date extrême exigibilité : 31/12/2005 Date extrême d'effet : 31/12/2007  
 Complément : Intérêts annuel de 4,641 % révisable.

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 16/01/2006	Référence d'enlèvement : 8404P01 2006P383	Date de l'acte : 06/12/2005
	Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION/REGLT.COPR.S/PONTET AV19 ET AV40		
	Rédacteur : NOT CAHLERS / NICE		

**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 15/05/2023**

Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2006P383 :

Disposants			
Número	Désignation des Personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
1	LE JARDIN DES VIGNERONS		482 348 323
Immeubles			
Commune	Désignation Cadastreale	Volume	Lot
LE PONTET	AV 19 AV 40		
LE PONTET	AV 19 AV 40		1 à 6 101 à 271 301 à 424

Complément : Assise de la copropriété sur LE PONTET cadastrée AV 19 et AV 40 division en 301 lots numérotés de 1 à 6 . 101 à 271 et 301 à 424. Tantômes exprimés en 10 000°.

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 24/01/2006	Référence d'entassement : 8404P01 2006P679	Date de l'acte : 15/12/2005
	Nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHÈVEMENT		
	Rédacteur : SCP BRINES JEAN-PIERRE / AIX EN PROVENCE		

Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2006P679 :

Disposant, Donateur					
Número	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
3	LE JARDIN DES VIGNERONS		482 348 323		
Bénéficiaire, Donataire					
Número	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
1	BRAUN		17/08/1948		
2	SIMMENAUER		15/01/1952		
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot

**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 15/05/2023**

Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2006P679 :

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	LE PONTET	AV 19 AV 40		137 312

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 168.778,00 EUR

Complément : Prix contrat en mains.

Biens vendus : la totalité en pleine propriété.

Bénéficiaires 1 et 2, acquéreurs à concurrence de moitié indivise chacun.

<b>N° d'ordre : 6</b>	Date de dépôt : 24/01/2006	Référence d'enlèvement : 8404P01 2006V368	Date de l'acte : 15/12/2005
Nature de l'acte : <b>PRIVILEGE DU VENDEUR</b>			
Rédacteur : SCP BRINES JEAN-PIERRE / AIX EN PROVENCE			
Domicile élu : AIX EN PROVENCE EN L ETUDE			

Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2006V368 :

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	LE JARDIN DES VIGNERONS		
Débiteurs			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	BRAUN	17/08/1948	
2	SIMMENAUBER	15/01/1952	

Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2006V368 :

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LE PONTET	AV 19 AV 40		137 312

Montant Principal : 59 072,00 EUR Accessoires : 11 814,00 EUR  
Date extrême d'effet : 31/12/2008

Complément : Prix payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 24/01/2006	Référence d'enregistrement : 8404P01 2006V369	Date de l'acte : 15/12/2005
Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS & HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
Rédacteur : SCP BRINES JEAN-PIERRE / AIX EN PROVENCE			
Domicile élu : AIX EN PROVENCE EN L ETUDE			

Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2006V369 : privilège de prêteur de deniers

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité		
	BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER				
Débiteurs					
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité		
1	BRAUN		17/08/1948		
2	SIMMENAUIER		15/01/1952		
Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LE PONTET	AV 19 AV 40		137 312

Montant Principal : 109 706,00 EUR Accessoires : 21 941,00 EUR  
Date extrême d'exigibilité : 15/12/2027 Date extrême d'effet : 15/12/2029

*Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2006V369 : privilège de prêteur de deniers*

Complément : Intérêts au taux de 3,599 % l'an Taux variable.

*Disposition n° 2 de la formalité 8404P01 2006V369 : hypothèque conventionnelle*

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité		
	BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER				
Débiteurs					
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité		
1	BRATUN		17/08/1948		
2	SIMMENAUIER		15/01/1952		
Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LE PONTET	AV 19 AV 40		137 312

Montant Principal : 59.072,00 EUR Accessoires : 11.814,00 EUR  
 Date extrême d'exigibilité : 15/12/2027 Date extrême d'effet : 15/12/2029  
 Complément : Intérêts au taux de 3,599 % l'an Taux variable.

<b>N° d'ordre : 8</b>	Date de dépôt : 03/01/2007	Référence d'enregistrement : 8404P01 2007P40	Date de l'acte : 23/11/2006
	Nature de l'acte : EXTENSION D'UNE SERVITUDE ET CONSTITUTION DE SERVITUDE		
	Rédacteur : NOT MARTINEL / AVIGNON		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 19/01/2007	Référence de dépôt : 8404P01 2007D879	Date de l'acte : 23/11/2006
Nature de l'acte : . . . REPRISE POUR ORDRE /SERVITUDES DE PASSAGE de la formalité initiale du 03/01/2007 Sages : 8404P01 Vol 2007P N° 40			
Rédacteur : NOT MARTINEL / AVIGNON			

Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2007D879 : EXTENSION DE SERVITUDE DE PASSAGE

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
3	VAUCLUSE LOGEMENT		662.620.079		
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
1	GARCIN		17/04/1949		
2	GARCIN		23/05/1956		
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	LE PONTET	AV 35 AV 37 à AV 39 AV 145		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domaiier EM : Emphytéose NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 5.000,00 EUR

Complément : Extension de servitude de passage publiée volume 2004 P 5667.

Fonds dominant: Le Pontet AV 163 à 178

Fonds servant: Le Pontet AV 35, 37 à 39 et 145

Disposition n° 2 de la formalité 8404P01 2007D879 : CONFIRMATION DE SERVITUDE DE PASSAGE

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
1	LE JARDIN DES VIGNERONS		482 348 323		
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
2	VAUCLOSE LOGEMENT		662 620 079		
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot.
2	TP	LE PONTEF	AV 19 AV 40		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Dominier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PB : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 1.000,00 EUR

Complément : Confirmation de servitude de passage publiée volume 2004 P 5667 :  
Fonds dominant: Le Pontet AV 35, 37 à 39 et 145  
Fonds servant: Le Pontet AV 19 et 40

Disposition n° 3 de la formalité 8404P01 2007D879 : CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE

Disposant, Donateur			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
3	LE JARDIN DES VIGNERONS		482 348 323
Bénéficiaire, Donataire			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
1	DABRY		23/01/1926
2	DABRY		27/07/1938

Disposition n° 3 de la formalité 8404P01 2007D879 : CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	LE PONTET	AV 19		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domancier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 1.000,00 EUR

Complément : Constitution de servitude de passage de canalisation d'eaux usées :

Fonds dominant: Le Pontet AV 151, 154 à 156

Fonds servant: Le Pontet AV 19

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 29/07/2009	Référence d'enlèvement : 8404P01 2009V2101	Date de l'acte : 10/07/2009
	Nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE</b>		
	Rédacteur : ADM TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE / FONTAINEBLEAU		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 11	Date de dépôt : 10/09/2009	Référence d'enlèvement : 8404P01 2009V2451	Date de l'acte : 07/09/2009
	Nature de l'acte : <b>BORDEREAU RECTIFICATIF VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 29/07/2009</b> Sages : 8404P01 Vol 2009V N° 2101		
	Rédacteur : ME DUMONT BORTOLOTTI COMBES / FONTAINEBLEAU		
	Domicile élu : FONTAINEBLEAU à la SCP DUMONT BORTOLOTTI COMBES		

Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2009V2451 : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE du 27/07/2009

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS	

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 15/05/2023**

*Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2009Y2451 : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE du 27/07/2009*

Débiteurs					
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité			
1	BRAUN	17/08/1948			
2	SIMMENAUER	15/01/1952			
Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LE PONTET	AV 19 AV 40		137 312

Montant Principal : 204.683,00 EUR  
Date extrême d'effet : 10/09/2012

Complément : Inscription d'une hypothèque judiciaire provisoire prise en vertu d'une ordonnance rendue par le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de Fontainebleau en date du 10/07/2009.

Régularisation du bordereau initial en ce qui concerne l'identité de Mme. SIMMENAUER : soit Anne-Marie. Dina SIMMENAUER née le 15/01/1952 au lieu de Anne-Marie SIMMENAUER née le 12/01/1952.

<b>N° d'ordre : 12</b>	Date de dépôt : 13/06/2012	Référence d'enlèvement : 8404P01 2012V2225	Date de l'acte : 11/06/2012
	Nature de l'acte : <b>RENOUVELLEMENT D'HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE de la formalité initiale du 29/07/2009</b> Sages : 8404P01 Vol 2009V N° 2101		
	Rédacteur : ME DUMONT / FONTAINEBLEAU		

**FORMALITE EN ATTENTE**

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

<b>N° d'ordre : 13</b>	Date de dépôt : 05/12/2012	Référence d'enlèvement : 8404P01 2012V3954	Date de l'acte : 03/12/2012
	Nature de l'acte : <b>BORDEREAU RECTIFICATIF VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 29/07/2009</b> Sages : 8404P01 Vol 2009V N° 2101		
	Rédacteur : ME DUMONT / FONTAINEBLEAU		
	Domicile élu : FONTAINEBLEAU en l'étude d'avocats DUMONT BORTOLOTTI COMBES		

Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2012V3954 : RENOUELEMENT-11/6/2012-VOL 2012V2225 publiée le 13/6/12

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
	CIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS		
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
1	BRAUN		17/08/1948
2	SIMMENAUER		15/01/1952
Immeubles			
Prop.Imm/Contre	Droits	Désignation cadastrale	Volume
	Commune LE PONTET	AV 19 AV 40	Lot 137 312

Montant Principal : 204.683,00 EUR  
Date extrême d'effet : 05/12/2015

Complément : ET RENOUELEMENT DU BORDEREAU RECTIFICATIF publié le 10/9/2009 vol 2009V N° 2451

N° d'ordre : 14	Date de dépôt : 13/05/2015	Référence d'enlèvement : 8404P01 2015V1470	Date de l'acte : 11/05/2015
	Nature de l'acte : RENOUELEMENT HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE de la formalité initiale du 29/07/2009 Sages : 8404P01 Vol 2009V N° 2101		
	Rédacteur : ME BORTOLOTTI / FONTAINEBLEAU		
	Domicile élu : FONTAINEBLEAU en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2015V1470 : Renouvellement hypothèque judiciaire provisoire

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
	COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS		
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
1	BRAUN		17/08/1948
2	SIMMENAUER		15/01/1952

**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 15/05/2023**

*Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2015VI470 : Renouvellement hypothèque judiciaire provisoire*

<b>Immeubles</b>					
Prop. Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LE PONTET	AV 19 AV 40		137 312

Montant Principal : 204.683,00 EUR  
Date extrême d'échéance : 13/05/2018

Complément : Renouvellement de l'hypothèque judiciaire provisoire en initiales et bordereau rectificatif valant reprise pour ordre publié le 10/09/2009 vol 2009 V n° 245, renouvellement publié le 13/06/2012 vol 2012 V n° 225 et bordereau rectificatif publié le 05/12/2012 vol 2012 V n° 3954.  
En vertu d'une ordonnance rendue par le Juge de l'Exécution du TGI de Fontainebleau le 01/07/2009.

<b>N° d'ordre : 15</b>	Date de dépôt : 27/04/2017	Référence d'enlèvement : 8404P01 2017VI803	Date de l'acte : 17/03/2017
	Nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE SE SUBSTITUANT A PROVISOIRE de la formalité initiale du 29/07/2009 Sages : 8404P01 Vol 2009V N° 2101</b>		
	Rédacteur : ADM COUR D'APPEL / PARIS		
	Domicile élu : FONTAINEBLEAU en l'étude		

*Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2017VI803 :*

<b>Créanciers</b>					
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité		
<b>Propriétaire Immeuble / Contre</b>					
1	BRAUN		17/08/1948		
2	SIMMENAUIER		15/01/1952		
<b>Immeubles</b>					
Prop. Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LE PONTET	AV 19 AV 40		137 312

**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 15/05/2023**

*Disposition n° 1 de la formalité 8404P01 2017V1803 :*

Montant Principal : 239.324,31 EUR  
Date extrême d'effet : 26/04/2027

Complément : Hypothèque judiciaire définitive se substituant à hypothèque judiciaire provisoire portée en initiales et son bordereau rectificatif valant reprise pour ordre publié le 10/09/2009 vol 2009 V n° 245, renouvellement publié le 13/06/2012 vol 2012 V n° 225 et bordereau rectificatif publié le 05/12/2012 vol 2012 V n° 3954.  
En vertu d'un arrêt rendu le 17/03/2017 par la Cour d'Appel de PARIS.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 15 pages y compris le certificat.

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1973 au 18/07/2023  
 IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Designation cadastrale	Volume	Lot
92	LE PONNET	AV 19. AV 40		(A) (A) (A)
				137 312 (A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

FORMALITES PUBLIEES

<b>N° d'ordre : 1</b>	date de dépôt : 03/08/2004	références d'enlèvement : 8404P01 2004P5667	Date de l'acte : 17/05/2004
	nature de l'acte : <b>ANNULLATION ET CONSTITUTION DE SERVITUDE</b>		
<b>N° d'ordre : 2</b>	date de dépôt : 26/08/2005	références d'enlèvement : 8404P01 2005P5868	Date de l'acte : 30/06/2005
	nature de l'acte : <b>VENTE</b>		
<b>N° d'ordre : 3</b>	date de dépôt : 12/09/2005	références d'enlèvement : 8404P01 2005V3057	Date de l'acte : 30/06/2005
	nature de l'acte : <b>PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS &amp; HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE</b>		
<b>N° d'ordre : 4</b>	date de dépôt : 16/01/2006	références d'enlèvement : 8404P01 2006P383	Date de l'acte : 06/12/2005
	nature de l'acte : <b>ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION/REG.L.T.COPR./SPONNET AV19 ET AV40</b>		

N° d'ordre : 5	date de dépôt : 24/01/2006	références d'enlèvement : 8404P01 2006P679	Date de l'acte : 15/12/2005
	nature de l'acte : <b>VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT</b>		
N° d'ordre : 6	date de dépôt : 24/01/2006	références d'enlèvement : 8404P01 2006V368	Date de l'acte : 15/12/2005
	nature de l'acte : <b>PRIVILEGE DU VENDEUR</b>		
N° d'ordre : 7	date de dépôt : 24/01/2006	références d'enlèvement : 8404P01 2006V369	Date de l'acte : 15/12/2005
	nature de l'acte : <b>PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS &amp; HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE</b>		
N° d'ordre : 8	date de dépôt : 03/01/2007	références d'enlèvement : 8404P01 2007P40	Date de l'acte : 23/11/2006
	nature de l'acte : <b>EXTENSION D'UNE SERVITUDE ET CONSTITUTION DE SERVITUDE</b>		
N° d'ordre : 9	date de dépôt : 19/01/2007	références d'enlèvement : 8404P01 2007D879	Date de l'acte : 23/11/2006
	nature de l'acte : <b>REPRISE POUR ORDRE / SERVITUDES DE PASSAGE de la formalité initiale du 03/01/2007 Sages : 8404P01 Vol 2007P N° 40</b>		
N° d'ordre : 10	date de dépôt : 29/07/2009	références d'enlèvement : 8404P01 2009V2101	Date de l'acte : 10/07/2009
	nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE</b>		
N° d'ordre : 11	date de dépôt : 10/09/2009	références d'enlèvement : 8404P01 2009V2451	Date de l'acte : 07/09/2009
	nature de l'acte : <b>BORDEREAU RECTIFICATIF VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 29/07/2009 Sages : 8404P01 Vol 2009V N° 2101</b>		
N° d'ordre : 12	date de dépôt : 13/06/2012	références d'enlèvement : 8404P01 2012V2225	Date de l'acte : 11/06/2012
	nature de l'acte : <b>RENOUVELLEMENT D'HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE de la formalité initiale du 29/07/2009 Sages : 8404P01 Vol 2009V N° 2101</b>		
N° d'ordre : 13	date de dépôt : 05/12/2012	références d'enlèvement : 8404P01 2012V3954	Date de l'acte : 03/12/2012
	nature de l'acte : <b>BORDEREAU RECTIFICATIF VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 29/07/2009 Sages : 8404P01 Vol 2009V N° 2101</b>		

<b>N° d'ordre : 14</b>	date de dépôt : 13/05/2015	références d'enlèvement : 8404P01 2015V1470	Date de l'acte : 11/05/2015
	nature de l'acte : <b>RENOUVELLEMENT HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE de la formalité initiale du 29/07/2009 Sages : 8404P01 Vol 2009V N° 2101</b>		
<b>N° d'ordre : 15</b>	date de dépôt : 27/04/2017	références d'enlèvement : 8404P01 2017V1803	Date de l'acte : 17/03/2017
	nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE SE SUBSTITUANT A PROVISOIRE de la formalité initiale du 29/07/2009 Sages : 8404P01 Vol 2009V N° 2101</b>		

Apl  
19990004

*copie cadastrée*

2006 D N° 688  
EDDI

Date : 16/01/2006  
Volume : 2006 P N° 383

F:  
(pour l'établissement d'exp

B490

75,00 EUR

BUREAU  
DES  
HYPOTHÈQUES

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 75,00 EUR

MENGE  
25  
26

*Etat descriptif de division*  
*Régime de copropriété*

TAXES:

75

*LE PONTET*  
*AV 19 et AV 40*

SALAIRES:

15

*sur 301 lots*  
*numérotés : 1 à 6*  
*1015 2A1*  
*2015 1211*

TOTAL

90€

*peut par exprimer en 10 000 :*

130174 01

/XC/MK/

L'AN DEUX MILLE CINQ,  
Le SIX DECEMBRE

A NICE (Alpes-Maritimes), Le Parnasse, 27 Rue Rossini, au siège de  
l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Xavier CAFLERS, Notaire associé de la Société Civile  
Professionnelle « Patrick-Joël POSTILLON, Max OUKNINE, Carol DOMENGE,  
François-Régis PUJOL, Denis THURET, Corinne ALPINI, Franco BUCCHERI,  
Xavier CAFLERS » titulaire d'un Office Notarial sis à Nice (06000), Le Parnasse,  
27 rue Rossini, soussigné,

A reçu le présent acte contenant :

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

A la requête de ,

Monsieur Michaël KLEYER, Clerc du Notaire soussigné, demeurant pour  
l'exécution des présentes à NICE, 27, Rue Rossini

Agissant au nom et pour le compte de la société dénommée "LE JARDIN  
DES VIGNERONS", société en nom collectif au capital de 1.500 € dont le siège social  
à MONTPELLIER (Hérault), Le Seranne, ZAC VAL DE CROZE - 130/140 Quai Flora  
Tristan, identifiée sous le n° SIREN 482 348 323 et immatriculée au registre du  
commerce et des sociétés de MONTPELLIER.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet aux termes d'une  
assemblée générale de ladite société en date du 2 décembre 2005 dont une copie du  
procès verbal est demeurée ci annexée.

Lequel préalablement au règlement de copropriété-état descriptif de division  
objet des présentes à exposé ce qui suit :

### EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu le 30 juin 2005 par Maître Patrick MARTINEL,  
Notaire associé à AVIGNON (Vaucluse), 6, rue Vialala Société dénommée LE  
JARDIN DES VIGNERONS a acquis les biens ci-après désignés :

Un terrain sis à LE PONTET (Vaucluse), et figurant au cadastre de ladite  
commune sous les références suivantes:

168

SECTION	N°	LIEUDIT	CONTENANCE CADASTRALE
AV	19	Rue des Hirondelles	01ha 01a 28ca
AV	40	Rue des Hirondelles	11a 34ca
Soit, une contenance cadastrale totale de:			01ha 12a 62ca

La Société dénommée LE JARDIN DES VIGNERONS ayant l'intention d'édifier sur ledit terrain un ensemble immobilier en copropriété a requis le Notaire soussigné d'établir le présent règlement de copropriété-état descriptif de division en vue de la vente par fraction dudit immeuble.

CECI EXPOSE il est passé au règlement de copropriété-état descriptif de division objet des présentes.

### PARTIE PRELIMINAIRE

#### - I -

Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du Décret N°67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents aux fins de régir la copropriété de l'immeuble à construire ci-après désigné.

Il a pour but, notamment:

- De déterminer les éléments qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés "parties privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires, dénommés "parties communes";
- De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution;
- D'organiser l'administration de l'immeuble;
- De prévoir les conditions de son amélioration, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

#### - II -

Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause, quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

#### - III -

Les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat conformément à l'article 14 de ladite loi et du présent règlement.

Ce syndicat aura pour dénomination: "Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE JARDIN DES VIGNERONS".

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis, résultant de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ne recevra application qu'après l'achèvement de l'immeuble et pour autant que les lots composant l'immeuble se trouveront appartenir à deux personnes au moins.

**PREMIERE PARTIE**  
**DESIGNATION ET DESCRIPTION**  
**DE L'IMMEUBLE**

**1°/ DESIGNATION**

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble en cours de construction, après démolition des existants, sur un terrain sis à LE PONTET (Vaucluse), et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

SECTION	N°	LIEUDIT	CONTENANCE CADASTRALE
AV	19	Rue des Hirondelles	01ha 01a 28ca
AV	40	Rue des Hirondelles	11a 34ca
Soit, une contenance cadastrale totale de:			01ha 12a 62ca

**2°/ DESCRIPTION**

L'immeuble, ci-dessus désigné, comprendra, après démolition des existants, à son achèvement deux bâtiments dénommés ainsi qu'il suit:

- "Bâtiment A" élevé sur rez-de-chaussée de 2 niveaux (R+1 et R+2) desservi par une entrée et une cage d'escaliers unique au rez-de-chaussée.
- "Bâtiment B" élevé sur rez-de-chaussée de 3 niveaux (R+1 à R+3) desservi trois entrées et cages d'escaliers indépendantes dénommées respectivement "Entrée-Escalier B1", "Entrée-Escalier B2" et "Entrée-Escalier B3".

La partie non construite de l'immeuble sera aménagée en:

- Voies de circulations.
- Espaces verts.
- Parkings et garages privatifs portant les N° 301 à 424 sur le plan de masse ci-annexé.
- Parkings communs portant pour chacun d'entre eux la référence "v" sur ledit plan de masse.

**3°/ PERMIS DE DEMOLIR, DE CONSTRUIRE ET TRANSFERTS**

**A - Pour la démolition des existants:**

La société "SARL GHAPI" a obtenu un permis de démolir par arrêté de Monsieur le Maire du PONTET en date du 26 novembre 2004 portant le N° PD 84 092 04B0007.

Le bénéfice de ladite autorisation administrative a été transféré au profit de:

- La société "PHOENIX INVESTISSEMENT CAPITAL" par arrêté de Monsieur le Maire du PONTET en date du 8 mars 2005 portant le N° PD 84 092 04B0007 T.
- La société "FLORA" par arrêté de Monsieur le Maire du PONTET en date du 30 juin 2005 portant le N° PD 84 092 04B0007 U.

Il est ici précisé que la société "FLORA" a modifié sa dénomination pour devenir "LE JARDIN DES VIGNERONS" par décision de l'assemblée générale de ladite société en date du 9 juin 2005.

**B – Pour la construction de l'immeuble, objet des présentes:**

La société "SARL GHAPI" a obtenu un permis de construire par arrêté de Monsieur le Maire du PONTET en date du 4 février portant le N° PC 84 092 04B0051.

Le bénéfice de ladite autorisation administrative a été transféré au profit de:

- La société "PHOENIX INVESTISSEMENT CAPITAL" par arrêté de Monsieur le Maire du PONTET en date du 8 mars 2005 portant le N° PC 84 092 04B0051 T.
- La société "FLORA" par arrêté de Monsieur le Maire du PONTET en date du 30 juin 2005 portant le N° PC 84 092 04B0007 U.

Il est ici rappelé que la société "FLORA" a modifié sa dénomination pour devenir "LE JARDIN DES VIGNERONS" par décision de l'assemblée générale de ladite société en date du 9 juin 2005.

**4°/ ORIGINE DE PROPRIETE**

L'immeuble, objet des présentes, appartient à la société "LE JARDIN DES VIGNERONS" sus dénommée, à savoir:

- Les constructions, objet du permis de construire susvisé, pour les faire édifier;
- Le terrain et les existants, objet du permis de démolir susvisé, pour l'avoir acquis de :
  1. Madame Andrée Fernande Camille ARTIGUES, demeurant à AVIGNON (Vaucluse), 16, rue Victor Hugo,  
Née à AVIGNON (Vaucluse) le 6 août 1936.  
Divorcée en premières noces de Monsieur Robert DOMERGUE et non remariée depuis.  
De nationalité française.  
Non soumise à un pacte civil de solidarité.
  2. Monsieur Robert Joseph Adrien DOMERGUE, époux de Madame CORDEIRO-VAZ, demeurant à PORT SAINT LOUIS DU RHONE (Bouches-du-Rhône), Carrefour des Amphores.  
Nés, le marié à BEAUCAIRE (Gard) le 6 décembre 1930, soumis au régime de la séparation des biens, suivant contrat reçu par Maître GRIMAUD, Notaire à GORDES (Vaucluse), le 12 mai 2000, préalablement au mariage célébré à la Mairie de PORT SAINT LOUIS DU RHONE (Bouches-du-Rhône) le 24 juin 2000.  
Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.  
Mariés, savoir:
    - Monsieur en deuxièmes noces pour être divorcé en premières noces de Madame ARTIGUES Andrée.
    - Madame en premières noces.
 Tous deux de nationalité française.

Aux termes d'un acte reçu le 30 juin 2005 par Maître Patrick MARTINEL, Notaire associé à AVIGNON (Vaucluse), 6, rue Viala.

Une expédition dudit acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques d'AVIGNON le 26 août 2005, volume 2005P N° 5868.

**ORIGINE ANTERIEURE DE PROPRIETE**

Aux termes de l'acte, susvisé, reçu le 30 juin 2005 par Maître Patrick MARTINEL, Notaire susnommé, il a été stipulé au paragraphe "Origine de Propriété" ce qui suit littéralement reproduit :

**ORIGINE DE PROPRIETE**

**La parcelle cadastrée Section AV n° 19: (Antérieurement cadastrée Section F n° 230)**

*Cette parcelle appartient à Monsieur DOMERGUE et Madame ARTIGUES, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite alors qu'ils étaient mariés 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 VILLENEUVE SUR LOT le 16 septembre 1957, de:*

*La société anonyme dénommée "ENTREPRISE Gérard RUVENHORST et HUMBERT", dont le siège social est à AVIGNON, 22 boulevard Brossolette, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AVIGNON sous le numéro 54 B 65.*

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean DAMIAN notaire à AVIGNON en date du 10 novembre 1966,*

*Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.*

*Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques d'AVIGNON 1<sup>er</sup> bureau le 23 novembre 1966 volume 3142 n° 46.*

**Aux termes dudit acte la servitude suivant a notamment rappelée :**

*Suivant convention passée avec Électricité de France, le 9 mars 1962 enregistrée à AVIGNON le 13 Mars 1962 Bordereau 48/1 extrait 157/10, l'EDF a installé un pylône dans l'angle nord est du terrain et une ligne à haute tension qui passe au dessus du terrain, le long de la filiole du Canal Crillon.*

**La parcelle cadastrée Section AV n° 40 (Antérieurement cadastrée Section F n° 274)**

*Cette parcelle appartient à Monsieur DOMERGUE et Madame ARTIGUES, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite alors qu'ils étaient mariés 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 VILLENEUVE SUR LOT le 16 septembre 1957, de:*

*La société anonyme dénommée "ENTREPRISE Gérard RUVENHORST et HUMBERT", dont le siège social est à AVIGNON, 22 boulevard Brossolette, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AVIGNON sous le numéro 54 B 65.*

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean DAMIAN, alors notaire à AVIGNON en date du 12 novembre 1969,*

*Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.*

*Une expédition de l'acte d'acquisition a été publiée à la conservation des hypothèques d'AVIGNON, 1<sup>er</sup> bureau le 15 janvier 1970 volume 3875 n° 3.*

**5°/ RAPPEL SERVITUDES**

*Aux termes de l'acte, susvisé, reçu le 30 juin 2005 par Maître Patrick MARTINEL, Notaire susnommé, il a été stipulé:*

**Au paragraphe "Origine de Propriété" ce qui suit littéralement reproduit :**

**Aux termes dudit acte la servitude suivant a notamment rappelée :**

Suivant convention passée avec Électricité de France, le 9 mars 1962 enregistrée à AVIGNON le 13 Mars 1962 Bordereau 48/1 extrait 157/10, l'EDF a installé un pylône dans l'angle nord est du terrain et une ligne à haute tension qui passe au dessus du terrain, le long de la filiole du Canal Crillon.

Au paragraphe "Servitudes" ce qui suit littéralement reproduit :

#### SERVITUDES

Le nouveau propriétaire supportera toutes les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grèver ce bien, sauf à s'en défendre, et il profitera de celles actives, sans recours contre l'ancien propriétaire, mais sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

A cet égard, il est précisé par l'ancien propriétaire qu'à sa connaissance, il n'existe aucune autre servitude que celles dérivant de la situation des lieux, de la Loi ou des plans d'urbanisme et d'aménagement de la Commune,

Et, il déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur ce bien en dehors de celle ci-après relatée :

A l'exception :

- de la convention de servitude passée avec l'EDF le 8 Mars 1962, demeurée annexée à l'acte du 12 novembre 1979, susvisé et dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.
- Et de la convention de servitude résultant d'un acte reçu par Me MARTINEL Notaire à AVIGNON en date des 24 et 17 mai 2004, profitant aux parcelles objets des présentes, dont il est fait rappel ci après.

#### RAPPEL DE SERVITUDES

Il est ici rappelé les servitudes suivantes énoncées aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné en date des 14 et 17 mai 2004,

#### ...II) RAPPEL DE DROIT DE PASSAGE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Joseph GRIMAUD, notaire à GORDES en date du 4 juin 1976, ont comparu, Monsieur PUTTO Bartoloméo, Madame PUTTO Margherita épouse de Monsieur ROCCI Joseph et Madame PUTTO Caterina veuve de Monsieur Biagio MEIRONE, d'une part et Monsieur et Madame DOMERGUE Robert, d'autre part.

Ces comparants ont exposé que la propriété de Monsieur et Madame DOMERGUE supportait un droit de passage piétonnier de 1 mètre de large depuis toujours, au profit de la propriété des consorts PUTTO, lesquels avaient sollicité un changement de lieu de passage. Monsieur et Madame DOMERGUE ont accédé à leur demande.

En conséquence, Monsieur et Madame DOMERGUE ont concédé aux consorts PUTTO, ROCCI, MEIRONE à titre de servitude réelle et perpétuelle le droit de passer sur la parcelle cadastrée initialement Section F n° 230 actuellement cadastrée Section AV n° 19, afin de relier leur propriété cadastrée

M. Bartoloméo PUTTO: Initialement Section F:

- n° 254 pour 7ares 08 ca,
  - n° 488 pour 1 are 87ca,
  - et n°489 pour 10 ares 70 ca
- Soit une contenance totale de 19 ares 65 ca  
Devenue Section AV n° 39 pour 20 ares 51 ca  
et Section F n° 484 devenue Section AV n°33.

Mme Margherita ROCCI:

Section F n° 485 pour 28 ares 35 ca  
Devenue Section AV numéros:

- 35 pour 11 a 15 ca
- 36 pour 17 ares 20 ca

**Mme PUTTO épouse de Mr MEIRONE** Section F n° 486 pour 7ares 44 ca  
 Devenue Section AV n° 37 pour 07 a 53 ca  
 Section F n° 487 pour 19 ares 24 ca  
 Devenue Section AV n° 38 pour 19 ares 96 ca  
 Section F n° 490 pour 3 ares 35 ca  
 Devenue Section AV n° 90 pour 3 ares 38 ca

La convention de servitude est ci-après littéralement rapportée:  
 Le droit de passage, présentement concédé, s'exercera sur une bande de terrain d'une largeur de 1 mètre qui débouchera sur la filiole du Crillon, par une porte de un mètre pratiquée par Mr et Mme. DOMERGUE, dans leur clôture.

Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure, par les consorts PUTTO, les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, puis ultérieurement, et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fond dominant.

Tous les frais d'entretien ou de réparation de la porte d'accès, pratiquée dans la clôture, appartenant à Mr et Mme DOMERGUE seront à leur charge.

Un plan du tracé de l'ancienne servitude et de la nouvelle servitude tel que figurant en annexe à l'acte du 4 juin 1976 demeurera ci annexé aux présentes après mention.

Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques d'AVIGNON 1<sup>er</sup> bureau le 21 juin 1976 volume 1237 n° 19.

### **III) PROPRIETE DE LA SOCIETE VAUCLUSE LOGEMENT**

Aux termes d'un acte reçu par Maître MADON, notaire à AVIGNON en date des 14 et 21 août 2001, la société VAUCLUSE LOGEMENT a acquis des consorts ROCCI, PUTTO et MEIRONE ou de leurs ayants droits les diverses parcelles constituant le fond dominant, bénéficiaire de la servitude de passage ci avant relatée savoir:  
 Commune de LE PONTET (Vaucluse), Rue des Hirondelles:

#### **- De M. Jean Michel ROCCI:**

Une parcelle de terrain cadastrée antérieurement Section F n° 485 pour partie  
 Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante:  
 Section AV, Numéro 35, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 11a 15ca

#### **- De Mme Marghérieta ROCCI:**

Une parcelle de terrain cadastrée antérieurement Section F n° 485 pour partie  
 Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante:  
 Section AV, Numéro 36, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 17a 20ca

#### **- De M. Bartoloméo PUTTO:**

Une parcelle de terrain initialement cadastrée Section F n° 254, 488, 489  
 Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante:  
 Section AV, Numéro 39, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 20a 51 ca

#### **4 - De M. Blaise MEIRONE et Mme Marianna RIOU née MEIRONE:**

Une parcelle de terrain cadastrée antérieurement Section F n° 486  
 Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante  
 Section AV Numéro 37, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 07a 53ca

Une parcelle de terrain cadastrée antérieurement Section F n° 487  
 Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante  
 Section AV, Numéro 38, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 19a 96ca

Une parcelle de terrain cadastrée antérieurement Section F n° 490  
Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante  
Section AV, Numéro 90, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 03a 38ca

Une parcelle de terrain  
Figurant actuellement au cadastre de la manière suivante  
Section A V, Numéro 145, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 02a 65ca

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques  
d'AVIGNON, 1<sup>er</sup> bureau le 3 avril 2003 volume 2003p n° 2428.

Ceci exposé, il est passé à l'acte objet des présentes, contenant :

- Annulation de servitude ancienne
- Et création de servitude.

#### ANNULATION DE SERVITUDE

Monsieur DOMERGUE et Madame ARTIGUES ont sollicité de VAUCLUSE LOGEMENT, l'annulation de la servitude de passage piétonnier dont il est fait rappel ci avant devenue sans objet, par suite de non utilisation et par suite de la création d'un ensemble, immobilier sur les parcelles acquises par la Société Vacluse Logement.

Cette dernière a accédé à la demande de Mr DOMERGUE et Mme ARTIGUES. En conséquence, il y a lieu d'annuler purement et simplement cette servitude en tant seulement qu'elle concerne les parcelles susvisées.

Cette annulation est consentie sans indemnité de part ni d'autre.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé que l'annulation de cette servitude ne vise que les parcelles ci après désignées :

##### - Des fonds servant :

Commune de LE PONTET,

Parcelle de terrain cadastrée :

Section AV n° 19 pour une contenance de 1ha 01are 28ca

##### - Des fonds dominant

Commune de LE PONTET, Parcelles de terrain cadastrées:

Section AV, Numéro 35, pour une contenance de 11a 15ca Section AV, Numéro 36, pour une contenance de 17a 20ca Section AV, Numéro 37, pour une contenance de 07a 53ca Section AV, Numéro 38, pour une contenance de 19a 96ca Section AV, Numéro 39, pour une contenance de 20a 51ca Section AV, Numéro 90, pour une contenance de 030a 38ca

#### CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE

Monsieur DOMERGUE et Madame ARTIGUES ont sollicité de la société VAUCLUSE LOGEMENT, l'octroi d'une servitude sur une partie de sa propriété à l'effet d'élargir le passage sur le chemin des hirondelles et permettre un meilleur accès à leur propriété, la société VAUCLUSE LOGEMENT a accédé à la demande qui lui a été faite.

Par les présentes la société VAUCLUSE LOGEMENT dûment représentée consent à titre de servitude réelle et perpétuelle une servitude de passage au profit de la propriété appartenant à Monsieur DOMERGUE et Madame ARTIGUES, laquelle pourra être exercée, en tous temps, par tous moyens et toutes personnes, sur les parcelles dont la désignation suit :

**Fond servant:**

Commune de LE PONTET,

Parcelles cadastrées:

Section AV, Numéro 35, pour une contenance de 11a 15ca Section AV, Numéro 37, pour une contenance de 07a 53ca Section AV, Numéro 38, pour une contenance de 19a 96ca Section AV, Numéro 39, pour une contenance de 20a 51ca Section AV, Numéro 145 pour une contenance de 02a 65ca

**Assiette de la servitude**

Cette servitude s'exercera coté est des parcelles constituant le fonds servant en limite desdites parcelles, le long du chemin des hirondelles en vue d'élargir le passage sur le chemin. Cette servitude est consentie en vue de porter la largeur totale du chemin des hirondelles à Huit mètres.

Son point de départ se situera à l'angle sud de la parcelle cadastrée Section AV n° 35 pour se prolonger le long dudit chemin sur les parcelles cadastrées Section AV n° 37, 145, 38, et 39.

L'assiette de cette servitude de passage figure sous teinte jaune sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minute après mention.

Un plan de bornage établi sur la propriété actuelle de la société VAUCLUSE LOGEMENT a été établi au mois de juillet 2000, une copie de celui ci demeurera ci annexé aux présentes après mention.

**Fonds dominant**

Commune de LE PONTET,

Parcelles de terrain cadastrées:

Section AV n° 19 pour une contenance de 1ha 01are 28ca

Section AV n° 40 pour une contenance de 11ares 34ca

Les parties aux présentes ont constitué la présente servitude de passage à titre purement gratuit et sans aucune stipulation d'indemnité à charge de Mr et Mme DOMERGUE.

**EXTENSION DES UTILISATEURS DE LA SERVITUDE**

Monsieur DOMERGUE et Madame ARTIGUES exposent qu'ils envisagent de céder les parcelles cadastrées Section AV 19 et 40 en vue de la réalisation d'un immeuble collectif.

Cette cession bien entendu accroîtra la fréquence du passage sur le chemin des hirondelles du fait du nombre d'occupants de l'immeuble édifié.

Les parties conviennent que dans L'hypothèse dans laquelle, Monsieur DOMERGUE et Madame ARTIGUES céderaient la propriété leur appartenant cadastrée Section AV n° 19 et 40 en tout ou en partie en vue de la construction d'un ensemble collectif, l'acquéreur desdites parcelles devra s'obliger envers la société VAUCLUSE LOGEMENT, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, à peine de caducité de la présente convention savoir :

- A créer à ses frais: 18 emplacements de parking sur la parcelle cadastrée Section AV n° 19 ou 40, à son choix avec enrobé au sol, lesdits emplacements affectés à l'usage des occupants de la Résidence "Les Hirondelles" (Propriété de la société Vaucluse Logement) et de leurs visiteurs.

Il est ici précisé que la société VAUCLUSE LOGEMENT a édifié sur les parcelles acquises des consorts ROCCI, PUTTO et MEIRONE, un ensemble Immobilier et qu'elle prévoyait la création de 18 emplacements de parking, le long du chemin des hirondelles coté ouest.

La servitude de passage a été consentie aux termes des présentes le long du chemin des hirondelles à l'endroit où les emplacements étaient prévus initialement, en conséquence, en cas de construction sur les parcelles cadastrées Section AV n° 19 ou 40, le propriétaire desdites parcelles aura la charge des réaliser les emplacements.

- A consentir une servitude de passage et d'occupation au profit de la propriété VAUCLUSE LOGEMENT, sur la parcelle cadastrée Section AV n° 19 ou 40; à son choix; dont l'assiette sera constituée par les emplacements de parking et éventuellement les voies d'accès et de desserte auxdits emplacements.

- A faire procéder à ses frais au goudronnage de l'assiette de la servitude de passage (enrobage), le long du chemin des hirondelles.

Ces travaux devant être réalisés au plus tard dans les six mois de l'obtention du permis de construire sur les parcelles cadastrées Section AV numéros 19 et 40 purgé de tous droits de recours des tiers.

#### EXTENSION DE SERVITUDE - PRISE EN CHARGE DES TRAVAUX.

La société Vaocluse Logement a la faculté d'étendre le bénéfice de la servitude de passage le long du chemin des hirondelles, aux mêmes conditions que celles définies ci dessus à un ou plusieurs propriétaires de terrains riverains dudit chemin qui souhaiteraient réaliser un immeuble collectif.

- Dans l'hypothèse où les travaux ont déjà été réalisés par l'acquéreur de la propriété DOMERGUE LARTIGUES

Le ou les propriétaires riverains, au profit desquels la société VAUCLUSE LOGEMENT acceptera d'étendre le bénéfice de la servitude devront s'engager dans l'acte de constitution de la servitude à indemniser le propriétaire des parcelles cadastrées Section AV n° 19 et 40, des frais engendrés pour la réalisation des emplacements de stationnement et pour la réalisation de l'enrobé sur l'assiette de la servitude.

Ledit coût total des travaux est chiffré à la somme de SOIXANTE DIX MILLE CINQ CENT UN Euros et QUATRE VINGT UN Centimes Toutes Taxes comprises (70.501,81 Euros TTC).

Cette indemnisation se fera entre les bénéficiaires de la servitude au prorata du nombre des logements collectifs desservis à l'exclusion de ceux constituant la propriété actuelle de la société VAUCLUSE LOGEMENT.

Ce montant sera réévalué en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

L'indice de base étant celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2003, soit: 1203

L'indice à prendre en compte lors de la réévaluation sera le dernier publié.

L'indemnité sera exigible à l'obtention du permis de construire purgé de tous droits de recours des tiers.

- Dans l'hypothèse où les travaux seraient réalisés par le ou les nouveaux bénéficiaires de la servitude (hypothèse dans laquelle le nouveau propriétaire des parcelles cédées par Mr DOMERGUE et Mme ARTIGUES construit postérieurement à la réalisation des places de parking et de l'enrobage par le ou les nouveaux bénéficiaires de la servitude).

*Le nouveau propriétaire de la propriété DOMERGUE/ARTIGUES indemnifiera le ou les réalisateurs des frais engendrés pour la réalisation des emplacements de stationnement et pour la réalisation de l'enrobé sur l'assiette de la servitude, sur justificatifs du coût des travaux et dans la limite du coût chiffré à la somme de SOIXANTE DIX MILLE CINQ CENT UN Euros et QUATRE VINGT UN Centimes Toutes Taxes comprises (70.501,81 Euros TTC).*

*Cette indemnisation se fera entre tous les bénéficiaires de la servitude au prorata du nombre des logements collectifs desservis à l'exclusion de ceux constituant la propriété actuelle de la société VA UCLUSE LOGEMENT.*

*Ce plafond d'indemnisation sera réévalué en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.*

*L'indice de base étant celui du 3ème trimestre 2003, soit: 1203  
L'indice à prendre en compte lors de la réévaluation sera le dernier publié.*

*L'indemnité sera exigible à l'obtention du permis de construire purgé de tous droits de recours des tiers.*

#### **CONDITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES**

*Ces servitudes sont consenties sous les conditions suivantes que chacune des parties s'oblige à exécuter, savoir:*

##### **- Entretien, réparation:**

##### **Concernant la servitude de passage**

*Les frais d'entretien, de réparation, voire de remplacement de la couche d'enrobé de la servitude de passage seront répartis exclusivement entre les bénéficiaires de la servitude au prorata du nombre de logements desservis, à l'exclusion des propriétaires des parcelles AV n° 19 et 40, si ces parcelles ne supportent pas de construction.*

*Toutefois, si ces frais résultaient du fait ou de la faute du propriétaire du fonds dominant, ou du bénéficiaire de la servitude, celui qui aura fait naître la cause du dommage, supportera seul sa réparation sauf cas fortuit ou de force majeure.*

##### **Concernant les emplacements de stationnement**

*Le sol sera de l'enrobé, réalisé en fonction des normes techniques en vigueur. L'entretien des emplacements sera effectué par le propriétaire de ou des parcelles supportant les emplacements à ses frais exclusifs.*

*Il est toutefois convenu que les emplacements de stationnement devront être utilisés uniquement par des véhicules automobiles, et qu'ils ne pourront en aucun cas servir à l'entreposage de caravanes, remorques, ...*

*Les locataires devront respecter les prescriptions de la présente convention.*

*Cette obligation devra être imposée dans les baux et engagements de location.*

##### **- Division des fonds profitant de la servitude de passage:**

*Si l'un des fonds vient à être divisé sous quelque forme que ce soit, cette servitude sera maintenue au profit des divers propriétaires de ce fonds, sans que le maintien de cette servitude ne puisse aggraver la condition du fonds servant.*

*En cas de mise en copropriété de l'un des fonds ci-dessus désignés, ce droit de passage profitera uniquement aux propriétaires des lots de copropriété correspondant aux emplacements de stationnement.*

**- Obligations du propriétaire du fonds servant:**

*Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode.*

*Notamment, il ne pourra ni changer l'état des lieux servant à cette servitude, ou en modifier l'assiette.*

*Il veillera à ce que le passage reste toujours libre.*

*L'ACQUEREUR s'engage à supporter les charges et travaux résultant de cette convention dont il a parfaite connaissance.*

Le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires seront subrogés de plein droit dans les droits et obligations relatives aux dispositions sus énoncées.

**6°/ AUTRES CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent Immeuble sera soumis aux autres charges et conditions ci-après:

**A - Poursuite des contrats :**

Le syndicat des copropriétaires devra poursuivre jusqu'à leur terme les contrats d'abonnement que la société "LE JARDIN DES VIGNERONS" aura eu à conclure avec les Etablissements concessionnaires pour l'alimentation de l'immeuble.

Il en sera de même de la poursuite des contrats d'assurance couvrant l'immeuble contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et de recours des tiers.

**B - Réserves au profit de la société "LE JARDIN DES VIGNERONS" :**

La société "LE JARDIN DES VIGNERONS" fait, à son profit ou au profit de ses ayants cause titulaire du droit de construire, les réserves suivantes :

- La faculté de passer tous les actes de disposition portant sur les parties communes de l'immeuble et qui se révéleraient nécessaires pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire ou aux demandes de l'Administration.

- Les branchements et les raccordements des propriétés mitoyennes sur les réseaux et les voies qui seront créés à l'intérieur de la copropriété seront exclusivement réservés au profit de la société "LE JARDIN DES VIGNERONS" ou toutes autres personnes physiques ou morales à qui il lui plairait de se substituer, et ce, jusqu'au complet achèvement des travaux de construction de l'immeuble.

En conséquence, toutes servitudes de branchement, écoulement, passage, qui pourraient être créées au profit des propriétés mitoyennes, seront négociées exclusivement par la société "LE JARDIN DES VIGNERONS" ou toutes personnes physiques ou morales à qui il lui plairait de se substituer.

Seule la société "LE JARDIN DES VIGNERONS" encaissera toutes sommes versées par les bénéficiaires de ces conventions.

|

/

A cet effet, la société "LE JARDIN DES VIGNERONS" se réserve la faculté de passer avec qui de droit, toutes conventions de servitudes, de fixer toutes conditions et charges, de signer tous procès-verbaux, tous actes nécessaires, enfin faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le sens sus indiqué.

- L'aménagement des accès de l'immeuble pourra être remodelé par rapport aux énonciations des plans ci-annexés en fonction des impératifs techniques ou de nécessités administratives.

En outre, en cas d'impératif technique ou de contrainte administratives il pourra être implanté tous regards de visite et toutes canalisations enterrées dans les aires de jouissance privative.

- Sous réserve des énonciations contenues à cet égard dans les contrats de vente les concernant, les plans des locaux pourront subir toutes modifications au gré de la société "LE JARDIN DES VIGNERONS"; notamment les éventuelles indications relatives à leur distribution intérieure, aux réseaux et éléments d'équipement qui y sont inclus selon les plans ci-annexés ne lieront pas la société. A cet égard il est précisé que, au demeurant, la faculté de modifier la composition intérieure des lots est reconnue à leur propriétaire dans la suite des présentes.

- D'une manière générale, il est fait réserve de la faculté pour la société "LE JARDIN DES VIGNERONS", jusqu'à ce que l'immeuble soit porté à son complet achèvement, d'apporter toutes adaptations aux constructions, notamment pour des raisons techniques mises en évidence lors de la réalisation des ouvrages ou pour satisfaire aux prescriptions administratives ou des établissements concessionnaires, et de requérir en conséquence, si besoin est, l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires et cela jusqu'à la délivrance du certificat de conformité et l'épuisement de tous recours contre ledit certificat.

- La faculté, jusqu'à la délivrance du certificat de conformité, d'apporter au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division de l'immeuble toutes les modifications nécessaires pour mettre ces documents en harmonie avec l'immeuble tel que celui-ci se présentera après complet achèvement et, notamment, mais sans que cette précision soit restrictive, de requérir la délivrance de tous permis de construire modificatifs et de procéder au dépôt de tous plans rectificatifs à ceux annexés au présent règlement de copropriété - état descriptif de division, à condition, toutefois, que ces modifications ne portent pas atteinte aux droits privatifs des autres copropriétaires et n'entraînent pas substantiellement ni un accroissement dans la répartition de leurs charges ni une modification des équipements communs et de l'usage des parties communes.

- La faculté de procéder, pendant toute la durée des ventes, à toute publicité pour la commercialisation du programme sur toute l'étendue de la propriété (façades des bâtiments et espaces communs ou privatifs), et ouvrir et maintenir tout bureau de vente et appartement témoin dans les bâtiments ou à l'extérieur de ceux-ci sur les parties communes ou privatives (à l'exclusion des parties privatives ayant fait l'objet d'une vente).

Les copropriétaires ou occupants des locaux achevés devront supporter les inconvénients inhérents à la commercialisation.



## DEUXIEME PARTIE

### DIVISION DE L'IMMEUBLE

#### TITRE I

#### DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

##### CHAPITRE I

##### GENERALITES

##### L'immeuble est divisé:

1. En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété;
2. En parties privatives ci-dessous définies, qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans l'état descriptif de division établi ci-après, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

##### CHAPITRE II

##### DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de "parties communes générales"; celles appartenant à certains d'entre eux seulement sont qualifiées de "parties communes spéciales".

##### §1/ Parties communes générales

Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent, notamment, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énonciation soit limitative:

La totalité du sol, bâti et non bâti.

Les clôtures, haies et murs séparatifs, en tant qu'ils dépendent de la copropriété.

L'entrée de l'immeuble avec son portail.

Les voies de circulation extérieures véhicules et piétons y compris les aménagements, équipements et accessoires y relatifs.

Les jardins et espaces intérieurs, non réservés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire déterminé, y compris les dépendances, aménagements et équipements susceptibles d'y être installés.

Les parkings visiteurs figurant au plan masse sous la mention "v" sur le plan de masse.

Les canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune à tous les lots et, notamment, les tuyaux de tout-à-l'égout, les canalisations principales d'eau et d'électricité avec tous leurs accessoires, le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chacun des bâtiments.

L'équipement collectif de réception de radio et de télévision avec ses accessoires et câbles de distribution, mais non compris les prises dans les locaux privatifs et leur raccordement depuis les répartiteurs de paliers.

Et, en général, tous les accessoires des parties communes ci-dessus désignées: les installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils et les équipements affectés au service général de l'immeuble, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage.

#### **§2/ Parties communes spéciales à chacun des bâtiments A et B**

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires des lots composant chacun des bâtiments, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble desdits propriétaires ou à plusieurs d'entre eux.

Elles comprennent notamment pour chacun desdits bâtiments, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énonciation soit limitative:

Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment: murs porteurs, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux et verticaux des structures, etc...

Les planchers avec leur isolation phonique, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.

Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des portes et des fenêtres des parties privatives; les murs porteurs ou non, les contre-murs et cloison de doublage, les couvertures, charpentes, poutres et solives, les terrasses accessibles ou non accessibles, même celles qui sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, sauf leur revêtement au dessus de l'étanchéité qui constitue une partie privative.

Les façades, ornementations, décorations et éléments extérieurs des façades, y compris les balcons et assimilés, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, sauf leur revêtement au-dessus du gros oeuvre ou de l'étanchéité qui constitue une partie privative.

Les équipements fixes de nettoyage des façades.

Les conduites, les canalisations, tuyauteries, prises d'air, conduits de ventilation avec leurs coffres, gaines et accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs à l'exclusion, toutefois, des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif.

Les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, canalisation d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées jusqu'à et y compris leurs branchements sur les canalisations principales de l'immeuble.

Les canalisations de tout à l'égout.

Les réseaux d'assainissement avec leurs accessoires, avaloirs, siphons, fosses de décantation, etc...

Les colonnes, canalisations et branchements d'eau et d'électricité.

Les compteurs généraux d'eau et d'électricité, s'ils ne sont pas en location.

L'installation de ventilation mécanique avec leurs accessoires.

**En ce qui concerne le Bâtiment A:**

- Le hall d'entrée du bâtiment, l'escalier, la cage d'escaliers, ses paliers et couloirs avec tous les aménagements, équipements et accessoires y relatifs.
- La loge du gardien située au rez-de-chaussée.
- Les locaux qui abritent les éléments d'équipement ci-dessus définis.
- Les locaux et placards techniques

**En ce qui concerne le Bâtiment B:**

- Les halls d'entrée B1, B2 et B3 du bâtiment B, les escaliers B1, B2 et B3, les cages d'escaliers, leurs paliers et couloirs avec tous les aménagements, équipements et accessoires y relatifs.
- L'installation d'ouverture à distance de l'entrée du bâtiment avec ses accessoires, mais non compris les postes de commande situés à l'intérieur des locaux privatifs.
- Les ascenseurs B1, B2 et B3 avec leurs accessoires: cages, machineries, câbles, etc...
- Les locaux qui abritent les éléments d'équipement ci-dessus définis.
- Les locaux et placards techniques

Et, en général, les accessoires des parties communes, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement: éclairage, glaces, décorations, tapis, paillassons, les appareils et objets mobiliers en conséquence.

**Accessoires aux parties communes**

Sont accessoires aux parties communes, les droits immobiliers ci-après:

- Le droit de surélever les bâtiments et d'en affouiller le sol;
- Le droit d'édifier du bâtiment nouveaux sur les parties non construites du terrain qui sont choses communes;
- Le droit d'affouiller ces parties de terrain;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

**Indivisibilité des parties communes**

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

**CHAPITRE III**

**DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives sont constituées par les locaux et les espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division qui précède, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent, notamment, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énonciation soit limitative:

Les portes palières, les fenêtres, portes-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs;

Les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons et terrasses, à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques;

Les cloisons intérieures avec leurs portes;

Les plafonds et les planchers à l'exception de leurs gros oeuvres et des structures qui dépendent des parties communes;

Les carrelages, dalles, parquets et tous autres revêtements de sol;

Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient; les peintures et papiers peints;

Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif;

Les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et destinées à son usage exclusif;

Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et des water-closets;

Les placards et penderies;

Tous les accessoires des parties privatives, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure;

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux privatifs, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

#### **CHAPITRE IV**

##### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Par exception aux principes ci-dessus énoncés, les cloisons et éléments séparatifs entre locaux privatifs sont, sauf s'ils font partie du gros oeuvre, mitoyens entre les copropriétaires voisins.

#### **PLANS**

Sont demeurés ci-annexés, après mention, les plans suivants :

- Plan de masse
- Plan de niveau RDC – Bâtiment A
- Plan de niveau R+1 – Bâtiment A
- Plan de niveau R+2 – Bâtiment A
- Plan de niveau RDC – Bâtiment B
- Plan de niveau R+1 – Bâtiment B
- Plan de niveau R+2 – Bâtiment B
- Plan de niveau R+3 – Bâtiment B

**TITRE II****ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de 301 lots.

L'immeuble étant constitué de plusieurs bâtiments la numérotation des lots est établie, selon la faculté prévue par l'article 71 A 1 du Décret N° 55-1350 du 14 Octobre 1955, par séries successives, comme suit:

- 6  
127  
124
- N° 1 à 6 le bâtiment A
  - N° 101 à 271 pour le bâtiment B
  - N° 301 à 424 pour les parkings et garages situés à l'extérieur des bâtiments A et B

La désignation de ces lots est établie ci-après:

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes générales exprimée en DIX MILLIEMES.

Il est ici précisé que:

- Les quotes-parts des parties communes générales ont été calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre - expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

**PRINCIPES DE RÉPARTITION DES QUOTES-PARTS  
DES PARTIES COMMUNES**

**QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES**

Répartition proportionnelle à la surface réelle de chaque lot privatif y compris les annexes ( balcon, terrasse, jardin privatif, etc... ) pondérée par les coefficients de situation et de consistance tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous :

COEFFICIENTS DE SITUATION					COEFFICIENTS DE CONSISTANCE	
ÉTAGE (appartements)	COEF sans asc.	COEF avec asc.	EXPOSITION (séjour)	COEF	NATURE DES LOTS	COEF
Niveau RdC	0,95	0,90	Nord	0,95	Appartement	1,00
Niveau R+1	1,00	0,95	Nord-Ouest/Ouest	0,9875	Cafétéria	1,00
Niveau R+2	0,99	1,00	Ouest	1,00	Laverie	1,00
Niveau R+3	0,965	1,05	Sud-Est/Est	1,0125	Balcon	0,30
			Sud/Sud-Ouest	1,0375	Terrasse	0,20
			Sud	1,05	Jardin privatif	0,10
					Garage	0,45
					Cave	0,25
					Parking extérieur	0,20