101541315

RPD/LPD/FH

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

LE CINQ MARS

Maître Laura PICARD-DEYME, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « Raymonde PICARD-DEYME, Patrick ROSSELLI et Ingrid FUDA, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à LE PUY SAINTE REPARADE (Bouches-du-Rhône), 36-38, Chemin de la Station, soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 13055,

A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Hubert Claude Bernard Marie **THIROUX DE GERVILLIER**, Exploitant agricole, époux de Madame Nathalie Nathasha Astrid Thérèse Marie-Joséphine Eve Bernadette **DOUTRELEAU**, demeurant à ROGNES (13840) 330 chemin de Versaille Ferme de Versaille.

Né à VERSAILLES (78000) le 8 mars 1956.

Marié à la mairie de TOULON (83000) le 7 novembre 2006 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code

civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Patrick VINCENT, notaire à LA ROQUE-D'ANTHERON (13640), le 3 octobre 2006.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 40000000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), rue du Romarins BP 18 Clos des Chanterelles, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **SAS HECTARE** acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Hubert **THIROUX DE GERVILLIER** est présent à l'acte.

- La Société dénommée **SAS HECTARE** est représentée à l'acte par Madame Audrey CAMPAGNO, spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une décision de Monsieur Guilhem PORTALES, Président de ladite société, en date du 29 février 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée ***Annexe n°1***.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).

- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

- Qu'elles ne sont concernées :

  · Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.

  · Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.

- Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société SAS HECTARE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

EXPOSE

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

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

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

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

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

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

- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

- Le mot "**LOTISSEMENT**" désignera le lotissement autorisé suivant le permis d'aménager susvisé délivré le 17 juin 2021, sous le numéro PA 013 082 21 M0001, suivi d'un arrêté de transfert en date du 5 octobre 2022, et d'un permis d'aménager modificatif délivré le 10 octobre 2023.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A **ROGNES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13840 Lieudit Versaille,**
Un terrain à bâtir.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	615	VERSAILLE	00 ha 03 a 26 ca
AE	616	VERSAILLE	00 ha 03 a 15 ca
AE	617	VERSAILLE	00 ha 03 a 14 ca
AE	618	VERSAILLE	00 ha 04 a 19 ca
AE	619	VERSAILLE	00 ha 04 a 01 ca
AE	620	VERSAILLE	00 ha 06 a 00 ca
AE	621	VERSAILLE	00 ha 05 a 98 ca
AE	622	VERSAILLE	00 ha 04 a 16 ca
AE	624	VERSAILLE	00 ha 04 a 01 ca
AE	625	VERSAILLE	00 ha 03 a 34 ca
AE	626	VERSAILLE	00 ha 03 a 34 ca
AE	627	VERSAILLE	00 ha 03 a 34 ca
AE	628	VERSAILLE	00 ha 03 a 06 ca
AE	629	VERSAILLE	00 ha 03 a 07 ca
AE	630	VERSAILLE	00 ha 03 a 10 ca
AE	631	VERSAILLE	00 ha 03 a 00 ca
AE	632	VERSAILLE	00 ha 04 a 12 ca
AE	633	VERSAILLE	00 ha 19 a 18 ca
AE	634	VERSAILLE	00 ha 42 a 54 ca
AE	635	VERSAILLE	00 ha 01 a 28 ca

Total surface : 01 ha 27 a 27 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Et tel que le **BIEN** est matérialisé sur le plan de division dressé par la SARL CG EXPERT, Géomètre-Expert à LE THOLONET (13100), Espace commercial du Moulin (Palette), 1652 avenue Paul Julien, en date du 13 février 2024, demeuré ci-annexé ***Annexe n°2***.

Division cadastrale

La parcelle originairement cadastrée section AE numéro 610 lieudit VERSAILLE pour une contenance de un hectare vingt-trois ares quarante centiares (01ha 23a 40ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 615 désignée sous le terme lot 1, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 616 désignée sous le terme lot 2, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 617 désignée sous le terme lot 3., au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 618 désignée sous le terme lot 4, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 619 désignée sous le terme lot 5, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 620 désignée sous le terme lot 6, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 621 désignée sous le terme lot 7, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 622 désignée sous le terme lot 8, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 624 désignée sous le terme lot 10, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 625 désignée sous le terme lot 11, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 626 désignée sous le terme lot 12, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 627 désignée sous le terme lot 13, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 628 désignée sous le terme lot 14, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 629 désignée sous le terme lot 15, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 630 désignée sous le terme lot 16, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 631 désignée sous le terme lot 17, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 632 désignée sous le terme lot 18, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 633 désignée sous le terme lot 19, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 634 désignée sous le terme lot 20, au plan de division susvisé.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 635 désignée sous le terme lot 21, au plan de division susvisé.

Le **VENDEUR** conserve la propriété de la parcelle désormais cadastrée **section AE numéro 623** lieudit VERSAILLE pour une contenance de sept ares trois centiares (00ha 07a 03ca), désigné sous le terme lot 9, au plan de division susvisé.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par la SARL CG EXPERT géomètre expert à LE THOLONET (13100), Espace commercial du Moulin (Palette), 1652 avenue Paul Julien, vérifié et numéroté le 13 février 2024 sous le numéro 1471U.

Une copie de ce document est annexée ***Annexe n°3***.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Concordance cadastrale

La parcelle cadastrée section AE numéro 610 provient de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section AE numéros 98 et 99, suivant procès-verbal du cadastre n°1470Y vérifié et numéroté en date du 8 février 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 1.

Une copie du document modificatif du parcellaire est demeurée ci-annexée ***Annexe n°4***.

ACCES

Les parties déclarent que l'accès au **BIEN** s'effectue directement depuis la voie publique dénommée « chemin de Versaille ».

BORNAGE

Le **VENDEUR** déclare que, savoir :

- La limite avec la parcelle cadastrée section AE numéro 109 a fait l'objet d'un procès-verbal de bornage dressé par Monsieur Jérôme ARNEL, Géomètre-Expert à MARSEILLE (13006), 14 rue Saint Sébastien, en date du 8 janvier 2020, dont une copie est demeurée ci-annexée ***Annexe n°5***.

- La limite avec la parcelle cadastrée section AE numéro 108 n'a pas fait l'objet d'un bornage à ce jour.

- la limite avec le chemin de Versaille n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'alignement.

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section AE numéro 632 objet des présentes correspond à l'emprise de l'emplacement réservé n°36 pour l'élargissement du chemin de Versaille à 8 mètres au bénéfice de la Commune, visé ci-après dans la note de renseignements d'urbanisme.

- Les limites avec les parcelles cadastrées section AE numéros 499 à 542 ont fait l'objet d'un procès-verbal de bornage dressé par Monsieur Jérôme ARNEL, Géomètre-Expert à MARSEILLE (13006), 14 rue Saint Sébastien, en date du 11 décembre 2018, dont une copie est demeurée ci-annexée ***Annexe n°6***.

EFFET RELATIF

Donation-partage suivant acte reçu par Maître MUGNIER notaire à LA ROQUE D'ANTHERON le 22 décembre 1990, publié au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1 le 30 janvier 1991, volume 1991P, numéro 992.

Partage suivant acte reçu par Maître MUGNIER notaire à LA ROQUE D'ANTHERON le 24 juin 1996, publié au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1 le 23 juillet 1996, volume 1996P, numéro 7035.

L'usufruit réservé au profit de Monsieur Denis THIROUX DE GERVILLIER et Madame Jacqueline DEMIANS, son épouse, est sans objet par suite de leur décès survenu respectivement le 22 mars 2009 et le 23 janvier 2013.

RENONCIATION TACITE A PACTE DE PREFERENCE

Aux termes de l'acte reçu par Maître MUGNIER notaire à LA ROQUE D'ANTHERON le 22 décembre 1990, sus-relaté au paragraphe "Effet Relatif", il a été stipulé un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du **BIEN**.

Aux termes des courriers recommandés électroniques annexés ***Annexe n°7***, la vente a été notifiée aux bénéficiaires du pacte avec les conditions et caractéristiques des présentes en lui rappelant l'intégralité de la clause de pacte de

préférence contenu dans l'acte, le tout afin de lui permettre l'exercice ou le non-exercice de son droit.

Par suite, le bénéficiaire n'ayant pas répondu dans la forme et le délai requis, il ne pourra ni se substituer au tiers acquéreur ni revendiquer une quelconque nullité des présentes.

Les parties requièrent le notaire de faire publier la présente renonciation tacite auprès du service de la publicité foncière compétent à titre d'information des tiers. A cet effet, ce pacte est évalué, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, à cent cinquante euros (150,00 eur).

La réalisation des présentes, avec le rappel de ses conditions essentielles, sera notifiée au renonçant par les soins du notaire soussigné.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **UN MILLION HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (1 840 000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

PARTIE COMPTANT

La somme de **UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1 800 000,00 EUR)** formant partie du prix de la vente a été payée comptant par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PARTIE PAR OBLIGATION DE FAIRE

L'**ACQUEREUR** et le **VENDEUR** conviennent, d'un commun accord entre eux, de convertir et de nover l'obligation de payer la somme de **QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR)** en l'obligation pour l'**ACQUEREUR** de procéder à la viabilisation d'un terrain à bâtir formant le lot 9 du **LOTISSEMENT**, conservé par le **VENDEUR**.

Les conditions particulières de l'obligation de faire sont rapportées en seconde partie.

HYPOTHEQUE LEGALE DU VENDEUR – DISPENSE D'INSCRIPTION

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix converti en une obligation de faire, le **BIEN** demeure affecté par hypothèque légale indépendamment de l'action

résolutoire appartenant au **VENDEUR** qui est réservée, ce conformément aux dispositions de l'article 2402 1° du Code civil.

Toutefois, confiant dans la solvabilité de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** dispense le notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de formaliser cette inscription, se réservant de le requérir de la prendre quand il avisera, aux frais de l'**ACQUEREUR**.

RENONCIATION A L'ACTION RESOLUTOIRE

Afin de permettre à l'**ACQUEREUR** de réaliser les ventes des lots à bâtir, le **VENDEUR** renonce purement et simplement au bénéfice de l'action résolutoire prévue à l'article 1654 du Code Civil.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Donation-partage suivant acte reçu par Maître MUGNIER, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON le 22 décembre 1990 pour une valeur de quarante-sept mille francs (47 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, le 30 janvier 1991 volume 1991P, numéro 992.

Partage suivant acte reçu par Maître MUGNIER, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON le 24 juin 1996 pour une valeur de trente-neuf mille francs (39 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, le 23 juillet 1996 volume 1996P, numéro 7035.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine du **VENDEUR** et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de SALON DE PROVENCE - 414 AVENUE DE WERTHEIM - CS 60004 13664 SALON CEDEX, et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune en date du 15 novembre 2022,

donc de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, a instauré une taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible, taxe d'un montant de 10 % assise sur un montant égal au prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA dudit Code diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.

Cette taxe est due par le vendeur comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Elle sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Conformément aux dispositions de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, une taxe est due par le vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, et dont le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10.

Cette taxe, dont le taux d'imposition varie selon le rapport entre le prix de cession et celui d'acquisition, sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** n'est pas une personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

L'**ACQUEREUR** demande à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256-A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour.
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de MILLENAIRE - 156 RUE ALFRED NOBEL CS 20596, où le redevable est identifié sous le numéro 351 338 660 00027.
- Que son numéro SIREN est le 351338660.

Etant précisé que l'**ACQUEREUR** d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

L'assiette des droits est de UN MILLION HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (1 840 000,00 EUR).

DETERMINATION DES DROITS

			Mt à payer
Taxe départementale 1 840 000,00	x 0,70 %	=	12 880,00
Frais d'assiette 12 880,00	x 2,14 %	=	276,00
		TOTAL	**13 156,00**

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	1 840 000,00	0,10%	1 840,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

Antérieurement, ledit **BIEN** était loué au profit de Monsieur Edmond BARAGIS, suivant bail rural à long terme reçu par Maître CORGIAT, alors notaire à LA ROQUE D'ANTHERON, les 14 et 21 août 1981, pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur d'atteindre l'âge de la retraite, sans que cette durée puisse être supérieure à dix huit ans et trois mois.

Etant ici précisé que Monsieur BARAGIS est décédé à ROGNES (13840), le 16 novembre 2015.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à

ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire obtenu à la date du 16 janvier 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

1°) Suivant acte reçu par Maître Victor MARROT, alors notaire à LA ROQUE D'ANTHERON, en date du 4 octobre 1943, transcrit au bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 11 octobre 1943, volume 3023 numéro 3, contenant vente par Mademoiselle Marie Marguerite Françoise DE RIBBE, née à AVIGNON, le 25 avril 1891, au profit de Monsieur Albert Gustave SIMONDET, né à LA TOUR D'AIGUES, le 20 juin 1912, il a été constitué une servitude de passage au profit de la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 1998p, dont

la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« ……

Pour permettre à M. SIMONDET, acquéreur, d'accès à sa parcelle, Mademoiselle DE RIBBE, venderesse, lui concède tous droits de passage à pied et à charrette sur le chemin de deux mètres de largeur de la propriété, donnant accès à la Vieille Route de Rognes à Cadenet.

De convention expresse entre les parties, M. SIMONDET s'engage à ne revendre la parcelle par lui présentement acquise qu'après avoir avisé Mademoiselle DE RIBBE ou ses ayants-droits, qui tant qu'ils possèderont la propriété de Versailles auront préférence à tout acquéreur éventuel.

……. »

L'ACQUEREUR se reconnait parfaitement informé de la situation et déclare vouloir faire son affaire personnelle de la modification éventuelle de l'assiette de la servitude.

Il résulte d'un courrier recommandé avec accusé de réception en date du 12 juillet 2021, des Consorts REYNAUD et BAUME, propriétaires des parcelles cadastrées section AE numéros 107 et 109, bénéficiaires de ladite servitude, dont une copie est demeurée ci-annexée ***Annexe n°8***, ce qui suit, ci-après partiellement rapporté :

« ……

[…] *nous ne trouvons pas d'inconvénients de ce changement d'assiette de servitude concernant nos parcelles AE 107 et 108, sous la seule réserve au bout du chemin goudronné qu'il y est bien l'aménagement d'un chemin d'une largeur d'au moins 2 mètres permettant l'accès à nos parcelles au moyen de véhicules comme auparavant.*

……. »

2°) Suivant acte reçu par Maître MUGNIER, alors notaire à LA ROQUE D'ANTHERON, en date du 17 février 1988, publié au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 1, le 4 mai 1988, volume 1988P, numéro 4240, il a été constitué une servitude d'aqueduc souterrain et de passage au profit de la Société du

Canal de Provence et grevant notamment les parcelles cadastrées section AE numéros 98 et 99.

Une copie dudit acte est demeurée ci-annexée ***Annexe n°9***.

Le plan dressé par la SCP DUPIN-RICHAUD, géomètres-experts à PERTUIS (84120), 1052 boulevard Jean Guigues, en date des 10 et 13 janvier 2023, matérialisant l'emplacement de ladite canalisation dénommé « RELEVE CANALISATION SCP », est demeuré ci-annexé ***Annexe n°10***.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière est répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'un rapport archéologique a été réalisé sur le terrain en date du 2 mai 2022.

Il résulte d'un courrier de la Direction régionale des affaires culturelles en date du 9 mai 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée ***Annexe n°11***, ce qui suit partiellement rapporté :

« Compte-tenu des résultats, le préfet de région n'édictera pas de prescriptions de fouilles, vous pouvez par conséquent, considérer que le projet de travaux portant sur le terrain visé à l'alinéa premier au titre duquel le préfet de région a été saisi ne donnera pas lieu à des prescriptions archéologiques postérieures au diagnostic. »

DOSSIER « LOI SUR L'EAU »

L'**ACQUEREUR** déclare qu'un dossier de déclaration « loi sur l'eau » a été déposé et réceptionné le 24 août 2022.

Le récépissé de déclaration a été délivré le 25 août 2022.

Il résulte d'un courrier du Bureau des Installation et Travaux Réglementés pour la Protection des Milieux, en date du 24 novembre 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée ***Annexe n°12***, ce qui suit partiellement rapporté :

« *La Direction Départementale des Territoires et de la Mer n'ayant émis aucune observation dans le délai de deux mois imparti à compter de la réception du dossier, je vous informe que le récépissé de déclaration du 25 août 2022 vaut accord tacite.* »

L'**ACQUEREUR** déclare qu'aucun recours n'a été engagé contre ladite décision.

NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

En vue de la présente vente, il a été obtenu une note de renseignements d'urbanisme, demeurée jointe et annexée aux présentes ***Annexe n°13***, délivrée en date du 9 mai 2023, par la SAS TOMBAREL à MARSEILLE (13008) 1 rue du Rhône, et dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« ……

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA COMMUNE :

Plomb :

L'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 24 Mai 2000. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er Janvier 1949, un contrôle datant de moins d'un an à la date de

la promesse de vente ou d'achat doit être effectué (décret n°2006-474 du 25 Avril 2006).

Termites :

Par Arrêté Préfectoral du 19 Juillet 2001, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique (décret n°2006-1653 du 21 Décembre 2006).

Amiante :

La règlementation prescrit aux propriétaires d'un logement dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 d'annexer un constat de recherche d'amiante à la promesse de vente et à l'acte de vente définitif de son logement.

Le potentiel radon (fournit un niveau de risque relatif à l'échelle de la commune) :

Potentiel de catégorie 1 - teneur faible en uranium au sein des formations géologiques et une grande majorité de bâtiments s'y localisant présente des concentrations de radon faible.

Taxe forfaitaire :

Date de délibération du 15 novembre 2022 et date d'effet du 16/11/2022.

Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) :

La commune est exposée aux risques naturels et technologiques suivants : feu de forêt, inondation, mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines), mouvement de terrain - Eboulement, chutes de pierres et de blocs, mouvement de terrain – Tassements différentiels, rupture de barrage, transport de marchandises dangereuses.

Porter à Connaissance :

Relatif au risque de feux de forêts, où il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme. L'avis des services concernés pourra entraîner le refus, ou assortir de prescriptions les permis de construire ou d'aménager qui comportent un risque pour la sécurité publique.

Relatif au risque sismique.

Relatif aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Plans de Prévention :

PPRn relatif aux séismes et aux mouvements de terrain (chutes de blocs) approuvé le 15 Juin 1994.

PPRn relatif aux incendies de forêt prescrit le 30 Mars 2021.

Exposition au retrait-gonflement des sols argileux :

La commune est exposée à ce phénomène, suivant les dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

Territoire à Risque Important d'inondation :

Néant.

Sismicité :

La commune est située en zone de sismicité n°4 (sismicité moyenne) où les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code de l'Environnement complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010.

Politique de la Ville :

Loi SRU : Communes carencées à la suite du bilan triennal 2017 - 2019 (période en cours)

SAFER :

Dans les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), les secteurs de construction urbanisés en Carte Communale, les secteurs dans lesquels les constructions sont possibles en RNU, la SAFER dispose d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur usage agricole (Article L.141-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime).

Document(s) d'urbanisme :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) *de la commune de* ***ROGNES (13)*** *:*

- approuvé le 15 décembre 2016,
- modifié le 15 février 2018
- révision allégée approuvée le 19 décembre 2019

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE :

I - PLU – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ÉCRITES :

ZONE A URBANISER *correspondant à une zone à destination d'habitat.*

SECTEUR 1AUha *dans le quartier de Versailles dont l'aménagement est conditionné par la réalisation des équipements internes à la zone.*

Dispositions règlementaires futures :

Au regard de la planche graphique du ***PLUi*** *du Pays d'Aix-en-Provence (PA) arrêté le 16 mars 2023, l'immeuble est situé dans la* ***zone urbaine***, ***secteur UD****.*

*- l'immeuble est intéressé par l'emplacement réservé n°1585 actuellement numéroté n°36****.***

II - PLU - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GRAPHIQUES :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

*Immeuble situé dans la zone d'****Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Site Versailles*** *et soumis à ses dispositions.*

Immeuble intéressé par :

- Vocation de l'espace :
- habitat individuel ou individuel groupé (R+1)
- Caractéristiques du bâti :
- implantation front bât
- Circulation et déplacements :
- cheminement doux
- accès / sortie
- voirie primaire
- Paysage :
- frange paysagère
- continuité écologique à affirmer
- Contraintes existantes :
- risque inondation aléa moyen

Une OAP est un dispositif de planification stratégique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) permettant d'exprimer les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes (Article L151-6 du code de l'Urbanisme).

Urbanisme :

*Immeuble situé dans l'**axe des talwegs** naturels et près des berges des vallats et des canaux où, notamment, aucune construction, ni clôture ne peuvent y être implantés.*

*Immeuble situé dans une zone de **Servitude de Mixité Sociale n°2 (SMS2)**. En cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage minimal (40%) de ce programme est affecté à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.*

Patrimoine Urbain et Naturel :

*Cet immeuble est identifié pour partie, comme **espace vert à protéger** (parc et jardin) au titre de l'article L.115-23 du Code de l'Urbanisme*

Risques :

*Suivant l'étude hydraulique, l'immeuble est partiellement situé dans une zone rouge d'**aléa fort d'inondation**n une zone bleue d'**aléa faible à modéré d'inondation** et une zone verte (hauteur d'eau <5cm) où toute occupation du sol est soumise à des prescriptions particulières ou interdite.*

III. DROIT DE PRÉEMPTION GREVANT L'IMMEUBLE :

*Immeuble situé dans le périmètre du **Droit de Préemption Urbain Simple (DPUS)**.*

Immeuble non situé dans :

- un périmètre de préemption urbain renforcé pris en application du dernier alinéa de l'article L.211.4 du Code de l'Urbanisme,

- une zone d'aménagement différé,

- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département),

- un périmètre où s'applique un Droit de Préemption Fonds de Commerce (DPFDC) concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces.

IV. PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR) :

PPR approuvé(s) :

*Servitude PM1 **Plan de Prévention des Risques** naturels prévisibles (**PPRn**) **séismes, mouvements de terrain** :*

*Immeuble situé dans une zone **bleue B2** exposée aux risques sismiques seul, constructible sous conditions.*

Des règles sont applicables aux constructions existantes (Cf. règlement du PPR), en application des articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement.

Porter à Connaissance (PAC) :

*Au regard du **Porter à Connaissance (PAC)** de **Retrait Gonflement des Argiles (RGA)** précisant les modalités de définition des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (décret n° 2019-495 du 22 mai 2019), l'immeuble est situé dans la zone d'exposition **moyenne** (préalablement à tout projet de construction, cette partie d'immeuble est **soumise** à une **étude géotechnique**) et **en dehors de la zone règlementaire** (partie d'immeuble non soumise à une étude géotechnique) en application de l'article L132-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants.*

*Au regard du **Porter à Connaissance (PAC) Incendie de forêt** subi établi par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Bouches-du-Rhône (13), conformément à l'article R 121-1 du Code de l'Urbanisme, cet immeuble est soumis à un **aléa faible à moyen** qui pourra être pris en compte pour les décisions d'urbanisme.*

Autres plans de prévention :

*Au regard de la carte de susceptibilité aux **mouvements de terrain** du BRGM délimitant les zones soumises à un **risque naturel ou technologique prévisible** (article R443-9 du Code de l'Urbanisme), l'immeuble est faiblement situé dans un périmètre de formations susceptibles d'engendrer des glissements de terrain.*

V. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP) :

*Servitude AC4/AC4bis : Immeuble situé dans le périmètre du **Site Patrimonial Remarquable (SPR) - Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) - secteur UPB2***

L'immeuble est soumis aux dispositions architecturales du règlement de cette zone (loi CAP du 07 Juillet 2016).

Les travaux de restauration ou de rénovation des constructions existantes doivent faire l'objet d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou, selon la nature juridique du terrain, du préfet de région ou du ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés.

La demande d'autorisation spéciale, accompagnée des pièces permettant d'apprécier la nature et l'importance des travaux projetés, est déposée ou adressée à la mairie de la commune où les travaux sont envisagés (Articles L. 642-1 à L. 642-10 du Code du patrimoine).

Au titre du SPR, les abords des Monuments Historiques de la servitude AC1 et les sites inscrits de la servitude AC2 sont suspendus au titre de l'article L.621-30 et L.632 -3 du Code du Patrimoine.

*Servitude A2 : En l'état des données fournies par la **Société du Canal de Provence (SCP),** cet immeuble est intéressé par une installation nécessitée par l'exploitation de son réseau d'adduction d'eau (voir extrait ci-joint).*

Cette servitude permet aux collectivités publiques et à leurs concessionnaires d'établir des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis (sauf cours et jardins attenant aux habitations) (Articles L. 152-3 à L. 152-6 du Code rural).

Il est recommandé de demander avant tous travaux un repérage de cette dernière sur le site, en s'adressant au service Maintenance de la Société du Canal de Provence (SCP).

VI. INFORMATIONS ANNEXES :

Environnement :

*Immeuble situé dans un périmètre d'**Obligation Légale de Débroussaillement (OLD)** constituant un espace exposé au risque de **feu de forêts**, au regard de la carte établie par la DDTM.*

Les règles générales de débroussaillage/débroussaillement peuvent être précisées par la réglementation locale.

*Immeuble situé pour majeure partie dans une zone où le **défrichement** est soumis à autorisation préalable, suivant les articles L.341-1 à L.341-10 du Code Forestier.*

Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé.

VII. PLU – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

Alignement - voirie :

*Néant pour le(s) bâti(s) en l'état graphique du PLU (cf extrait du plan ci-joint) et de la planche cadastrale. Cependant, le bord Est de l'immeuble est faiblement intéressé par l'emplacement réservé n°**36** pour l'élargissement du chemin de Versaille à 8 mètres au bénéfice de la Commune.*

Infrastructure(s) :

***Néant** en l'état graphique du PLU.*

VIII. PLU – PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION :

Marge de recul :

Toute nouvelle occupation du sol devra respecter les ***éventuelles zones de recul*** *à compter des limites séparatives.*

…… »

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

Il reconnaît avoir reçu du Notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES - LOTISSEMENT

PERMIS D'AMENAGER

L'**ACQUEREUR** déclare qu'un permis d'aménager a été délivré au profit de la société YI FINANCES, société à responsabilité limitée au capital de 100000 €, dont le siège est à AIX EN PROVENCE (13100), 50 Cours Mirabeau, immatriculée au RCS d'AIX EN PROVENCE sous le numéro 788857662,par Monsieur Luc CLAVIER, Adjoint délégué à l'Urbanisme, en date du 17 juin 2021 sous le numéro PA 013 082 21 M0001, autorisant la création d'un lotissement comprenant dix huit (18) lots à bâtir et un « macro-lot » destiné à accueillir un immeuble collectif à vocation sociale sur les parcelles anciennement cadastrées section AE numéros 98 et 99 ci-dessus visées.

Une copie dudit arrêté est demeurée ci-annexée ***Annexe n°14***.

Affichage du permis d'aménager

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa responsabilité :

- qu'il a été procédé à l'affichage dudit permis d'aménager sur le terrain conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- que cet affichage a été maintenu de manière ininterrompue pendant une durée minimale de deux mois ;
- que cet affichage a été constaté par Maître Alessandro SALVETTO, Huissier de justice à AIX EN PROVENCE (13100), 5 Place John Rewald, en date des 18 juin, 27 juillet et 19 août 2021, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat d'affichage dressé par ledit Maître Alessandro SALVETTI, susnommé.

Absence de recours et de retrait contre le permis d'aménager

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa responsabilité, qu'aucun recours ou retrait n'a été engagé contre ledit permis d'aménager et que les délais de recours des tiers, et de retrait sont à présents expirés.

Une attestation de non recours contentieux délivrée par le Greffe du Tribunal Administratif de MARSEILLE, en date du 9 novembre 2022, atteste de l'absence de contentieux, dont une copie est demeurée ci-annexée ***Annexe n°15***.

Une attestation de non recours gracieux et non retrait délivrée par la mairie de ROGNES, le 18 octobre 2022, atteste de l'absence de recours gracieux et de retrait, dont une copie est demeurée ci-annexée ***Annexe n°16***.

TRANSFERT PERMIS D'AMENAGER

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit permis d'aménager a fait l'objet d'un arrêté de transfert au profit de la société dénommée **HECTARE**, **ACQUEREUR** aux présentes, délivré le 5 octobre 2022 par Monsieur Luc CLAVIER, Adjoint délégué à l'urbanisme, sous le numéro PA 013 082 21 M0001 T01.

Une copie dudit arrêté est demeurée ci-annexée ***Annexe n°17***.

Affichage de l'arrêté de transfert de permis d'aménager

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa responsabilité :

- qu'il a été procédé à l'affichage dudit arrêté de transfert sur le terrain conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- que cet affichage a été maintenu de manière ininterrompue pendant une durée minimale de deux mois ;
- que cet affichage a été constaté par Maître Sylvain CANAL, Huissier de justice à EYGUIERES (13430), en date des 7 octobre, 8 novembre et 8 décembre 2022, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître Sylvain CANAL, susnommé.

Absence de recours et de retrait contre l'arrêté de transfert

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa responsabilité, qu'aucun recours ou retrait n'a été engagé contre ledit arrêté de transfert et que les délais de recours des tiers, et de retrait sont à présents expirés.

Une attestation de non recours contentieux délivrée par le Greffe du Tribunal Administratif de MARSEILLE, en date du 21 février 2024, atteste de l'absence de contentieux, dont une copie est demeurée ci-annexée ***Annexe n°18***.

Une attestation de non recours gracieux et non retrait délivrée par la mairie de ROGNES, le 31 mai 2023, atteste de l'absence de recours gracieux et de retrait, dont une copie est demeurée ci-annexée ***Annexe n°19***.

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

L'**ACQUEREUR** déclare qu'un permis d'aménager modificatif a été délivré le 10 octobre 2023 par Monsieur Luc CLAVIER, Adjoint délégué à l'urbanisme, sous le numéro PA 013 082 21 M0001 M02.

Une copie dudit arrêté est demeurée ci-annexée ***Annexe n°20***.

Affichage du permis d'aménager modificatif

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa responsabilité :

- qu'il a été procédé à l'affichage dudit permis d'aménager modificatif sur le terrain conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- que cet affichage a été maintenu de manière ininterrompue pendant une durée minimale de deux mois ;
- que cet affichage a été constaté par Maître Sylvain CANAL, Huissier de justice à EYGUIERES (13430), en date des 13 octobre, 16 novembre et 14 décembre 2023, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître Sylvain CANAL, susnommé.

Absence de recours et de retrait contre le permis d'aménager modificatif

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa responsabilité, qu'aucun recours ou retrait n'a été engagé contre ledit permis d'aménager modificatif et que les délais de recours des tiers, et de retrait sont à présents expirés.

Une attestation de non recours contentieux délivrée par le Greffe du Tribunal Administratif de MARSEILLE, en date du 21 février 2024, atteste de l'absence de contentieux, dont une copie est demeurée ci-annexée ***Annexe n°21***.

Une attestation de non recours gracieux et non retrait délivrée par la mairie de ROGNES, le 21 février 2024, atteste de l'absence de recours gracieux et de retrait, dont une copie est demeurée ci-annexée ***Annexe n°22***.

CONDITION PARTICULIERE - OBLIGATION DE FAIRE

Les parties rappellent que la somme de **QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR)** est convertie en l'obligation faite pour l'**ACQUEREUR** de procéder à la viabilisation du terrain à bâtir formant le **LOT NUMERO NEUF (9)**, cadastré section AE numéro 623, conservé par le **VENDEUR**.

Cette facturation forfaitaire évaluée à la somme de quarante mille euros (40 000,00 eur) comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone de ce terrain conservé par le **VENDEUR**, les taxes communales exigibles dans le cadre du dossier de l'autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier, la part de contribution éventuelle à la création de parcelles destinées à la réalisation de logements sociaux etc…

L'**ACQUEREUR** s'oblige à réaliser et poursuivre les travaux du **LOTISSEMENT** jusqu'à l'achèvement de ceux-ci en conformité avec les pièces (programme des travaux, plans des réseaux,…) jointes à la demande de permis d'aménager et du permis d'aménager modificatif, en ce compris les travaux de viabilisation du terrain à bâtir restant appartenir au **VENDEUR** et objet de l'obligation de faire.

Le VENDEUR délègue la qualité de maître d'ouvrage à l'ACQUEREUR pour la réalisation des travaux du LOTISSEMENT, en ce compris les travaux de viabilisation du terrain à bâtir restant appartenir au VENDEUR et objet de l'obligation de faire.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** est le seul qualifié, pour choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris les travaux nécessaires à la levée des réserves.

Ils comportent également les pouvoirs de faire toute demande d'autorisation ou déclaration prévue au Code de l'urbanisme et nécessaire à la réalisation des travaux du **LOTISSEMENT**.

Le **VENDEUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations de travaux qui seront à la charge de l'**ACQUEREUR** et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs ou autres intervenants.

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard dans un délai de DOUZE (12) MOIS suivant la déclaration d'ouverture de chantier et au plus tard le 05/05/2025. Ce délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais.

L'achèvement des travaux de finition du LOTISSEMENT, devra intervenir au plus tard dans un délai de QUINZE (15) MOIS, suivant la déclaration d'ouverture de chantier, et au plus tard le 05/08/2025 sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai.

Notamment ce délai sera majoré le cas échéant des jours de retard dus aux causes suivantes :

Seront considérés comme causes légitimes de suspension de délai :

- intempéries, inondations, incendies et dégâts des eaux, empêchant l'avancée des travaux ;

- la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs, ou à un service public qui perturberait notoirement et profondément le déroulement du chantier, à l'exception des grèves spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier, y compris celles de sous-traitantes ou prestataires de services ;

- les épidémies, les menaces et crises sanitaires graves au sens du Code de la santé publique ;

- Les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence d'interdire l'accès de l'ACQUEREUR au chantier, dans la mesure où elles ne sont pas la conséquence d'une faute de l'ACQUEREUR ;

- Les retards provenant de la défaillance d'entreprise ou d'un prestataire de services. Le retard provenant de la défaillance d'entreprise pourra être justifié au minimum par la production du double de la lettre recommandée avec accusé de réception adressé par le maître d'œuvre ou le maître d'ouvrage à l'entrepreneur ou prestataire des services défaillant ;

- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, pour autant qu'elles ne soient pas imputables à l'**ACQUEREUR** ;

- Les retards résultant des mesures sanitaires prescrites par les autorités administratives ainsi que les cas d'épidémies ou de pandémies ayant une incidence sur l'organisation ou le déroulement du chantier, de nature à gêner ou ralentir l'avancement du chantier, et notamment les épidémies, infections endémiques, ou pandémies (spécialement le coronavirus COVID-19) et les conséquences directes ou indirectes en découlant ou découlant des mesures prises pour les endiguer (notamment les mesures prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire causé par le coronavirus COVID-19), y compris les troubles et/ou retards affectant notamment :

- l'exécution des travaux de construction,
- et/ ou l'organisation du chantier,
- et/ ou la sécurité,
- et/ ou l'approvisionnement du chantier en matériel et/ou matériaux,
- et/ ou l'obtention des diverses autorisations administratives définitives nécessaires à la mise en chantier, ou la poursuite du chantier,
- et/ ou l'organisation ainsi que les opérations concourant à la livraison des Biens ;

- Les troubles, dégradations, destructions ou dommages quelconques résultant de cas fortuits ou de force majeure, et, notamment d'événements tels que : hostilités, attentats, émeutes, faits de guerre étrangère ou guerre civile, révolutions, cataclysme, catastrophes naturelles, incendies ou inondations sur le chantier, notamment celle des transports, foudre, chute d'aéronef, cyclone,

- Les retards provenant de la défaillance d'entreprise ou d'un prestataire de services. Le retard provenant de la défaillance d'entreprise pourra être justifié au minimum par la production du double de la lettre recommandée avec accusé de réception adressé par le maître d'œuvre ou le maître d'ouvrage à l'entrepreneur ou prestataire des services défaillant ;

- Les retards résultant de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire d'une entreprise ou d'un prestataire intervenant sur le chantier (la justification de la défaillance pouvant être fournie par l'**ACQUEREUR**, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant),

- Les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise ou d'un prestataire de services se substituant à une entreprise ou à un prestataire de services défaillants et à l'approvisionnement du chantier par ceux-ci ;

- Les retards liés à des contraintes qui seraient imposées par la découverte d'anomalies du sous-sol (telles que sans que la liste soit exhaustive présence de pollution, de source ou de résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologiques, de poche d'eau ou de tassements différentiels, tous les éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et plus généralement toute découverte dans le sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire de réalisation,

- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires (électricité, eau, gaz, etc)

- L'intervention de la Direction des Monuments Historiques ou autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain,

- Les accidents de chantier ayant généré un arrêt du chantier,

- Retard résultant de la mise en arrêt de travail des intervenants pour cause de pandémie grippale ou autre provoquant l'arrêt du chantier pendant quinze jours consécutifs au moins,

- Les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux ;

- Les vols et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes et le réapprovisionnement du chantier par ces dernières ;

- Les erreurs des entreprises intervenant sur le chantier entraînant une interruption de chantier d'au moins DIX (10) Jours.

- Les intempéries prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des « voies et réseaux divers » (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment et celles rendant le chantier impraticable sur présentation d'une attestation établie par le maître d'œuvre ;

- La grève affectant les services de transport dans la mesure où elle entraînerait des perturbations dans le déroulement du chantier ;

- Le retard résultant de la cessation de paiements, du dépôt de bilan, de la liquidation des biens, de l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises y compris celles sous- traitantes (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) ;

- La résiliation d'un marché de travaux due à la faute d'une entreprise ;

- L'abandon de chantier pour une ou plusieurs entreprises ;

- Le retard pour délivrance de toute autre autorisation administrative (notamment autorisation de fermeture de la voirie, etc) ;

S'il survenait une cause légitime de suspension de délai d'achèvement ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux ou aurait perturbé profondément le déroulement du chantier ; ce report de délai étant calculé par jour ouvré.

L'**ACQUEREUR** aura l'obligation de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au **VENDEUR** la survenance de tels événements (nature, date et heure) dans les dix (10) jours de leur survenance en joignant une attestation d'un « homme de l'art » constatant l'arrêt du chantier, et pour les intempéries un relevé de la station météo, dans un délai d'un mois.

À défaut de respect de ces obligations, l'événement en cause ne sera pas opposable au **VENDEUR.**

L'**ACQUEREUR** fera diligence pour réduire, autant que faire se peut, le retard pouvant résulter de la survenance d'une ou plusieurs causes légitimes de suspension de délai ou cas de force majeure.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à déposer en mairie, la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, dans les trente jours de cet achèvement.

Les attestations délivrées par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage certifiant l'achèvement des travaux du lotissement, attesteront de l'exécution des obligations de faire dues par l'ACQUEREUR au VENDEUR.

CAUTIONNEMENT

L'ACQUEREUR fournira au VENDEUR, à la garantie de l'achèvement et de la bonne fin des travaux susvisés, un cautionnement qui lui sera consenti par BNP PARIBAS, dans un délai d'un mois à compter des présentes en vertu d'une convention sous signature privée. La demande a d'ores et déjà été déposée auprès de ladite banque, ainsi déclaré par l'ACQUEREUR.

CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel étant ici fait que la parcelle cadastrée section AE numéro 623, conservée par le VENDEUR, est comprise dans le périmètre du LOTISSEMENT et formera le lot numéro neuf (9) dudit LOTISSEMENT.

Une copie du plan de commercialisation dudit lot est demeurée ci-annexée *Annexe n°23*.

L'ACQUEREUR déclare que la surface de plancher affectée au terrain à bâtir formant le lot numéro (9) est de 160 m².

Une copie de l'attestation de surface de plancher est demeurée ci-annexée *Annexe n°24*.

REMISE DE DOCUMENTS

Le **VENDEUR** déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces susvisées.

Il déclare en outre avoir reçu, dès avant ce jour :

* Une copie de l'arrêté de permis d'aménager et du permis d'aménager modificatif,
* Le règlement du lotissement,
* Le programme des travaux.

RESPECT DES REGLES DU LOTISSEMENT

Le **VENDEUR** se reconnait parfaitement informé qu'il aura la qualité de coloti et sera soumis aux charges et conditions de l'ensemble des documents régissant le **LOTISSEMENT** dont dépend le terrain restant lui appartenir, et tout particulièrement :

- le règlement du lotissement.
- le cahier des charges du lotissement et les statuts de l'ASL.

Le **VENDEUR** s'engage d'ores et déjà à respecter le contenu de ces documents et à en faire respecter l'application par ses employés, préposés, visiteurs et ayants-droit et ayants-cause.

Le modèle de cahier des charges est demeuré ci-annexé ***Annexe n°25***.

Conformément au règlement du LOTISSEMENT, chaque terrain ne pourra comporter qu'un seul logement, à l'exception du macro-lot social.

En outre, l'ACQUEREUR déclare qu'il résulte du règlement du permis d'aménager modificatif que l'emprise au sol est de 150 m² et la surface imperméabilisée du lot est limitée à 150 m².

Le VENDEUR se reconnait parfaitement de ces prescriptions et s'engage à les respecter.

ADHESION A L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Le **VENDEUR** déclare d'ores et déjà adhérer à l'association syndicale libre qui sera constituée.

CRISTALLISATION DES REGLES D'URBANISME

Le **VENDEUR** est informé que, en application des dispositions de l'article L 442-14 du Code de l'urbanisme, durant un délai de 5 ans soit de la constatation de l'achèvement des travaux dans le cadre d'un permis d'aménager soit de la date de la non opposition à la déclaration préalable, le permis de construire ne peut être ni refusé ni assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues depuis la date du permis d'aménager ou de la date de non opposition à déclaration préalable.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée par voie électronique à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 23 novembre 2023.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner en date du 23 novembre 2023, ainsi que l'avis de réception portant la date du 23 novembre 2023 sont annexés ***Annexe n°26***.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner sans que le bénéficiaire du droit de préemption ait fait connaître sa décision, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption en application de l'article R213-7 du Code de l'urbanisme.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de la SAFER PACA.

Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le 6 février 2024, dont un exemplaire est annexé ***Annexe n°27***.

La SAFER a renoncé à son droit de préemption le 14 février 2024.

La vente sera notifiée à la SAFER dans les dix jours.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles R 141-2-1, R 141-2-2 et R 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime et déclare que ces dispositions ont bien été respectées.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé ***Annexe n°28***.

Celui-ci comporte notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé ***Annexe n°29***.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

  En l'espèce le terrain se trouve dans une zone d'exposition moyenne.
  Une copie de la cartographie est annexée ***Annexe n°30***.

Etude géotechnique

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, identifiée comme moyenne ou forte, une étude géotechnique de type G1 préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par la société B.E.G.T. à PUGET SUR ARGENS (83480), chemin des Vernèdes, Espace Vernèdes 2 Nord, le 17 février 2022 et est annexée ***Annexe n°31***.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Le contenu de cette étude mentionnée à l'article R 132-5 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

Cette étude devra être également annexée aux mutations successives de l'immeuble.

Le propriétaire actuel déclare que, à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** objet des présentes appartient pour la totalité en pleine propriété à Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER, susnommé, par suite des faits et actes suivants :

I°/- Donation-partage en date du 22 décembre 1990

Suivant acte reçu par Maître Dominique MUGNIER notaire à LA ROQUE D'ANTHERON, le 22 décembre 1990, contenant donation-partage par Monsieur Denis Jean Antoine THIROUX DE GERVILLIER et Madame Jacqueline Mathilde Eugénie DEMIANS, son épouse au profit de leurs enfants :

- Madame Anne Marie Juliette Charlotte THIROUX DE GERVILLIER, épouse de Monsieur Olivier Marie Alexandre Joseph d'ORSETTI, née à PARIS (75008) le 25 juillet 1948.
- Monsieur Hugues THIROUX DE GERVILLIER.
- Monsieur Christophe Henri Marie THIROUX DE GERVILLIER, époux de Madame Patricia Marie Loïc Jacqueline du DOUEXIC de PINIEUX, né à PARIS (75008) le 22 août 1952,

Les parcelles cadastrées section AE numéros 98 et 99 ont été notamment attribuées à concurrence de la moitié indivise chacun en nue-propriété à, savoir :

- Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER, VENDEUR aux présentes,
- Et Monsieur Christophe THIROUX DE GERVILLIER, susnommé.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 30 janvier 1991, volume 1991P, numéro 992.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

II°/- Partage en date du 24 juin 1996

Suivant acte reçu par Maître Dominique MUGNIER notaire à LA ROQUE D'ANTHERON, le 24 juin 1996,

Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER, VENDEUR aux présentes, et Monsieur Christophe THIROUX DE GERVILLIER, susnommé, ont procédé au partage de la nue-propriété des biens indivis entre eux.

Audit acte, les parcelles cadastrées section AE numéros 98 et 99 ont été attribuées à Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER, à charge pour lui de verser une soulte d'un montant de 3.000 francs.

Pour se libérer de ladite somme de 3.000 francs, Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER a proposé de lui céder à titre de dation en paiement, trois parcelles de terre.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1 le 23 juillet 1996, volume 1996P, numéro 7035.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ledit **BIEN** dépendait de la communauté de biens existant entre Monsieur Denis THIROUX DE GERVILLIER et Madame Jacqueline DEMIANS, son épouse, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, au cours et pour le compte de ladite communauté, dans une plus grande contenance et avec d'autres biens,

Suivant acte reçu par Maître Désiré THEUS, alors notaire à AIX EN PROVENCE, le 30 juillet 1966,

De Mademoiselle Françoise Marie Marguerite de RIBBE, sans profession, célibataire, demeurant à AIX EN PROVENCE (13100), 10 rue Mazarine.

Née à AVIGNON (84000), le 25 avril 1891.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

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

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 1 le 14 septembre 1966 volume 1748 numéro 17.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en son siège.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en son domicile indiqué en tête des présentes.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

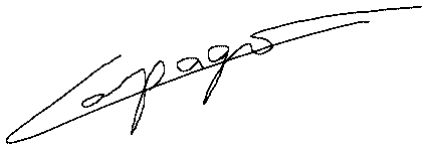
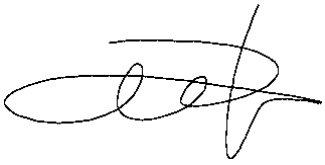
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

M. THIROUX DE GERVILLIER Hubert a signé à LE PUY-SAINTE-REPARADE le 05 mars 2024	
Mme CAMPAGNO Audrey agissant en qualité de représentant a signé à LE PUY-SAINTE-REPARADE le 05 mars 2024	
et le notaire Me PICARD-DEYME LAURA a signé à LE PUY-SAINTE-REPARADE L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE CINQ MARS	

HECTARE
URBANISME DURABLE

DECISION DU PRESIDENT

Le 29 février 2024

A 16h00

En application de l'article L.227-6, alinéa 2 du Code du Commerce, il a été pris par Monsieur Guilhem PORTALES, en sa qualité de Président de la SAS HECTARE, la décision suivante :

« Donne tous pouvoirs Madame Audrey CAMPAGNO, et autorise, si besoin, le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

A l'effet de signer au nom et pour le compte de la SAS HECTARE, l'acte authentique de vente à recevoir par Maître Laura PICARD-DEYME, Notaire à LE PUY SAINT REPARADE, consentie à son profit par Monsieur Hubert Claude Bernard Marue THIROUX DE GERVILLIER, époux de Madame Nathalie DOUTRELEAU, né à VERSAILLES (78000) le 8 mars 1956, des biens ci-dessous désignés :

A ROGNES (13840) Lieudit Versaille,
Un terrain à bâtir

Figurant ainsi au cadastre, section AE numéros 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634 et 635.

Moyennant le prix d'UN MILLION HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (1 840 000,00 EUR) payable comptant à concurrence d'UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1 800 000,00 EUR) et à concurrence de QUARANTE MILLE (40 000 EUR) convertie et de novée en l'obligation pour la SAS HECTARE de procéder à la viabilisation d'un terrain à bâtir formant le lot 9 du lotissement à réaliser conservé par le VENDEUR, le tout dans les conditions validées par la société, conformément au projet d'acte reçu, et dans l'intérêt de la société.

Effectuer toutes démarches afin de représenter la SAS HECTARE et son Président en vertu du présent mandat ».

Fait à VENDARGUES

Président de la SAS HECTARE

HECTARE HÉRAULT
75, Z.I Les Portes Domitiennes - RN 113 - CS 30020 - **34741 VENDARGUES Cedex**
Téléphone : 04 67 79 84 83 - Fax : 04 67 79 84 91 - Mail : montpellier@hectare.fr

Siret : 351 338 660 00027 • APE 4299 Z • TVA intracommunautaire FR 24 351 338 660
S.A.S HECTARE au Capital de 35 000 000 €.

Département des BOUCHES du RHONE

ROGNES

PIERRE NOVA

PLAN DE DIVISION

Références Cadastrales

Section : AE - n° 98, 99

Lieudit : Versaille

ECHELLE 1/200

SARL CG Expert

Successeur du Cabinet DUCROUX

Espace commercial du Moulin (Palette) - 1652 avenue Paul JUILIEN - 13 100 LE THOLONET

Tél: 04 42 21 47 72 - Fax: 04 42 52 47 69

Email : contact@cgexpert.fr - Web : http://www.cgexpert.fr

REF : 55 640_Div - le 13 février 2024

Nord Indicatif

Système de Coordonnées LAMBERT 93
Conique Conforme n° 44
Nivellement rattaché au N.G.F. I.G.N 69

ECHELLE : 1/200

(Rattachement GPS, précision classe 3)
(Précision locale centimétrique)

ETAT ANCIEN		ETAT NOUVEAU		N° DIV.
N°	Surface	N°	Surface	
AE 98 AE 99	95a 10ca 27a 30ca	AE 610	01ha 23a 40ca	MAIRIE

ETAT ANCIEN		ETAT NOUVEAU		N° DIV.
N°	Surface	N°	Surface	
AE 610	01ha 23a 40ca	AE 615	03a 02a 26ca	HERIT
		AE 616	03a 03a 15ca	
		AE 617	03a 02a 14ca	
		AE 618	03a 04a 19ca	
		AE 619	03a 04a 01ca	
		AE 620	09a 00a 00ca	
		AE 621	07a 00a 06ca	
		AE 622	04a 16a 18ca	
		AE 623	07a 07a 03ca	
		AE 624	04a 01a 01ca	
		AE 625	03a 03a 34ca	
		AE 626	03a 03a 34ca	
		AE 627	03a 03a 34ca	
		AE 628	03a 03a 06ca	
		AE 629	03a 03a 07ca	
		AE 630	03a 03a 10ca	
		AE 631	03a 03a 00ca	
		AE 632	04a 13a 12ca	
		AE 633	19a 18a 18ca	
		AE 634	04a 42a 54ca	
		AE 635	04a 47a 28ca	

AE 616 (Lot 1)

Matricule	X sommet	Y sommet
85	1889454.41	3165901.85
84	1889443.35	3165915.97
53	1889441.39	3165914.42
90	1889433.90	3165908.56
89	1889442.78	3165879.11
87	1889453.18	3165885.01
86	1889457.91	3165891.89
85	1889454.41	3165901.85

Superficie réelle = 326 m²

AE 615 (Lot 2)

Matricule	X sommet	Y sommet
92	1889425.24	3165901.78
89	1889442.78	3165879.11
90	1889433.90	3165908.56
92	1889425.24	3165901.78

Superficie réelle = 318 m²

AE 617 (Lot 3)

Matricule	X sommet	Y sommet
89	1889442.78	3165879.11
88	1889425.24	3165901.78
92	1889412.80	3165899.87
91	1889424.46	3165884.93
48	1889436.08	3165894.03
47	1889434.07	3165872.38
89	1889442.78	3165879.11

Superficie réelle = 314 m²

AE 618 (Lot 4)

Matricule	X sommet	Y sommet
93	1889382.98	3165869.99
53	1889400.93	3165846.74
50	1889412.28	3165855.53
49	1889394.52	3165878.53
28	1889387.80	3165873.49
93	1889382.98	3165869.99

Superficie réelle = 419 m²

AE 619 (Lot 5)

Matricule	X sommet	Y sommet
51	1889400.93	3165846.74
27	1889379.85	3165867.71
26	1889372.05	3165861.60
52	1889390.20	3165838.44
53	1889400.93	3165846.74

Superficie réelle = 401 m²

AE 620 (Lot 6)

Matricule	X sommet	Y sommet
54	1889356.08	3165849.68
53	1889374.30	3165826.11
52	1889390.20	3165838.44
54	1889372.05	3165861.60
26	1889363.81	3165853.74
25	1889360.48	3165853.39
54	1889356.08	3165849.68

Superficie réelle = 800 m²

AE 621 (Lot 7)

Matricule	X sommet	Y sommet
57	1889339.23	3165799.02
56	1889355.06	3165811.36
55	1889336.44	3165834.90
21	1889334.06	3165832.95
20	1889325.29	3165823.80
57	1889339.23	3165799.02

Superficie réelle = 696 m²

AE 622 (Lot 8)

Matricule	X sommet	Y sommet
96	1889310.90	3165813.74
97	1889325.95	3165794.43
99	1889330.69	3165793.57
98	1889334.09	3165794.09
95	1889320.84	3165822.81
18	1889314.00	3165818.97
17	1889311.06	3165813.93
96	1889310.90	3165813.74

Superficie réelle = 416 m²

AE 623 (Lot 9)

Matricule	X sommet	Y sommet
63	1889301.70	3165788.46
59	1889320.84	3165822.81
58	1889340.04	3165794.09
59	1889336.69	3165793.57
97	1889325.95	3165794.43
98	1889310.90	3165813.74
63	1889301.70	3165788.46

Superficie réelle = 703 m²

AE 634 (Lot 10)

Matricule	X sommet	Y sommet
68	1889401.89	3165803.71
72	1889380.23	3165825.11
73	1889371.05	3165814.05
70	1889381.58	3165800.40
68	1889401.89	3165803.71

Superficie réelle = 491 m²

AE 635 (Lot 11)

Matricule	X sommet	Y sommet
100	1889411.83	3165832.48
73	1889394.71	3165833.45
72	1889380.23	3165825.11
68	1889401.89	3165803.71
69	1889419.40	3165803.96
100	1889411.83	3165832.48

Superficie réelle = 334 m²

AE 636 (Lot 12)

Matricule	X sommet	Y sommet
73	1889394.71	3165833.45
100	1889411.83	3165832.48
325	1889421.32	3165817.81
74	1889404.20	3165833.79
73	1889394.71	3165833.45

Superficie réelle = 334 m²

AE 637 (Lot 13)

Matricule	X sommet	Y sommet
74	1889404.20	3165833.79
325	1889421.32	3165817.81
322	1889439.81	3165833.15
75	1889413.69	3165847.13
74	1889404.20	3165833.79

Superficie réelle = 334 m²

AE 638 (Lot 14)

Matricule	X sommet	Y sommet
75	1889413.69	3165847.13
322	1889439.81	3165833.15
323	1889439.51	3165831.88
76	1889412.39	3165831.86
75	1889413.69	3165847.13

Superficie réelle = 306 m²

AE 639 (Lot 15)

Matricule	X sommet	Y sommet
76	1889412.39	3165831.86
323	1889439.51	3165831.88
324	1889448.20	3165838.59
77	1889431.16	3165860.64
76	1889412.39	3165831.86

Superficie réelle = 307 m²

AE 630 (Lot 16)

Matricule	X sommet	Y sommet
326	1889444.14	3165850.82
78	1889434.08	3165872.96
79	1889419.40	3165872.71
106	1889431.31	3165860.64
326	1889444.14	3165850.82

Superficie réelle = 310 m²

AE 631 (Lot 17)

Matricule	X sommet	Y sommet
79	1889447.08	3165872.96
106	1889446.14	3165850.82
83	1889479.50	3165850.43
81	1889479.83	3165874.13
80	1889458.83	3165874.55
79	1889447.08	3165872.96

Superficie réelle = 300 m²

AE 633 (Lot 18)
Emplacement réservé

Matricule	X sommet	Y sommet
58	1889480.93	3165840.26
57	1889473.83	3165862.73
56	1889481.25	3165865.50
55	1889481.42	3165870.71
54	1889449.95	3165930.71
43	1889449.79	3165874.90
42	1889466.56	3165871.74
63	1889471.93	3165845.55
64	1889480.03	3165839.19
65	1889480.04	3165834.65
41	1889480.04	3165834.65
1	1889491.39	3165813.99
2	1889494.42	3165833.06
40	1889467.81	3165828.38
39	1889480.93	3165840.26
58	1889480.93	3165840.26

Superficie réelle = 612 m²

AE 632 (Lot 19)
Macro LOT 1

Matricule	X sommet	Y sommet
68	1889403.40	3165803.96
67	1889427.88	3165815.96
66	1889449.03	3165825.43
65	1889466.29	3165837.49
64	1889471.95	3165845.55
63	1889471.93	3165845.43
83	1889479.50	3165850.43
105	1889480.93	3165840.82
106	1889479.35	3165844.06
79	1889447.08	3165872.96
104	1889444.20	3165896.59
103	1889430.81	3165896.96
102	1889430.83	3165825.13
101	1889431.83	3165870.71
100	1889411.83	3165832.48
68	1889403.40	3165803.96

Superficie réelle = 1918 m²

AE 634 (Lot 20)
VOIRIE / ESPACE VERT

Matricule	X sommet	Y sommet
48	1889418.66	3165894.95
47	1889436.08	3165894.03
79	1889435.75	3165879.46
49	1889394.52	3165878.53
50	1889412.28	3165855.53
51	1889400.93	3165846.74
52	1889390.20	3165838.44
53	1889374.30	3165826.11
54	1889356.08	3165849.68
55	1889336.44	3165834.90
56	1889355.06	3165811.36
57	1889339.23	3165799.02
58	1889340.04	3165794.09
59	1889336.69	3165793.57
60	1889341.06	3165787.80
61	1889350.04	3165794.43
62	1889351.70	3165788.46
63	1889301.70	3165788.46
64	1889303.90	3165782.50
65	1889314.41	3165787.80
66	1889314.06	3165787.80
67	1889303.75	3165780.46
68	1889293.44	3165795.37
14	1889288.85	3165793.50
13	1889293.81	3165787.80
11	1889303.60	3165779.82
10	1889313.53	3165779.73
9	1889313.90	3165782.50
44	1889314.41	3165787.80
45	1889314.06	3165787.80
46	1889303.75	3165780.46
62	1889293.44	3165795.37

Superficie réelle = 1288 m²

AE 636 (Lot 21)
CHEMIN

Matricule	X sommet	Y sommet
62	1889293.44	3165795.37
14	1889288.85	3165793.50
13	1889293.81	3165787.80
11	1889303.60	3165779.82
10	1889313.53	3165779.73
9	1889313.90	3165782.50
44	1889314.41	3165787.80
45	1889314.06	3165787.80
46	1889303.75	3165780.46
62	1889293.44	3165795.37

Superficie réelle = 4084 m²

AE 637 (Lot 22)
CHEMIN

Matricule	X sommet	Y sommet
21	1889334.06	3165832.95
20	1889325.29	3165823.80
18	1889314.00	3165818.97
17	1889311.06	3165813.93
96	1889310.90	3165813.74
97	1889325.95	3165794.43
98	1889334.09	3165794.09
99	1889330.69	3165793.57
100	1889411.83	3165832.48
325	1889421.32	3165817.81
322	1889439.81	3165833.15
323	1889439.51	3165831.88
324	1889448.20	3165838.59
326	1889444.14	3165850.82
106	1889431.31	3165860.64
105	1889480.93	3165840.82
104	1889444.20	3165896.59
103	1889430.81	3165896.96
102	1889430.83	3165825.13
101	1889431.83	3165870.71
100	1889411.83	3165832.48

Superficie réelle = 1918 m²

AE 638 (Lot 23)
CHEMIN

Matricule	X sommet	Y sommet
1	1889491.39	3165813.99
2	1889494.42	3165833.06
3	1889497.51	3165801.53
4	1889481.44	3165795.37
61	1889301.70	3165788.46
62	1889293.44	3165795.37
68	1889293.44	3165795.37
67	1889303.75	3165780.46
66	1889314.06	3165787.80
65	1889314.41	3165787.80
64	1889303.90	3165782.50
63	1889301.70	3165788.46
61	1889301.70	3165788.46

Superficie réelle = 1793 m²

AE 639 (Lot 24)
CHEMIN

Matricule	X sommet	Y sommet
4	1889481.44	3165795.37
3	1889497.51	3165801.53
5	1889504.71	3165823.45
6	1889491.39	3165813.99
1	1889491.39	3165813.99
61	1889301.70	3165788.46
4	1889481.44	3165795.37

Superficie réelle = 1522 m²

AE 640 (Lot 25)
CHEMIN

Matricule	X sommet	Y sommet
5	1889504.71	3165823.45
6	1889491.39	3165813.99
7	1889491.39	3165813.99
8	1889479.83	3165823.45
9	1889479.50	3165850.43
83	1889479.50	3165850.43
81	1889479.83	3165874.13
82	1889480.03	3165874.74
5	1889504.71	3165823.45

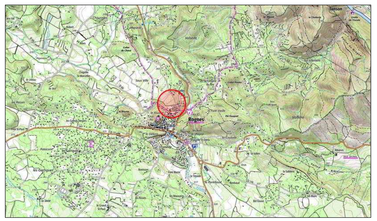
Superficie réelle = 1522 m²

AE 641 (Lot 26)
CHEMIN

Matricule	X sommet	Y sommet
7	1889491.39	3165813.99
8	1889479.83	3165823.45
9	1889479.50	3165850.43
83	1889479.50	3165850.43
105	1889480.93	3165840.82
104	1889444.20	3165896.59
103	1889430.81	3165896.96
102	1889430.83	3165825.13
101	1889431.83	3165870.71
100	1889411.83	3165832.48
7	1889491.39	3165813.99

Superficie réelle = 1522 m²

PLAN DE SITUATION



NOTA : VALEUR DES LIMITES PORTEES SUR LE PLAN

→ Limite avec la parcelle AE 109 bornée par M. AGULHON, Géomètre-Expert D.P.L.G. à APT. (Bornage - Réf : A 36919 - AC)
→ Limite avec les parcelles AE 555 - AE 529 - AE 531 - AE 523 - AE 506 - AE 507 - AE 508 - AE 504 - AE 503 - AE 502 - AE 501 - AE 500 - AE 499 - AE 534 bornée par le Cabinet ARCOGEX, Géomètres-Experts à MARSEILLE. (Bornage - Réf : 09 416)
→ Limite avec le chemin de Versaille suivant les indications fournies par le plan de bornage réalisé par M. AGULHON (A36919 - AC)

Les autres limites de parcelles figurent au plan résultant de l'application du plan cadastral, de l'état des lieux et prennent en compte les limites apparentes de possession. Elles n'ont qu'une valeur indicative et doivent être confirmées par bornage contradictoire avec les propriétaires riverains pour être garanties.

NOTA SUR LES SURFACES

→ La contenance cadastrale d'une parcelle est fournie par les services du cadastre. Elle n'a qu'une valeur fiscale et est non garantie.
→ La superficie apparente est calculée d'après la mesurage du terrain en s'appuyant sur les limites apparentes de la parcelle, qui ne sont pas nécessairement des limites réelles et bornées.
→ La superficie réelle est calculée après le bornage contradictoire de l'ensemble des limites de la parcelle.

Fond de plan dressé par M. AGULHON Christophe, Géomètre-Expert D.P.L.G. à APT. (Etat des lieux - Réf : A 26919 - AC)

Légende :

- Parling privatif non clos
- Application cadastrale non définie contradictoirement et non garantie.
- Assiette d'une servitude de tréfonds ostéants (réseau SCP)
  - Fonds servants : Parcelles AE 98 et AE 99
  - Fonds dominants : Tous les ayants droit
- Conduite S.C.P. (Le tracé de la conduite S.C.P. a été fourni par la société HECTARE, suite à un sondage préalablement fait, la société HECTARE certifie la position exacte de la conduite)
  La responsabilité du Cabinet CG EXPERT ne peut être engagée en cas de litige sur la position de la conduite S.C.P.
- Zone d'espace boisée classée
- Risque d'Inondation - Aléa modéré



NOTA : Toutes les distances et surfaces portées sur ce document sont mesurées horizontalement

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : ROGNES (082)
Section : AE
Feuilles(s) : 000 AE 01
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1500
Qualité du plan : P5 ou CP [40 cm]
Date de l'édition : 13/02/2024
Support numérique : ----------

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 1471U
Document vérifié et numéroté le 13/02/2024
A CDIF d'Aix-en-Provence
Par Serge Bastidas
Inspecteur des Finances Publiques
Signé

Cachet du service d'origine :

CENTRE DES IMPOTS FONCIER D' AIX
10 avenue de la Cible
CS 30849
13626 Aix en Provence Cedex 1
Téléphone : 04 42 37 54 00

cdif.aix-en-provence@dgfip.finances.gouv.fr

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : ---------- effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ---------- par ---------- géomètre à ----------.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A ---------- , le ----------

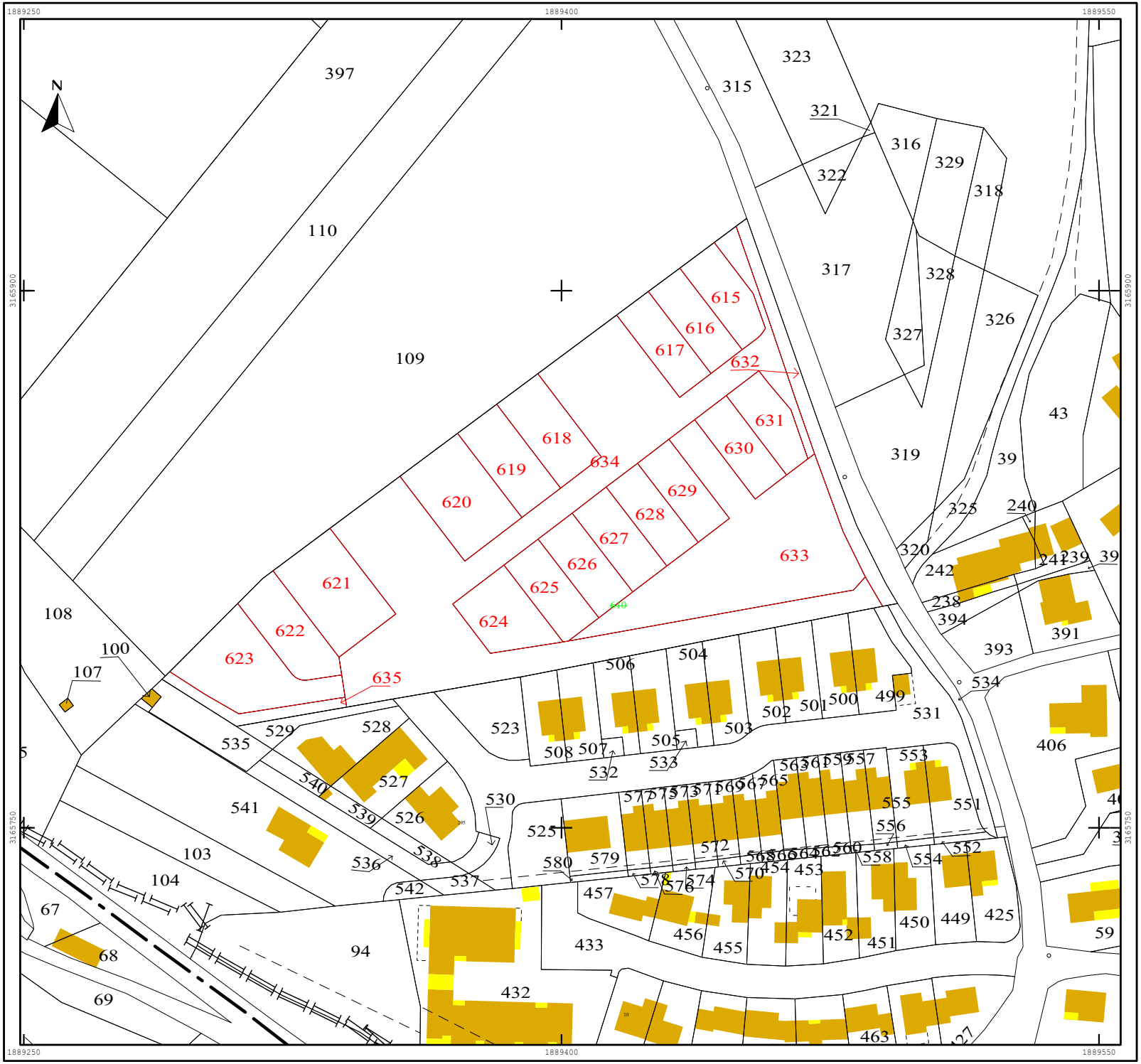
Modification demandée par procès-verbal du cadastre

D'après le document d'arpentage dressé
Par CG EXPERT SEBASTIEN CARME (2)
Réf. :
Le

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).

(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).



DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : ROGNES (082)
Section : AE
Feuilles(s) : 000 AE 01
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Qualité du plan : P5 ou CP [40 cm]
Date de l'édition : 08/02/2024
Support numérique : ----------

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 1470Y
Document vérifié et numéroté le 08/02/2024
A CDIF d'Aix-en-Provence
Par Serge Bastidas
Inspecteur des Finances Publiques
Signé

Cachet du service d'origine :

CENTRE DES IMPOTS FONCIER D' AIX
10 avenue de la Cible
CS 30849
13626 Aix en Provence Cedex 1
Téléphone : 04 42 37 54 00

cdif.aix-en-provence@dgfip.finances.gouv.fr

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : ---------- effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ---------- par ---------- géomètre à ----------.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A ---------- , le ----------

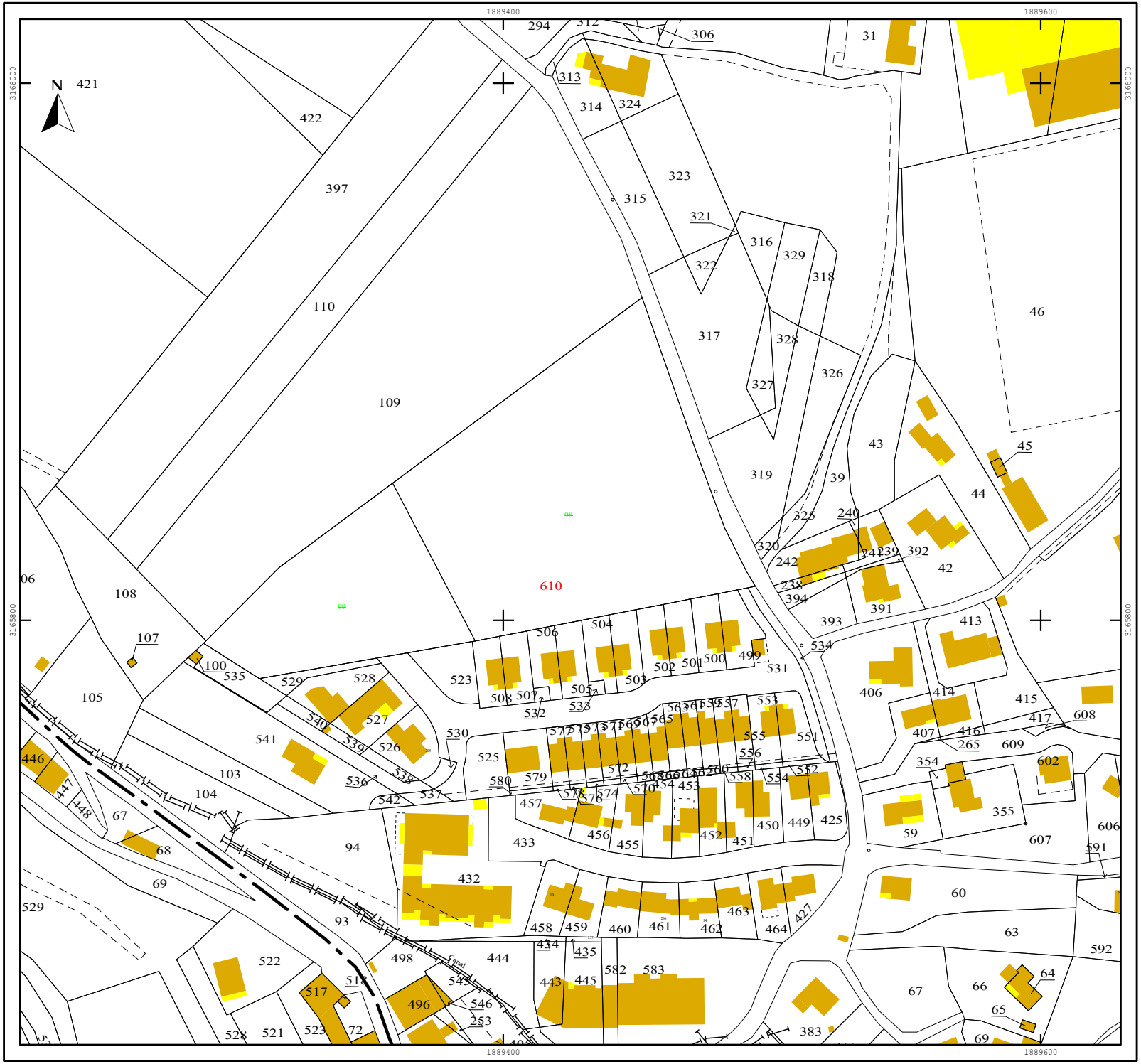
Modification demandée par procès-verbal du cadastre

D'après le document d'arpentage dressé
Par CG Expert Sébastien Carme (2)
Réf. :
Le

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).

(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).



PROCES VERBAL DE BORNAGE ET DE RECONNAISSANCE DE LIMITES

Concernant la propriété sise

Département des Bouches-du-Rhône

Commune de ROGNES

Cadastrée section AE

Parcelles N°98 et 99

Appartenant à M. Hubert THIROUX DE GERVILLIER

GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Cabinet Christophe AGULHON - Géomètre-Expert Foncier DPLG –
N°d'inscription au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts : 05596
- 206 Boulevard National– 84400 APT – Tel : 04.94.74.06.22
- Espace Jean Pierre Beley 13140 MIRAMAS - Tel : 04.90.58.21.43
Email : christophe.agulhon@geometre-expert.fr
Référence : A26919

➢ Chapitre I : IDENTIFICATION DES PARTIES

A la requête de M. Hubert DE GERVILLIER, propriétaire des parcelles ci-après désignées, je, soussigné Christophe AGULHON, Géomètre-Expert à APT, inscrit au tableau du conseil régional de Marseille sous le numéro 05596, j'ai été chargé de procéder au bornage des limites de la propriété cadastrée commune de ROGNES, section AE n° 98 et 99 et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

Article 1 : Désignation des parties

Propriétaires demandeurs

1) Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER, né le 08/03/1956 à VERSAILLES (78), demeurant La Ferme, Versaille, 13840 ROGNES
Propriétaire de la parcelle cadastrée Commune de ROGNES (13) section AE n° 98
Propriétaire de la parcelle cadastrée Commune de ROGNES (13) section AE n° 99

Au regard de l'acte de dressé le par Maître ,
Notaire à , et publié au fichier immobilier le , vol n° .

En l'absence de formalité publiée, suivant déclaration, sans présentation d'acte.

Propriétaires riverains concernés

1) L'indivision THIROUX DE GERVILLIER
Propriétaire de la parcelle cadastrée Commune de ROGNES (13) section AE n° 109
Regroupant :
-Monsieur Timothée THIROUX DE GERVILLIER, né le 04/05/1998 à AIX EN PROVENCE, demeurant 4t cours Saint Louis, 13100 AIX EN PROVENCE, Propriétaire indivis
-Madame Solène THIROUX DE GERVILLIER, née le 08/08/1986 à AIX EN PROVENCE, demeurant Cantarello, Chemin de Versaille, 13840 ROGNES, Propriétaire indivise
-Madame Marie-Appoline THIROUX DE GERVILLIER, née le 23/10/1996 à AIX EN PROVENCE, demeurant 1 avenue Jean Peytral, 13100 AIX EN PROVENCE, Propriétaire indivise
-Monsieur Donatien THIROUX DE GERVILLIER, né le 01/02/2001 à AIX EN PROVENCE, demeurant 1 avenue Jean Peytral, 13100 AIX EN PROVENCE, Propriétaire indivis
-Monsieur Aymeric THIROUX DE GERVILLIER, né le 24/12/1987 à AIX EN PROVENCE, demeurant 2 impasse Bonnaud, 13010 MARSEILLE 10ÈME ARRONDISSEMENT, Propriétaire indivis
-Monsieur Augustin THIROUX DE GERVILLIER, né le 13/10/1991 à AIX EN PROVENCE, demeurant 5 rue Jean Jaurès, 13200 ARLES, Propriétaire indivis

adhesx

l'attestation notariée
Au regard de l'~~acte de~~ dressé le 05/07/06 par Maître VINCENT ,
Notaire à La Roque , et publié au fichier immobilier le , vol n° .

~~En l'absence de formalité publiée, suivant déclaration, sans présentation d'acte~~

Cabinet Christophe AGULHON - Géomètre-Expert Foncier DPLG –
N°d'inscription au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts : 05596
- 206 Boulevard National– 84400 APT – Tel : 04.94.74.06.22
- Espace Jean Pierre Beley 13140 MIRAMAS - Tel : 04.90.58.21.43
Email : christophe.agulhon@geometre-expert.fr
Référence : A26919

Article 2 : Objet de l'opération

La présente opération de bornage et de reconnaissance de limites a pour objet de reconnaître, définir et fixer d'un commun accord et de manière définitive les limites séparatives communes et(ou) les points de limites communs entre :
les parcelles cadastrées :

Commune de ROGNES (13)

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
AE	Versaille	98	
AE	Versaille	99	

et la parcelle cadastrée :

Commune de ROGNES (13)

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
AE	Versaille	109	

➢ Chapitre II : expertise

Afin de procéder sur les lieux au débat contradictoire le ***mercredi 08 janvier 2020 à 11 h 00***, ont été convoqués par lettre simple :

- ***M. Hubert THIROUX DE GERVILLIER***
- ***M. Augustin THIROUX DE GERVILLIER***
- ***M. Aymeric THIROUX DE GERVILLIER***
- ***M. Donatien THIROUX DE GERVILLIER***
- ***Mme Marie-Appoline THIROUX DE GERVILLIER***
- ***Mme Solène THIROUX DE GERVILLIER***
- ***M. Timothée THIROUX DE GERVILLIER***

Au jour et heure dits, j'ai procédé à l'organisation du débat contradictoire en présence de :

NOM-PRENOM	PARCELLE	A	P	Représenté par
Hubert THIROUX DE GERVILLIER	AE 98-99	X		M. BONFILL
Indivision THIROUX DE GERVILLIER	AE 109		X	

Cabinet Christophe AGULHON - Géomètre-Expert Foncier DPLG –
N°d'inscription au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts : 05596
- 206 Boulevard National- 84400 APT – Tel : 04.94.74.06.22
- Espace Jean Pierre Beley 13140 MIRAMAS - Tel : 04.90.58.21.43
Email : christophe.agulhon@geometre-expert.fr
Référence : A26919

Documents analysés pour la définition des limites
Les titres de propriété et en particulier :

Des plans existants et en particulier : Limite Plan et PV de bornage dressés le 11/12/2018 par la Société ARCOGEX, Géomètre-expert à MARSEILLE

Les dires des parties, Etat des lieux,

Convention des parties et définition des limites
Entre les parcelles AE 98-99 et la parcelle AE 109
La limite est définie par la ligne brisée du point 14 au point 35 en passant par les points 15 à 34. Cette ligne brisée reprend le tracé d'un mur de soutènement existant, reconnu par les parties, propriété de M. Hubert THIROUX DE GERVILLIER, du point 15 au point 25, du point 26 au point 27, du 28 au point 30 et du point 31 au point 32. Aux endroits ou la ligne brisée ne rencontre pas le dit mur, elle fait la jonction entre ces différentes sections ou elle est définie en fonction de la position du dit mur.
Le point 14 a été défini suivant le bornage ayant eu lieu en 2018 par la Société ARCOGEX, les points 15 à 33 correspondent au pied du mur cité ci-dessus, le point 34 sera matérialisé par une borne OGE posée par le Géomètre-expert soussigné.

Clauses générales
Il est rappelé que le procès-verbal de bornage ou de reconnaissance de limites dressé par un géomètre-expert et signé par toutes les parties, fixe pour l'avenir les limites de propriétés et vaut titre. Le procès-verbal de bornage ou de reconnaissance de limites fait foi entre les signataires mais aussi entre les acquéreurs et successeurs qui sont de droit subrogés dans les actions par leurs auteurs.
Aucun nouveau bornage ne peut être réalisé, dès lors que le plan et le procès verbal antérieurs ayant reçu le consentement des parties permettent de reconstituer sans ambiguïté la position de la limite.
Par conséquent, les parties soussignées déclarent solennellement qu'à leur connaissance il n'existe aucune clause, définition de limite, ou condition contraire aux présentes pouvant être contenues dans tout acte, plan, ou procès verbal de bornage antérieur ou tout autre document. Elles déclarent également qu'il n'existe, à ce jour, à leur connaissance, aucune autre borne ou signe matériel concernant les limites présentement définies.
Elles affirment sous leur entière responsabilité être propriétaires des terrains délimités le mercredi 08 JANVIER 2020 ou avoir reçu mandat d'approuver le présent procès-verbal en lieu et place de tous les ayants droit qu'elles disent représenter.
Elles dispensent le Géomètre Expert d'effectuer le dépôt du procès-verbal au rang des minutes d'un Notaire, aux fins de publication au bureau des hypothèques, cette formalité pouvant être accomplie par la partie la plus diligente et à ses frais.

Protection des données
Les informations collectées dans le cadre de la procédure de bornage ou de reconnaissance de limites soit directement auprès des parties, soit après analyse d'actes présentés ou recherchés, font l'objet d'un traitement automatisé ayant pour finalité l'établissement du présent procès-verbal.

Cabinet Christophe AGULHON - Géomètre-Expert Foncier DPLG –
N°d'inscription au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts : 05596
- 206 Boulevard National– 84400 APT – Tel : 04.94.74.06.22
- Espace Jean Pierre Beley 13140 MIRAMAS - Tel : 04.90.58.21.43
Email : christophe.agulhon@geometre-expert.fr
Référence : A26919

Ces informations sont à destination exclusive des bénéficiaires de droits sur les parcelles désignées à l'article 2, du géomètre-expert rédacteur, du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts qui tient la base de données foncières dans laquelle doivent être enregistrés les procès-verbaux, et de toute autorité administrative en charge des activités cadastrales et de la publicité foncière qui pourra alimenter ses propres traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où elle y est autorisée par les textes en vigueur.
Les informations relatives à l'acte sont conservées au cabinet du géomètre-expert sans limitation de durée.
Elles peuvent être transmises à un autre géomètre-expert qui en ferait la demande dans le cadre d'une mission foncière en application de l'article 52 du décret n° 96-478 du 31 mai 1996.
Compte tenu de l'évolution des technologies, des coûts de mise en œuvre, de la nature des données à protéger ainsi que des risques pour les droits et libertés des personnes, le géomètre-expert met en œuvre toutes les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir la confidentialité des données à caractère personnel collectées et traitées et un niveau de sécurité adapté au risque.
Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification sur leurs données qui peut être exercé auprès du géomètre-expert.
Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, les parties peuvent introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Publication

Enregistrement dans le portail Géofoncier www.geofoncier.fr :

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal dans la base de données GEOFONCIER, tenue par le Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, suivant les dispositions de l'article 56 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 modifié portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels. Cet enregistrement comprend :

- la géolocalisation du dossier,
- les références du dossier,
- la dématérialisation du présent procès-verbal, y compris sa partie graphique (plan, croquis…),
- la production du RFU (référentiel foncier unifié).

Production du RFU :

Au terme de la procédure, il sera procédé à la production du RFU (Référentiel Foncier Unifié) en coordonnées géoréférencées dans le système légal en vigueur (RGF93, zone CC44), afin de permettre la visualisation dans le portail www.geofoncier.fr des limites contradictoirement définies.

Diffusion du Procès Verbal :

Conformément à l'article 52 dudit décret, ces documents seront communiqués à tout Géomètre Expert qui pour des raisons professionnelles en ferait la demande.
En cas de vente ou de cession de l'une quelconque des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra demander au notaire de mentionner dans l'acte l'existence du présent document.

Cabinet Christophe AGULHON - Géomètre-Expert Foncier DPLG –
N°d'inscription au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts : 05596
- 206 Boulevard National– 84400 APT – Tel : 04.94.74.06.22
- Espace Jean Pierre Beley 13140 MIRAMAS - Tel : 04.90.58.21.43
Email : christophe.agulhon@geometre-expert.fr
Référence : A26919

Les parties confient l'exemplaire original au géomètre-expert soussigné qui s'oblige à le conserver et à en délivrer copie aux intéressés.

Loi SRU :

En référence à l'article 14 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et par extension, en cas de vente ou de cession de l'une des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra faire mentionner, dans l'acte, par le Notaire, l'existence du présent document.

Les parties confient l'exemplaire original au Géomètre Expert soussigné qui s'oblige à le conserver et à en délivrer copie aux intéressés.

Fait sur 6 pages à APT, le mercredi 08 janvier 2020

Accord des parties contractantes :

M. Hubert THIROUX DE GERVILLIER Propriétaire des parcelles sises : Commune de ROGNES Section AE **N°98-99**	Bon pour bornage
Indivision THIROUX DE GERVILLIER Propriétaires indivis de la parcelle sise : Commune de ROGNES Section AE **N°109**	Bon pour bornage
Le Géomètre-Expert : **AGULHON Christophe**	ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS Christophe AGULHON Diplômé par le Gouvernement 206 boulevard National 84400 APT Tél. : 04 90 74 06 22 N° D'INSCRIPTION 05596

Cabinet Christophe AGULHON - Géomètre-Expert Foncier DPLG –
N°d'inscription au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts : 05596
- 206 Boulevard National– 84400 APT – Tel : 04.94.74.06.22
- Espace Jean Pierre Beley 13140 MIRAMAS - Tel : 04.90.58.21.43
Email : christophe.agulhon@geometre-expert.fr
Référence : A26919

PROCES VERBAL DE BORNAGE ET DE RECONNAISSANCE DE LIMITES

Concernant la propriété sise
Département des Bouches du Rhône
Commune de Rognes

Cadastrée :
Section : AE
Parcelles : 499 à 542
Appartenant à :
La SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE

09416-pvbn_AE-98-99.doc
Indissociable du plan de bornage Réf : 09416-BOR.dwg

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

ARCOGEX
Selarl FRAISSE-ARNEL-de COMBARIEU
Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
N° Inscription : 2009A100002
Siret 403 906 423 00013
N° de TVA intracommunautaire FR 34403906423 00013

14 rue Saint Sébastien – 13006 MARSEILLE
Métro Castellane
E-mail : geom14@gmail.com
Tel : 04.96.10.21.21 – Fax : 04.96.10.21.22

N/REF : 094/16

CHAPITRE I : PARTIE NORMALISEE

A la requête de la SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, propriétaire des parcelles ci-après désignées, je, soussigné M. ARNEL Jérôme, Géomètre-Expert à Marseille, inscrit au tableau du conseil régional de Marseille sous le numéro 04738, ai été chargé de procéder au bornage et à la reconnaissance des limites de la propriété cadastrée commune de Rognes, section AE n°499 à 542 et dressé en conséquence le présent procès-verbal.

Article 1 : Désignation des parties

Propriétaire demandeur

La SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE – identifiée au SIREN sous le numéro 642016703 ayant son siège social 1175, Petite Route des Milles 13090 AIX EN PROVENCE représentée par M. Nicolas CAYOL

Propriétaire des parcelles cadastrées :
Commune de Rognes section AE n°499 à 542
Acte de propriété : vente de Monsieur BENAICHE Michel et Madame Sabine CLADY son épouse à La SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE le 30 mars 2018 par devant Maître Benoit VACHER, Notaire à Aix en Provence.

Propriétaire riverain concerné

Monsieur **THIROUX DE GERVILLIER Hubert** né le 8 Mars 1956 à Versailles (78), demeurant 330 chemin de Versailles, 13840 Rognes.

Propriétaires des parcelles cadastrées :
Commune de Rognes section AE n°98 et 99
Acte de propriété non présenté.

Article 2 : Objet de l'opération

La présente opération de bornage et de reconnaissance de limites a pour objet de reconnaître, définir et fixer d'un commun accord et de manière définitive les limites séparatives communes et(ou) les points de limites communs.

Entre les parcelles cadastrées :

Commune de Rognes

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
AE	Chemin de Versailles, 13840 Rognes	**499 à 542**	Bornage avec les parcelles AE 98-99

et les parcelles cadastrées :

Commune de Rognes

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
AE	330 Chemin de Versailles, 13840 Rognes	**98-99**	Bornage avec les parcelles AE 499 à 542

CHAPITRE II : PARTIE NON NORMALISEE - EXPERTISE

Article 3 : Débat contradictoire

Afin de procéder sur les lieux au débat contradictoire le 31 octobre 2018 à 15h00, a été convoqué par lettre simple en date du 17/10/2018.

- Monsieur THIROUX DE GERVILLIER Hubert

Au jour et heure dits, j'ai procédé à l'organisation du débat contradictoire en présence et avec l'accord de :

- Monsieur THIROUX DE GERVILLIER Hubert

Article 4 : Documents analysés pour la définition des limites

- **Les titres de propriétés :**

Voir détail à l'article 1.

- **Les documents présentés par les parties :**

Aucun

- **Les documents présentés aux parties par le géomètre-expert soussigné :**

- Un plan d'état des lieux dressé par M. ARNEL Jérôme géomètre-expert à Marseille le 6 Octobre 2018 faisant apparaitre la limite objet du bornage et de la reconnaissance de limite. Ledit plan nous ayant servi de support.
- Le plan cadastral

Les parties signataires ont pris connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu exprimer librement leurs observations.

- **Les signes de possession et en particulier :**

- la présence d'un mur

Article 5 : Définition des limites de propriétés

Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :

Considérant les éléments rappelés ci-dessus et notamment les éléments durs relevés, les documents graphiques et les dires des propriétaires et compte tenu de la conformité du plan cadastral à cet endroit (contrôlé par application graphique), et l'absence de signes contraires, nous sommes à même

de confirmer que la partie de limite située entre les parcelles objets des présentes se situe au mur existant. Celui-ci restant la propriété du demandeur (P 499 à 539)

Définition et matérialisation des limites :

A l'issue du débat contradictoire et de la présente analyse,
Après avoir constaté l'accord des parties présentes,

Les repères nouveaux :

- B.4 : Non Matérialisé car tombant en bord de route et à l'entrée du chemin d'accès aux parcelles 98 et 99. Ce point B4 est repéré par 2 cotes :
- la première depuis l'angle du muret situé de l'autre côté de la route à 8.83 m.
- la deuxième depuis l'axe du poteau bois éléctrique situé sensiblement entre les 2 propriétés à 10.84 m.

Les repères anciens suivants ont été reconnus :

- B.1 : Angle de Mur Existant
- B.2 : Angle de Mur Existant
- B.3 : Angle de Mur Existant

« Les parties présentes reconnaissent comme réelle et définitive la limite de propriété objet du présent procès verbal de bornage ainsi fixée suivant la ligne : B.1 – B.2 – B.3 – B.4 sur une longueur totale de 211.87 mètres »

Nature des limites et appartenance :

- Entre les sommets B.1 - B.2 et B.3, la limite est un mur existant. Ce mur appartient à la SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE a

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis par le présent procès-verbal.

Mesures permettant le rétablissement ultérieur des sommets des limites :

Voir plan ci-annexé.

Tableau des coordonnées RGF93-CC43 destinées à définir géométriquement les limites et permettre leur rétablissement ultérieur. *(Mesures de rattachement : voir plan de bornage ci attaché).*

MAT	X	Y
B.1	1889289.09	3165791.99
B.2	1889311.24	3165777.92
B.3	1889482.88	3165810.94
B.4	1889493.45	3165813.34

Article 6 : Absence

Les propriétaires absents sont invités à se prononcer sur les limites proposées les concernant, les documents et les éléments visés à l'article 4 ayant été mis à leur disposition.

Les limites et les points proposés ne deviendront définitifs qu'après ratification du présent procès-verbal par les propriétaires concernés ou leurs représentants dûment habilités.

Article 7 : Défaut d'accord amiable

A défaut de ratification express par les parties, il sera dressé un procès-verbal de carence mentionnant clairement les raisons qui ont empêché la reconnaissance et le bornage de la limite et des points de limites proposés à l'issue du débat contradictoire et définis au présent procès-verbal.

Ce ou ces procès-verbaux de carence seront diffusés à l'ensemble des parties concernées. Ils pourront permettre à la partie la plus diligente d'engager la procédure judiciaire adaptée pour voir statuer sur la limite visée.

Article 8 : Observations complémentaires

Aucune observation complémentaire.

Article 9 : Rétablissement des bornes ou repères

Les bornes ou repères, définissant les limites de propriété objet du présent procès-verbal, qui viendraient à disparaître devront être remises en place par un géomètre-expert

Le géomètre-expert, missionné à cet effet, procèdera au rétablissement desdites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et en dressera procès-verbal.
Ce procès-verbal de rétablissement de limites devra relater le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document.

A l'occasion de cette mission, et uniquement sur demande express des parties, le géomètre-expert pourra être amené à vérifier la position des autres bornes participant à la définition des limites de propriété objet du présent procès-verbal.

Article 10 : Publication

Enregistrement dans le portail Géofoncier www.geofoncier.fr :

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal dans la base de données GEOFONCIER, tenue par le Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, suivant les dispositions de l'article 56 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 modifié portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels. Cet enregistrement comprend :

- La géolocalisation du dossier,
- Les références du dossier,
- La dématérialisation du présent procès-verbal, y compris sa partie graphique (plan, croquis…),
- La production du RFU (référentiel foncier unifié).

Production du RFU :

Au terme de la procédure, il sera procédé à la production du RFU (Référentiel Foncier Unifié) en coordonnées géoréférencées dans le système légal en vigueur (RGF93, zone CC44), afin de permettre la visualisation des limites contradictoirement définies dans le portail www.geofoncier.fr

Article 11 : Protection des données

Les informations collectées dans le cadre de la procédure de bornage ou de reconnaissance de limites soit directement auprès des parties, soit après analyse d'actes présentés ou recherchés, font l'objet d'un traitement automatisé ayant pour finalité l'établissement du présent procès-verbal.

Ces informations sont à destination exclusive des bénéficiaires de droits sur les parcelles désignées à l'article 2, du géomètre-expert rédacteur, du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts qui tient la base de données foncières dans laquelle doivent être enregistrés les procès-verbaux, et de toute autorité administrative en charge des activités cadastrales et de la publicité foncière qui pourra alimenter ses propres traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où elle y est autorisée par les textes en vigueur.

Les informations relatives à l'acte sont conservées au cabinet du géomètre-expert sans limitation de durée.
Elles peuvent être transmises à un autre géomètre-expert qui en ferait la demande dans le cadre d'une mission foncière en application de l'article 52 du décret n° 96-478 du 31 mai 1996.

Compte tenu de l'évolution des technologies, des coûts de mise en œuvre, de la nature des données à protéger ainsi que des risques pour les droits et libertés des personnes, le géomètre-expert met en œuvre toutes les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir la confidentialité des données à caractère personnel collectées et traitées et un niveau de sécurité adapté au risque.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification sur leurs données qui peut être exercé auprès du géomètre-expert.

Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, les parties peuvent introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Pour exercer vos droits, merci d'adresser votre courrier à ARCOGEX Selarl de Géomètres Experts – 14, Rue Saint Sébastien 13006 Marseille, ou par courriel à geom14@gmail.com . Merci de joindre la copie d'une pièce d'identité.

Attention, si votre demande concerne les informations saisies dans le portail GEOFONCIER, toute demande devra être adressée directement au Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts.

Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, vous avez le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Article 12 : Clauses Générales

Il est rappelé que le procès-verbal de bornage et/ou de reconnaissance de limites dressé par un géomètre-expert et signé par toutes les parties, fixe les limites des propriétés. Le procès-verbal de bornage et/ou de reconnaissance de limites fait loi entre les signataires mais aussi entre les acquéreurs et successeurs qui sont de droit subrogé dans les actions par leurs auteurs.

Aucun nouveau bornage ne peut être réalisé, dès lors que le plan et le procès-verbal antérieurs ayant reçu le consentement des parties permettent de reconstituer sans ambiguïté la position de la limite.

Par conséquent, les parties soussignées déclarent solennellement qu'à leur connaissance il n'existe aucune clause, définition de limite, ou condition contraire aux présentes pouvant être contenues dans tout acte, plan, ou procès-verbal de bornage antérieur ou tout autre document. Elles déclarent également qu'il n'existe, à ce jour, à leur connaissance, aucune autre borne ou signe matériel concernant les limites présentement définies.

Les parties signataires affirment, sous leur entière responsabilité être propriétaires des terrains objets du présent procès-verbal ou avoir reçu mandat d'approuver les présentes en lieu et place de tous les ayants droit qu'elles représentent.

Conformément à l'article 52 dudit décret, ces documents seront communiqués à tout géomètre-expert qui en ferait la demande.

En cas de vente ou de cession de l'une quelconque des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra demander au notaire de mentionner dans l'acte l'existence du présent document.

Les parties confient l'exemplaire original au géomètre-expert soussigné qui s'oblige à le conserver et à en délivrer copie aux intéressés.

Les frais et honoraires relatifs aux opérations de bornage et d'établissement du présent procès-verbal seront supportés par la SCCV ROGNES QUARTIER VERSAILLES.

Les signataires déclarent accepter les conditions du présent procès-verbal en toutes ses dispositions.
Fait sur 8 pages à Marseille le 11/12/2018

- **M. ARNEL Jérôme** - Géomètre Expert DPLG n°04738

Ordre des Géomètres Experts
ARCOGEX
Selarl FRAISSE - ARNEL - de COMBARIEU
N d'Inscription 2010 C 200005
14, rue St Sébastien - 13006 MARSEILLE
Tél. 04 96 10 21 21 - Fax 04 96 10 21 22

ACCORDS DES PARTIES :

L'approbation du présent procès-verbal, réitère l'accord des parties présentes exprimé sur la définition des limites lors des opérations de bornage et, le cas échéant, entérine également l'accord des parties absentes lors des opérations de bornage.

Accords des parties recueillis par le géomètre-expert soussigné :

(Avec date et mention « Bon pour Limite »)

- La SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE

M. CAYOL Nicolas

Bon pour limite

14/12/2018

1175 Petite Route des Milles
CS 40150
13547 Aix en Provence Cedex 4
Tél. 04 13 57 04 50 Fax 04 13 57 04 84

- Monsieur THIROUX DE GERVILLIER Hubert

Bon pour limite 07/02/2019

Cher Monsieur,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance du courrier ci-joint.

Sincères salutations.

Laura PICARD-DEYME

	Lutte contre la FRAUDE : Soyez vigilant, les emails envoyés par l'Office émanent obligatoirement d'une adresse mail finissant par **@notaires.fr** **Le compte bancaire de l'Office est domicilié à la CDC (BIC : CDCGFRPPXXX).** Ne jamais procéder à un virement vers une autre banque que la CDC.

OFFICE NOTARIAL DU PUY SAINTE REPARADE - **36-38 chemin de la Station - BP 6 - 13610 Le Puy Sainte Réparade - Tel: +33 (0)4.42.50.09.09 - Fax: +33 (0)4.42.50.09.04**

Ce message contient des informations confidentielles protégées par le secret professionnel. Au cas où il ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser immédiatement et de le supprimer. Les liaisons internet ne sont pas sécurisées et en conséquence l'Office Notarial du Puy Sainte Réparade ne pourra être responsable de tout changement qui pourrait être effectué concernant ce message après son envoi.

This message contains privileged and confidential information. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete it. Internet e-mails are not necessarily secure. L'Office Notarial du Puy Sainte Réparade does not accept responsibility for changes made to this message after it was sent.

Merci de penser à l'environnement avant d'imprimer ce message...Please consider your environmental responsibility before printing this e-mail ...

SERVICE NEGOCIATION IMMOBILIERE : Consultez nos annonces en ligne

LE PUY SAINTE REPARADE : Nous localiser

A l'attention des Confrères

Office Notarial utilisant le partage de dossiers iNot

L'étude est équipée d'un système de visio-conférence (n° 2210236)

Raymonde PICARD-DEYME
Notaire

Raymonde PICARD-DEYME
Patrick ROSSELLI
Ingrid FUDA
NOTAIRES ASSOCIES

Laura PICARD-DEYME
Olivier BOURICHA
NOTAIRES

BP 6
36-38, CHEMIN DE LA STATION
13610 LE PUY STE RÉPARADE

Successeurs de Mes DIDELOT, GARDEL, JACQUETY et SARTOUS

Monsieur Hugues THIROUX DE GERVILLIER
75 chemin de Ribbe
13840 ROGNES

Le Puy Sainte Réparade, le 24 novembre 2023

VENTE THIROUX DE GERVILLIER / HECTARE

Lettre recommandée électronique : hugues.degervillier@wanadoo.fr

Objet : Purge du pacte de préférence

Cher Monsieur,

Aux termes d'un acte contenant donation-partage reçu par Maître MUGNIER, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON le 22 décembre 1990, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, le 30 janvier 1991 volume 1991P, numéro 992, a été stipulé au profit des co indivisaires, un pacte de préférence dont je vous rappelle les termes :

« .....
PACTE DE PREFERENCE

Si l'un des donataires copartagés se décide à revendre tout ou partie des biens mis dans son lot, à l'amiable ou par adjudication amiable, il devra en informer les autres donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

La date de cet avis fixera le point de départ d'un délai d'un an, durant lequel les donataires copartagés pourront user de leur droit de préférence. A cet effet, ils notifieront leur accord à l'ancien propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part, les donataires copartagés seront déchu de leur droit.

En outre, il est précisé que :
Si les donataires copartagés refusent la lettre recommandée de l'ancien propriétaire, le délai d'un an commencera à compter de la date d'avis du refus.
Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que :
1°) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause des donataires copartagés devront respecter ce pacte de préférence.

1

2°) En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'ancien propriétaire sera tenu de faire connaître aux donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'Huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai d'un an, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les donataires copartagés auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée aux donataires copartagés dans les mêmes délai et forme que celle adressée au vendeur. Comme pour la première adjudication, le délai d'un an, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Les donataires copartagés auront également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3°) Ce droit de préférence est, strictement, personnel aux donataires copartagés, et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit, à l'exception de leurs descendants.

..... »

Suivant acte reçu par Maître Laura PICARD-DEYME, notaire à LE PUY SAINTE REPARADE, en date du 10 août 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière, ledit pacte a été modifié comme suit :

« .....

PACTE DE PREFERENCE

Si l'un des donataires copartagés se décide à revendre tout ou partie des biens mis dans son lot, à l'amiable ou par adjudication amiable, il devra en informer les autres donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

*La durée du pacte de préférence est fixée à **VINGT (20) ANS** à compter de la signature des présentes.*

*Le bénéficiaire du droit de préférence disposera **alors d'un délai d'UN (1) MOIS à compter de la réception** de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus d'acquérir ou son acceptation. A cet effet, ils notifieront leur accord à l'ancien propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.*

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part, les donataires copartagés seront déchus de leur droit. Le silence équivaudra à une renonciation au droit de préférence.

En outre, il est précisé que :

Si les donataires copartagés refusent la lettre recommandée de l'ancien propriétaire, le délai d'un mois commencera à compter de la date de la première présentation de l'avis.

Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que :

1°) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause des donataires copartagés devront respecter ce pacte de préférence.

2°) En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'ancien propriétaire sera tenu de faire connaître aux donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'Huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai d'un mois, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les donataires copartagés auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée aux donataires copartagés dans les mêmes délai et forme que celle adressée au vendeur. Comme pour la première adjudication, le délai d'un mois, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Les donataires copartagés auront également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3°) Ce droit de préférence est, strictement, personnel aux donataires copartagés, et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit, à l'exception de leurs descendants.

..... »

Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER ayant trouvé à vendre à la Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 35100000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), 251 rue des Romarins BP 18 Clos des Chanterelles, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, le bien dont la désignation suit :

DESIGNATION

A **ROGNES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13840 Lieudit Versaille,**

Seize (16) terrains à bâtir (lots 1 à 8 et 10 à 17 du **LOTISSEMENT**) et le terrain à bâtir (macro-lot social) ainsi que la future voirie et les espaces communs du **LOTISSEMENT**, d'une superficie totale d'environ **11.637 m²**, à prendre et à détacher d'une propriété de plus grande contenance, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	98	VERSAILLE	00 ha 96 a 10 ca
AE	99	VERSAILLE	00 ha 27 a 30 ca

Total surface : 01 ha 23 a 40 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les conditions financières prévues aux termes de l'avant-contrat sont les suivantes :

« .....

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

*La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (1.840.000,00 EUR)**.*

PAIEMENT DU PRIX

Partie comptant

*La somme d'**UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1.800.000,00 EUR)**, formant partie du prix de la vente, sera payée comptant le jour de la signature de l'acte authentique.*

Ce paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Partie par obligation de faire

*Les parties conviennent d'un commun accord entre elles de convertir et de nover l'obligation de payer la somme de **QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR)** en l'obligation faite pour le **BENEFICIAIRE** de procéder à la viabilisation d'un terrain à bâtir (lot 9) conservé par le **PROMETTANT**.*

*Etant ici précisé que la parcelle restant la propriété du **PROMETTANT** sera comprise dans le périmètre du lotissement.*

*Le **PROMETTANT** aura donc la qualité de coloti pour la parcelle conservée par lui et par conséquent il devra respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL, etc...).*

*Le modèle de cahier des charges est demeuré ci-annexé **Annexe n°13**.*

*Cette facturation forfaitaire évaluée à la somme de quarante mille euros (40 000,00 eur) comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone de ce terrain conservé par le **PROMETTANT**, les taxes communales exigibles dans le cadre du dossier de l'autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier, la part de contribution éventuelle à la création de parcelles destinées à la réalisation de logements sociaux etc…*

*Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à poursuivre les travaux du **LOTISSEMENT** jusqu'à l'achèvement de ceux-ci en conformité avec les pièces (programme des travaux, plans des réseaux,…) jointes à la demande de permis d'aménager, en ce compris les travaux de viabilisation des terrains à bâtir restant appartenir au **PROMETTANT** et objets de l'obligation de faire.*

Le PROMETTANT délèguera la qualité de maître d'ouvrage au BENEFICIAIRE pour la réalisation des travaux du LOTISSEMENT, en ce compris les travaux de viabilisation des terrains à bâtir restant appartenir au PROMETTANT et objets de l'obligation de faire.

*En conséquence, le **BENEFICIAIRE** sera seul qualifié, pour choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris les travaux nécessaires à la levée des réserves.*

*Ils comportent également les pouvoirs de faire toute demande d'autorisation ou déclaration prévue au Code de l'urbanisme et nécessaire à la réalisation des travaux du **LOTISSEMENT**.*

*Le **PROMETTANT** s'interdit d'ores et déjà de s'immiscer dans les opérations de travaux qui seront à la charge du **BENEFICIAIRE** et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs ou autres intervenants.*

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard dans un délai de DOUZE (12) MOIS suivant la déclaration d'ouverture de chantier. Ce délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais.

L'achèvement des travaux de finition du LOTISSEMENT, devra intervenir au plus tard dans un délai de QUINZE (15) MOIS, suivant la déclaration d'ouverture de chantier, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai.

Notamment ce délai sera majoré le cas échéant des jours de retard dus aux causes suivantes :

Seront considérés comme causes légitimes de suspension de délai :

- intempéries, inondations, incendies et dégâts des eaux, empêchant l'avancée des travaux ;

- la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du bâtiment ou à un service public qui perturberait notoirement et profondément le déroulement du chantier, à l'exception des grèves spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;

- les épidémies, les menaces et crises sanitaires graves au sens du Code de la santé publique ;

- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, pour autant qu'elles ne soient pas imputables au ***BENEFICIAIRE*** *ou aux entreprises travaillant sur le chantier et leurs conséquences éventuelles sur le déroulement du chantier ;*

- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, catastrophes naturelles, accidents de chantier à moins que la responsabilité du ***BENEFICIAIRE*** *ou celle de l'entreprise puisse être mise en cause ;*

S'il survenait une cause légitime de suspension de délai d'achèvement ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux ou aurait perturbé profondément le déroulement du chantier ; ce report de délai étant calculé par jour ouvré.

Le ***BENEFICIAIRE*** *aura l'obligation de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au* ***PROMETTANT*** *la survenance de tels événements (nature, date et heure) dans les dix (10) jours de leur survenance en joignant une attestation d'un « homme de l'art » constatant l'arrêt du chantier, et pour les intempéries un relevé de la station météo, dans un délai d'un mois.*

À défaut de respect de ces obligations, l'événement en cause ne sera pas opposable au ***PROMETTANT.***

Le ***BENEFICIAIRE*** *fera diligence pour réduire, autant que faire se peut, le retard pouvant résulter de la survenance d'une ou plusieurs causes légitimes de suspension de délai ou cas de force majeure.*

Le ***BENEFICIAIRE*** *s'oblige à déposer en mairie, la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, dans les trente jours de cet achèvement.*

Les attestations délivrées par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage certifiant l'achèvement des travaux du lotissement, attesteront de l'exécution des obligations de faire dues par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT.

Garanties du PROMETTANT

1- Cautionnement bancaire

En garantie de la réalisation des travaux susvisés, le ***BENEFICIAIRE****, produira une garantie bancaire d'achèvement pour la réalisation des travaux, sous forme de cautionnement, ou justifiera d'une garantie extrinsèque d'achèvement pour la totalité des travaux relatifs au lotissement susvisé.*

2 - Hypothèque légale du vendeur

A la garantie du paiement de la partie du prix convertie en l'obligation de faire, l'immeuble objet des présentes demeurera affecté par une hypothèque légale du vendeur.

3 - Renonciation à l'action résolutoire

Pour permettre au ***BENEFICIAIRE*** *d'obtenir les crédits bancaires dont il aurait besoin pour réaliser l'opération de construction projetée, et de réaliser la vente des lots à bâtir, le* ***PROMETTANT*** *renonce d'ores et déjà purement et simplement au bénéfice de l'action résolutoire prévue à l'article 1654 du Code Civil.*

4 - Dispense de prendre inscription

A condition que le ***BENEFICIAIRE*** *justifie d'une garantie bancaire, sous forme de cautionnement, le* ***PROMETTANT*** *dispense d'ores et déjà expressément le notaire de prendre*

inscription de cette hypothèque, se réservant la faculté de le faire ultérieurement si bon lui semble et aux frais du ***BENEFICIAIRE****.*

..... »

Par conséquent, vous disposez, en application de ce pacte de préférence, d'un délai de **d'UN (1) MOIS à compter de la réception de la présente lettre** pour faire connaître le cas échéant votre intention de vous porter acquéreur par préférence pour vous ou vos ayants droit et ce aux mêmes conditions.

A défaut de réponse dans le délai susvisé, votre droit de préférence s'éteindra, vous ne pourrez plus solliciter votre substitution au contrat ni invoquer sa nullité.

Restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Cher Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Laura PICARD-DEYME

OFFICE NOTARIAL
Notaire
B.P. 6
13610 LE PUY SAINTE REPARADE

AR24

PREUVE DE DÉPÔT ET D'ENVOI

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE
AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

EV32412749-70a3cfcaef51044cf2f8898407aefd60fdb5fe62815d009e14ed6266245c4d19

INFORMATIONS EXPÉDITEUR

laura.picard-deyme@notaires.fr
PICARD-DEYME Laura PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA
LE PUY-SAINTE-REPARADE
36-38 Chemin de la Station
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Informations complémentaires :
SCP PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA...

DESTINATAIRE

Hugues THIROUX DE GERVILLIER
hugues.degervillier@wanadoo.fr
Statut : particulier
Réf. dossier : VENTE THIROUX DE GER [1015413]
Réf. client : Hugues THIROUX DE GE [1049700]

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

24/11/2023
11:15:13 CET (Central European Time)

PIÈCES JOINTES

- courrier purge pacte de prfrence mr hugues thiroux de gervillier.pdf (2.63 MB)

RCS CRETEIL - 809 480 122

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

Jeton d'horodatage :

*MIII2jAVAgEAMBAMDk9wZXJhdGlvbiBPa2F5MIIIvwYJKoZIhvcNAQcCoIIIsDCCCKwCAQMxDTALBglghkgBZQMEAgMwgfQGCyqGSIb3DQEJEAEEoIHkBIHhMIHeAgEBBgYEAI9nAQEwMTANBglghkgBZQMEAgEFAAQgcKPPyu9RBEzy+ImEB679YP21/mKBXQCeFO1iZiRcTRkCCEpH5msaMbqwGA8yMDIzMTEyNDEwMTUxM1owAwIBAaB+pHwwejEnMCUGA1UEAwweU0sgVElNRVNUQU1QSU5HIEFVVEhPUklUWSAyMDIzMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEMMAoGA1UECwwDVFNBMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFoIIEXjCCBFowggNCoAMCAQICEDKPZGffKmdXY3SheOZlUQEwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmlj YXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZTAeFw0yMjEyMzEyMjAwMDFaFw0yODEyMzEyMjAwMDFaMHoxJzAlBgNVBAMMHlNLIFRJTUVTVEFNUElORyBBVVRIT1JJVFkgMjAyMzEXMBUGA1UEYQwOTlRSRUUtMTA3NDcwMTMxDDAKBgNVBAsMA1RTQTEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTCCASIwDQYJKoZIhvcNAQEBBQADggEPADCCAQoCggEBAJ3n7NR8QBwFaHOyGmxrh16eCK19XAvYQ2v5YnQ66HT4hResvvBAEBMz9ti5K68T1cm63qd5KHcRY+GlcOlukN3PBGMixNYG27aweL08XkCAdn9hxmeeh697jY/C Q/v4hbwnv+YgBLKPHUVUl+PJEUXvL4gMOn54n12/vIsn3/MtFSHH0r3jS4kF5GDQfk8UNH/+fjwkyBXs+KSM8PKdGUiHXVM5Xcdm3srKTYQlo7tXIMv2zFC7HL/I+2GxSmeE5rFGR2bkHOfTI2pY3Xq 5cLVf7Swa4NzqkeZw6tTovmrpIzDUF9xUu+sl5T58LXtpd/tBqxBmLLfcn6UJPHNMXXMCAwEAAaOB4DCB3TAOBgNVHQ8BAf8EBAMCBsAwFgYDVR0lAQH/BAwwCgYIKwYBBQUHAwgwHQYDVR0O BBYEFLk0e97Fn2B+S/ph9/0Q9FAJQu3oMB8GA1UdIwQYMBaAFBLyWj7qVhy/zQas8fElyalL1BSZMHMGCCsGAQUFBwEBBGcwZTAfBggrBgEFBQcwAYYTaHR0cDovL2FpYS5zay5lZS9DQTBCBggr BgEFBQcwAoY2aHR0cDovL2Muc2suZWUvRUVfQ2VydGlmaWNhdGlvbl9DZW50cmVfUm9vdF9DQS5kZXIuY3J0MA0GCSqGSIb3DQEBCwUAA4IBAQAkF8XlFW5pXoieTSDd3+yL+Nusckx1yMWs U4d0+jKy51TgbQsWvfY6ikxui489Tepv8BNxkpy1Qy+UO+xaoSUWrIspd5SVI8/Np9Bi+C/gtSYlvp+Xcup1CVJ0gx2YYQ9y35x8Viy38kclpg5bV1R4VOkoJ9rMgFK2f2iM7n2Pvol9MqFmGjCoYH8s/O PK/p4frCtqVaea1U+ew+8efsRVg3si0l4XvbR5l8hgssoyEgoYPt3FfqEFGOlXjFkuNPvBPqwB7cYL4Td2IkgxrznTXLeslXmvnWmMriaruHphggxymut4j0l4bg9nPwIYqknrArkbEQhFTa/4iwuSJd+0MYID PTCCAzkCAQEwgYkwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgk qhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZQIQMo9kZ98qZ1djdKF45mVRATALBglghkgBZQMEAgOgggGGMBoGCSqGSIb3DQEJAzENBgsqhkiG9w0BCRABBDAcBgkqhkiG9w0BCQUxDxcNMjMxMTI0MTAx NTEzWjArBgkqhkiG9w0BCTQxHjAcMAsGCWCGSAFlAwQCA6ENBgkqhkiG9w0BAQ0FADBPBgkqhkiG9w0BCQQxQgRA/mRTv6vmGSe4D0mbopab2Ge4L3p/lsHdmThpbvW/V4Pgur2G+IBnNZ0eS H/nlqG1OSC5fdUalFs2qCSh2HJeSzCBywYLKoZIhvcNAQkQAi8xgbswgbgwgbUwgbIEIK8f5mVio6fOuZpB5bCbbcRnSQNvZBst7Rf+RHXyK+bAMlGNMHmkdzB1MQswCQYDVQQGEwJFRTEiMCAGA 1UECgwZQVMgU2VydGlmaXRzZWVyaW1pc2tlc2t1czEoMCYGA1UEAwwfRUUgQ2VydGlmaWNhdGlvbiBDZW50cmUgUm9vdCBDQTEYMBYGCSqGSIb3DQEJARYJcGtpQHNrLmVlAhAyj2Rn3ypnV 2N0oXjmZVEBMA0GCSqGSIb3DQEBDQUABIIBAFKcvUcxQtPJoGKpwBeCTUclOqvO+lRrDfe2BQRJ8B74eEpkwZMTQ0Y/7vHCplSaqFYyu4Uf3ytuBiqM1iQxQhGs9JnApERYWanZ62RgM1PFlifwaJD0 9l5H4m52PU1q1wrpZMLGpYCRx5SkUkNetyD6993LnONYBkmufK9NSjBdsNS9sqBZcBApWosivl74emLBqc80q8+wVmTJZkN4ZWmfZlzJGiSskP5i4hXOxpCAPaqadC7ndQC7/U6cHRhkSu3KvCUU FZvzj82VWX6icNjt30hK1JqUw5FSxi5tq1wrHkOdv+EqLIJfkmyhfdqG7FVeFDrxSCFivIEhWH7bDdg=

Références du contenu et des pièces jointes :

Contenu :
cab5ebfdda815e936087dd4e77a3e6e140e10df0

Courrier purge pacte de prfrence Mr Hugues THIROUX DE GERVILLIER.pdf :
f956bc4c774c715ca9512132949f70dd4b318651

AR24

PREUVE DE RÉCEPTION

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

AR32412749-70a3cfcaef51044cf2f8898407aefd60fdb5fe62815d009e14ed6266245c4d19

INFORMATIONS EXPÉDITEUR

laura.picard-deyme@notaires.fr
PICARD-DEYME Laura PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA
LE PUY-SAINTE-REPARADE
36-38 Chemin de la Station
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Informations complémentaires :
SCP PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA...

DESTINATAIRE

Hugues THIROUX DE GERVILLIER
hugues.degervillier@wanadoo.fr
Statut : particulier
Réf. dossier : VENTE THIROUX DE GER [1015413]
Réf. client : Hugues THIROUX DE GE [1049700]

DATE ET HEURE DE RÉCEPTION

27/11/2023
10:07:02 CET (Central European Time)

MOYEN D'AUTHENTIFICATION

OTP-22164505-F6OCALQCMWL8DF3Z953S
Statut du compte : particulier

PIÈCES JOINTES

- courrier purge pacte de prfrence mr hugues thiroux de gervillier.pdf (2.63 MB)

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

24/11/2023
11:15:13 CET (Central European Time)

RCS CRETEIL - 809 480 122

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

Jeton d'horodatage :

MIII2jAVAgEAMBAMDk9wZXJhdGlvbiBPa2F5MIIIvwYJKoZIhvcNAQcCoIIIsDCCCKwCAQMxDTALBglghkgBZQMEAgMwgfQGCyqGSIb3DQEJEAEEoIHkBIHhMIHeAgEBBgYEAI9nAQEwMTANBglghkgBZQMEAgEFAAQgqgzgezlaDszzLV4gwMSltjjVQb+k5Jg7G9ilB43Dql0CCGpd1WOO/vgBGA8yMDIzMTEyNzA5MDcwMlowAwIBAaB+pHwwejEnMCUGA1UEAwweU0sgVElNRVNUQU1QSU5HIEFVVEhPUklUWSAyMDIzMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEMMAoGA1UECwwDVFNBMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFoIIEXjCCBFowggNCoAMCAQICEDKPZGffKmdXY3SheOZlUQEwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZTAeFw0yMjEyMzEyMjAwMDFaFw0yODEyMzEyMjAwMDFaMHoxJzAlBgNVBAMMHlNLIFRJTUVTVEFNUElORyBBVVRIT1JJVFkgMjAyMzEXMBUGA1UEYQwOTlRSRUUtMTA3NDcwMTMxDDAKBgNVBAsMA1RTQTEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTCCASIwDQYJKoZIhvcNAQEBBQADggEPADCCAQoCggEBAJ3n7NR8QBwFaHOyGmxrh16eCK19XAvYQ2v5YnQ66HT4hResvvBAEBMz9ti5K68T1cm63qd5KHcRY+GlcOIukN3PBGMixNYG27aweL08XkCAdn9hxmeeh697jY/CQ/v4hbwnv+YgBLKPHUVUl+PJEUXvL4gMOn54n12/vIsn3/MtFSHH0r3jS4kF5GDQfk8UNH/+fjwkyBXs+KSM8PKdGUiHXVM5Xcdm3srKTYQIo7tXIMv2zFC7HL/l+2GxSmeE5rFGR2bkHOfTI2pY3Xq5cLVf7Swa4NzqkeZw6tTovmrpIzDUF9xUu+sl5T58LXtpd/tBqxBmLLfcn6UJPHNMXXMCAwEAAaOB4DCB3TAOBgNVHQ8BAf8EBAMCBsAwFgYDVR0lAQH/BAwwCgYIKwYBBQUHAwgwHQYDVR0OBBYEFLk0e97Fn2B+S/ph9/0Q9FAJQu3oMB8GA1UdIwQYMBaAFBLyWj7qVhy/zQas8fElyalL1BSZMHMGCCsGAQUFBwEBBGcwZTAfBggrBgEFBQcwAYYTaHR0cDovL2FpYS5zay5lZS9DQTBCBggrBgEFBQcwAoY2aHR0cDovL2Muc2suZWUvRUVfQ2VydGlmaWNhdGlvbl9DZW50cmVfUm9vdF9DQS5kZXIuY3J0MA0GCSqGSIb3DQEBCwUAA4IBAQAkF8XlFW5pXoieTSDd3+yL+Nusckx1yMWsU4d0+jKy51TgbQsWvfY6ikxui489Tepv8BNxkpy1Qy+UO+xaoSUWrIspd5SVI8/Np9Bi+C/gtSYlvp+Xcup1CVJ0gx2YYQ9y35x8Viy38kclpg5bV1R4VOkoJ9rMgFK2f2iM7n2Pvol9MqFmGjCoYH8s/OPK/p4frCtqVaea1U+ew+8efsRVg3si0l4XvbR5l8hgssoyEgoYPt3FfqEFGOlXjFkuNPvBPqwB7cYL4Td2lkgxrznTXLeslXmvnWmMriaruHphggxymut4j0l4bg9nPwlYqknrArkbEQhFTa/4iwuSJd+0MYlDPTCCAzkCAQEwgYkwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZQIQMo9kZ98qZ1djdKF45mVRATALBglghkgBZQMEAgOgggGGMBoGCSqGSIb3DQEJAzENBgsqhkiG9w0BCRABBDAcBgkqhkiG9w0BCQUxDxcNMjMxMTI3MDkwNzAyWjArBgkqhkiG9w0BCTQxHjAcMAsGCWCGSAFlAwQCA6ENBgkqhkiG9w0BAQ0FADBPBgkqhkiG9w0BCQQxQgRAQpCKbtY9LfiQHcsjtfVf0msP4TBFSfWluaN+Te+f2Z6Ot1nSyIZT/fR0BN87BwK1C8leMhkZBrTv49i+2gxzRTCBywYLKoZIhvcNAQkQAi8xgbswgbgwgbUwgblEIK8f5mVio6fOuZpB5bCbbcRnSQNvZBst7Rf+RHXyK+bAMIGNMHmkdzB1MQswCQYDVQQGEwJFRTEiMCAGA1UECgwZQVMgU2VydGlmaXRzZWVyaW1pc2tlc2t1czEoMCYGA1UEAwwfRUUgQ2VydGlmaWNhdGlvbiBDZW50cmUgUm9vdCBDQTEYMBYGCSqGSIb3DQEJARYJcGtpQHNrLmVlAhAyj2Rn3ypnV2N0oXjmZVEBMA0GCSqGSIb3DQEBDQUABIIBAEL5O5gOqv+LfVF5QJa2iyMoK1g5P4VXwwxwXKZkOLltYQyIom7pDApirooOfXficpguvcX2tAAPqsF2QdpQukFsRC27Jx76/ffaV+M9t+XYtAxTwFZis9ylVDVDYfgf7CCJS7o8Nk2HBJTMC9ZFh9rHZbz4AMGbJ6bVwa8IM9CYSYli5fLWU0sW6q71J9c1Fv0uOVl8UVGqnnhrekZ7KWSM8VjnFKTZa2ESrM6wT5oKAUTCp1nmc/MsrUXrg26ThBb+yqlxBIDW93a7CZ7imOo6lwb6tVJn1lqI5+BL6hTyC2kZqA9D80rVPLkEUTq4WV29OBCYfoZL35RBKNXRIyU=

Références du contenu et des pièces jointes :

Contenu :
cab5ebfdda815e936087dd4e77a3e6e140e10df0

Courrier purge pacte de prfrence Mr Hugues THIROUX DE GERVILLIER.pdf :
f956bc4c774c715ca9512132949f70dd4b318651

Chère Madame,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance du courrier ci-joint.

Sincères salutations.

Laura PICARD-DEYME

	Lutte contre la FRAUDE : Soyez vigilant, les emails envoyés par l'Office émanent obligatoirement d'une adresse mail finissant par **@notaires.fr** **Le compte bancaire de l'Office est domicilié à la CDC (BIC : CDCGFRPPXXX).** Ne jamais procéder à un virement vers une autre banque que la CDC.

OFFICE NOTARIAL DU PUY SAINTE REPARADE - **36-38 chemin de la Station - BP 6 - 13610 Le Puy Sainte Réparade - Tel: +33 (0)4.42.50.09.09 - Fax: +33 (0)4.42.50.09.04**

Ce message contient des informations confidentielles protégées par le secret professionnel. Au cas où il ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser immédiatement et de le supprimer. Les liaisons internet ne sont pas sécurisées et en conséquence l'Office Notarial du Puy Sainte Réparade ne pourra être responsable de tout changement qui pourrait être effectué concernant ce message après son envoi.

This message contains privileged and confidential information. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete it. Internet e-mails are not necessarily secure. L'Office Notarial du Puy Sainte Réparade does not accept responsibility for changes made to this message after it was sent.

Merci de penser à l'environnement avant d'imprimer ce message...Please consider your environmental responsibility before printing this e-mail ...

SERVICE NEGOCIATION IMMOBILIERE : Consultez nos annonces en ligne

LE PUY SAINTE REPARADE : Nous localiser

A l'attention des Confrères

Office Notarial utilisant le partage de dossiers iNot

L'étude est équipée d'un système de visio-conférence (n° 2210236)

Raymonde PICARD-DEYME
Notaire

Raymonde PICARD-DEYME
Patrick ROSSELLI
Ingrid FUDA
NOTAIRES ASSOCIES

Laura PICARD-DEYME
Olivier BOURICHA
NOTAIRES

BP 6
36-38, CHEMIN DE LA STATION
13610 LE PUY STE RÉPARADE

Successeurs de Mes DIDELOT, GARDEL, JACQUETY et SARTOUS

Madame Solène THIROUX DE GERVILLIER
4 Impasse Jacques Prévert
13410 LAMBESC

Le Puy Sainte Réparade, le 24 novembre 2023

VENTE THIROUX DE GERVILLIER / HECTARE

Lettre recommandée électronique : s.thiroux@outlook.fr

Objet : Purge du pacte de préférence

Chère Madame,

Aux termes d'un acte contenant donation-partage reçu par Maître MUGNIER, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON le 22 décembre 1990, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, le 30 janvier 1991 volume 1991P, numéro 992, a été stipulé au profit des co indivisaires, un pacte de préférence dont je vous rappelle les termes :

« .....
PACTE DE PREFERENCE

Si l'un des donataires copartagés se décide à revendre tout ou partie des biens mis dans son lot, à l'amiable ou par adjudication amiable, il devra en informer les autres donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

La date de cet avis fixera le point de départ d'un délai d'un an, durant lequel les donataires copartagés pourront user de leur droit de préférence. A cet effet, ils notifieront leur accord à l'ancien propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part, les donataires copartagés seront déchu de leur droit.

En outre, il est précisé que :
Si les donataires copartagés refusent la lettre recommandée de l'ancien propriétaire, le délai d'un an commencera à compter de la date d'avis du refus.
Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que :
1°) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause des donataires copartagés devront respecter ce pacte de préférence.

2°) En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'ancien propriétaire sera tenu de faire connaître aux donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'Huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai d'un an, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les donataires copartagés auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée aux donataires copartagés dans les mêmes délai et forme que celle adressée au vendeur. Comme pour la première adjudication, le délai d'un an, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Les donataires copartagés auront également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3°) Ce droit de préférence est, strictement, personnel aux donataires copartagés, et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit, à l'exception de leurs descendants.

..... »

Suivant acte reçu par Maître Laura PICARD-DEYME, notaire à LE PUY SAINTE REPARADE, en date du 10 août 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière, ledit pacte a été modifié comme suit :

« .....

PACTE DE PREFERENCE

Si l'un des donataires copartagés se décide à revendre tout ou partie des biens mis dans son lot, à l'amiable ou par adjudication amiable, il devra en informer les autres donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

*La durée du pacte de préférence est fixée à **VINGT (20) ANS** à compter de la signature des présentes.*

*Le bénéficiaire du droit de préférence disposera **alors d'un délai d'UN (1) MOIS à compter de la réception** de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus d'acquérir ou son acceptation. A cet effet, ils notifieront leur accord à l'ancien propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.*

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part, les donataires copartagés seront déchus de leur droit. Le silence équivaudra à une renonciation au droit de préférence.

En outre, il est précisé que :

Si les donataires copartagés refusent la lettre recommandée de l'ancien propriétaire, le délai d'un mois commencera à compter de la date de la première présentation de l'avis.

Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que :

1°) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause des donataires copartagés devront respecter ce pacte de préférence.

2°) En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'ancien propriétaire sera tenu de faire connaître aux donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'Huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai d'un mois, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les donataires copartagés auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée aux donataires copartagés dans les mêmes délai et forme que celle adressée au vendeur. Comme pour la première adjudication, le délai d'un mois, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Les donataires copartagés auront également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3°) Ce droit de préférence est, strictement, personnel aux donataires copartagés, et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit, à l'exception de leurs descendants.

..... »

Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER ayant trouvé à vendre à la Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 35100000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), 251 rue des Romarins BP 18 Clos des Chanterelles, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, le bien dont la désignation suit :

DESIGNATION

A **ROGNES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13840 Lieudit Versaille,**

Seize (16) terrains à bâtir (lots 1 à 8 et 10 à 17 du **LOTISSEMENT**) et le terrain à bâtir (macro-lot social) ainsi que la future voirie et les espaces communs du **LOTISSEMENT**, d'une superficie totale d'environ **11.637 m²**, à prendre et à détacher d'une propriété de plus grande contenance, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	98	VERSAILLE	00 ha 96 a 10 ca
AE	99	VERSAILLE	00 ha 27 a 30 ca

Total surface : 01 ha 23 a 40 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les conditions financières prévues aux termes de l'avant-contrat sont les suivantes :

« .....

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

*La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (1.840.000,00 EUR).***

PAIEMENT DU PRIX

Partie comptant

*La somme d'**UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1.800.000,00 EUR)**, formant partie du prix de la vente, sera payée comptant le jour de la signature de l'acte authentique.*

Ce paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Partie par obligation de faire

Les parties conviennent d'un commun accord entre elles de convertir et de nover l'obligation de payer la somme de ***QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR)*** *en l'obligation faite pour le* ***BENEFICIAIRE*** *de procéder à la viabilisation d'un terrain à bâtir (lot 9) conservé par le* ***PROMETTANT****.*

Etant ici précisé que la parcelle restant la propriété du ***PROMETTANT*** *sera comprise dans le périmètre du lotissement.*

Le ***PROMETTANT*** *aura donc la qualité de coloti pour la parcelle conservée par lui et par conséquent il devra respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL, etc...).*

Le modèle de cahier des charges est demeuré ci-annexé ***Annexe n°13****.*

Cette facturation forfaitaire évaluée à la somme de quarante mille euros (40 000,00 eur) comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone de ce terrain conservé par le ***PROMETTANT****, les taxes communales exigibles dans le cadre du dossier de l'autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier, la part de contribution éventuelle à la création de parcelles destinées à la réalisation de logements sociaux etc…*

Le ***BENEFICIAIRE*** *s'oblige à poursuivre les travaux du* ***LOTISSEMENT*** *jusqu'à l'achèvement de ceux-ci en conformité avec les pièces (programme des travaux, plans des réseaux,…) jointes à la demande de permis d'aménager, en ce compris les travaux de viabilisation des terrains à bâtir restant appartenir au* ***PROMETTANT*** *et objets de l'obligation de faire.*

Le PROMETTANT délèguera la qualité de maître d'ouvrage au BENEFICIAIRE pour la réalisation des travaux du LOTISSEMENT, en ce compris les travaux de viabilisation des terrains à bâtir restant appartenir au PROMETTANT et objets de l'obligation de faire.

En conséquence, le ***BENEFICIAIRE*** *sera seul qualifié, pour choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris les travaux nécessaires à la levée des réserves.*

Ils comportent également les pouvoirs de faire toute demande d'autorisation ou déclaration prévue au Code de l'urbanisme et nécessaire à la réalisation des travaux du ***LOTISSEMENT****.*

Le ***PROMETTANT*** *s'interdit d'ores et déjà de s'immiscer dans les opérations de travaux qui seront à la charge du* ***BENEFICIAIRE*** *et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs ou autres intervenants.*

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard dans un délai de DOUZE (12) MOIS suivant la déclaration d'ouverture de chantier. Ce délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais.

L'achèvement des travaux de finition du LOTISSEMENT, devra intervenir au plus tard dans un délai de QUINZE (15) MOIS, suivant la déclaration d'ouverture de chantier, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai.

Notamment ce délai sera majoré le cas échéant des jours de retard dus aux causes suivantes :

Seront considérés comme causes légitimes de suspension de délai :

- intempéries, inondations, incendies et dégâts des eaux, empêchant l'avancée des travaux ;

- la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du bâtiment ou à un service public qui perturberait notoirement et profondément le déroulement du chantier, à l'exception des grèves spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;

- les épidémies, les menaces et crises sanitaires graves au sens du Code de la santé publique ;

- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, pour autant qu'elles ne soient pas imputables au ***BENEFICIAIRE*** *ou aux entreprises travaillant sur le chantier et leurs conséquences éventuelles sur le déroulement du chantier ;*

- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, catastrophes naturelles, accidents de chantier à moins que la responsabilité du ***BENEFICIAIRE*** *ou celle de l'entreprise puisse être mise en cause ;*

S'il survenait une cause légitime de suspension de délai d'achèvement ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux ou aurait perturbé profondément le déroulement du chantier ; ce report de délai étant calculé par jour ouvré.

Le ***BENEFICIAIRE*** *aura l'obligation de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au* ***PROMETTANT*** *la survenance de tels événements (nature, date et heure) dans les dix (10) jours de leur survenance en joignant une attestation d'un « homme de l'art » constatant l'arrêt du chantier, et pour les intempéries un relevé de la station météo, dans un délai d'un mois.*

À défaut de respect de ces obligations, l'événement en cause ne sera pas opposable au ***PROMETTANT.***

Le ***BENEFICIAIRE*** *fera diligence pour réduire, autant que faire se peut, le retard pouvant résulter de la survenance d'une ou plusieurs causes légitimes de suspension de délai ou cas de force majeure.*

Le ***BENEFICIAIRE*** *s'oblige à déposer en mairie, la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, dans les trente jours de cet achèvement.*

Les attestations délivrées par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage certifiant l'achèvement des travaux du lotissement, attesteront de l'exécution des obligations de faire dues par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT.

Garanties du PROMETTANT

1- Cautionnement bancaire

En garantie de la réalisation des travaux susvisés, le ***BENEFICIAIRE****, produira une garantie bancaire d'achèvement pour la réalisation des travaux, sous forme de cautionnement, ou justifiera d'une garantie extrinsèque d'achèvement pour la totalité des travaux relatifs au lotissement susvisé.*

2 - Hypothèque légale du vendeur

A la garantie du paiement de la partie du prix convertie en l'obligation de faire, l'immeuble objet des présentes demeurera affecté par une hypothèque légale du vendeur.

3 - Renonciation à l'action résolutoire

Pour permettre au ***BENEFICIAIRE*** *d'obtenir les crédits bancaires dont il aurait besoin pour réaliser l'opération de construction projetée, et de réaliser la vente des lots à bâtir, le* ***PROMETTANT*** *renonce d'ores et déjà purement et simplement au bénéfice de l'action résolutoire prévue à l'article 1654 du Code Civil.*

4 - Dispense de prendre inscription

A condition que le ***BENEFICIAIRE*** *justifie d'une garantie bancaire, sous forme de cautionnement, le* ***PROMETTANT*** *dispense d'ores et déjà expressément le notaire de prendre*

inscription de cette hypothèque, se réservant la faculté de le faire ultérieurement si bon lui semble et aux frais du ***BENEFICIAIRE****.*

..... »

Par conséquent, vous disposez, en application de ce pacte de préférence, d'un délai de **d'UN (1) MOIS à compter de la réception de la présente lettre** pour faire connaître le cas échéant votre intention de vous porter acquéreur par préférence pour vous ou vos ayants droit et ce aux mêmes conditions.

A défaut de réponse dans le délai susvisé, votre droit de préférence s'éteindra, vous ne pourrez plus solliciter votre substitution au contrat ni invoquer sa nullité.

Restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Chère Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Laura PICARD-DEYME

OFFICE NOTARIAL
Notaire
B.P. 6
13610 LE PUY SAINTE REPARADE

AR24

PREUVE DE DÉPÔT ET D'ENVOI

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

EV32412763-af82c0a5f37c4f0eda12f7475f9b8b7fde1bbd9ab8994e8f20a18964163e9f1a

INFORMATIONS EXPÉDITEUR

laura.picard-deyme@notaires.fr
PICARD-DEYME Laura PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA
LE PUY-SAINTE-REPARADE
36-38 Chemin de la Station
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Informations complémentaires :
SCP PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA...

DESTINATAIRE

Solène THIROUX DE GERVILLIER
solennedegervillier@gmail.com
Statut : particulier
Réf. dossier : VENTE THIROUX DE GER [1015413]
Réf. client : Solène THIROUX DE GE [1060592]

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

24/11/2023
11:15:25 CET (Central European Time)

PIÈCES JOINTES

- courrier purge pacte de prfrence mme solne thiroux de gervillier.pdf (2.65 MB)

RCS CRETEIL - 809 480 122

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

Jeton d'horodatage :

*MIII2jAVAgEAMBAMDk9wZXJhdGlvbiBPa2F5MIIIvwYJKoZIhvcNAQcCoIIIsDCCCKwCAQMxDTALBglghkgBZQMEAgMwgfQGCyqGSIb3DQEJEAEEoIHkBIHhMIHeAgEBBgYEAI9nAQEwMTANBglghkgBZQMEAgEFAAQgr4LApfN8Tw7aEvdHX5uLf94bvZq4mU6PlKGJZBY+nxoCCFu/OEYTeKMIGA8yMDIzMTEyNDEwMTUyNVowAwIBAaB+pHwwejEnMCUGA1UEAwweU0sgVElNRVNUQU1QSU5HIEFVVEhPUklUWSAyMDIzMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEMMAoGA1UECwwDVFNBMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFoIIEXjCCBFowggNCoAMCAQICEDKPZGffKmdXY3SheOZlUQEwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZTAeFw0yMjEyMzEyMjAwMDFaFw0yODEyMzEyMjAwMDFaMHoxJzAlBgNVBAMMHlNLIFRJTUVTVEFNUElORyBBVVRIT1JJVFkgMjAyMzEXMBUGA1UEYQwOTlRSRUUtMTA3NDcwMTMxDDAKBgNVBAsMA1RTQTEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTCCASIwDQYJKoZIhvcNAQEBBQADggEPADCCAQoCggEBAJ3n7NR8QBwFaHOyGmxrh16eCK19XAvYQ2v5YnQ66HT4hResvvBAEBMz9ti5K68T1cm63qd5KHcRY+GlcOlukN3PBGMixNYG27aweL08XkCAdn9hxmeeh697jY/CQ/v4hbwnv+YgBLKPHUVUl+PJEUXvL4gMOn54n12/vlsn3/MtFSHH0r3jS4kF5GDQfk8UNH/+fjwkyBXs+KSM8PKdGUiHXVM5Xcdm3srKTYQIo7tXlMv2zFC7HL/l+2GxSmeE5rFGR2bkHOfTI2pY3Xq5cLVf7Swa4NzqkeZw6tTovmrpIzDUF9xUu+sl5T58LXtpd/tBqxBmLLfcn6UJPHNMXXMCAwEAAaOB4DCB3TAOBgNVHQ8BAf8EBAMCBsAwFgYDVR0lAQH/BAwwCgYIKwYBBQUHAwgwHQYDVR0OBBYEFLk0e97Fn2B+S/ph9/0Q9FAJQu3oMB8GA1UdIwQYMBaAFBLyWj7qVhy/zQas8fElyalL1BSZMHMGCCsGAQUFBwEBBGcwZTAfBggrBgEFBQcwAYYTaHR0cDovL2FpYS5zay5lZS9DQTBCBggrBgEFBQcwAoY2aHR0cDovL2Muc2suZWUvRUVfQ2VydGlmaWNhdGlvbl9DZW50cmVfUm9vdF9DQS5kZXIuY3J0MA0GCSqGSIb3DQEBCwUAA4IBAQAkF8XlFW5pXoieTSDd3+yL+Nusckx1yMWsU4d0+jKy51TgbQsWvfY6ikxui489Tepv8BNxkpy1Qy+UO+xaoSUWrIspd5SVI8/Np9Bi+C/gtSYlvp+Xcup1CVJ0gx2YYQ9y35x8Viy38kclpg5bV1R4VOkoJ9rMgFK2f2iM7n2Pvol9MqFmGjCoYH8s/OPK/p4frCtqVaea1U+ew+8efsRVg3si0l4XvbR5l8hgssoyEgoYPt3FfqEFGOlXjFkuNPvBPqwB7cYL4Td2IkgxrznTXLesIXmvnWmMriaruHphggxymut4j0l4bg9nPwlYqknrArkbEQhFTa/4iwuSJd+0MYIDPTCCAzkCAQEwgYkwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZQIQMo9kZ98qZ1djdKF45mVRATALBglghkgBZQMEAgOgggGGMBoGCSqGSIb3DQEJAzENBgsqhkiG9w0BCRABBDAcBgkqhkiG9w0BCQUxDxcNMjMxMTI0MTAxNTI1WjArBgkqhkiG9w0BCTQxHjAcMAsGCWCGSAFlAwQCA6ENBgkqhkiG9w0BAQ0FADBPBgkqhkiG9w0BCQQxQgRAuX3yZqShlNH5CLbXqJqGmbHROTMhulO3v+t6tEJj42Erlls7+xQuiUK47QoLJLzJwx0vPnA3o4XxR3bwMJNahzCBywYLKoZIhvcNAQkQAi8xgbswgbgwgbUwgblEIK8f5mVio6fOuZpB5bCbbcRnSQNvZBst7Rf+RHXyK+bAMlGNMHmkdzB1MQswCQYDVQQGEwJFRTEiMCAGA1UECgwZQVMgU2VydGlmaXRzZWVyaW1pc2t1c2t1czEoMCYGA1UEAwwfRUUgQ2VydGlmaWNhdGlvbiBDZW50cmUgUm9vdCBDQTEYMBYGCSqGSIb3DQEJARYJcGtpQHNrLmVlAhAyj2Rn3ypnV2N0oXjmZVEBMA0GCSqGSIb3DQEBDQUABIIBAGaFrgUMdMaYi3//rogARIfnYR0xTNePUefgm2T6zD2Ixefv+Wv8PtLJQZ+QHibpLiShKisfmbOUKFQqMJBbOZPOtNJ330PBhrPXu7Fpfo7Z38p4+glrsdof8lOkgJBG1xAxQOUY2zj117pRU+nh20doMt+hl4DfYzvgQMm6/tXcwWenLft2Rec7sjCMrG2kRf3poLWKG5N207bRTVKEq+lFVaK+ZE6s84/W/4TUJULRrCjJL7Fc+P/uX6/nQU9kNlZySrKFuVcPpvb8ilKDsgsf5m3MDDpkkLEcA45F5N+1kqz5vS0ErJVry5iKhMK2UmbrN3PPQ47z9LkBYyGpwwE=

Références du contenu et des pièces jointes :

Contenu :
1b345de1e93e5cadbc4128b226544d3c49ea0672

Courrier purge pacte de prfrence Mme Solne THIROUX DE GERVILLIER.pdf :
b0044c981ea68f438ab729efb1212b7d168bef88

AR24

PREUVE DE RÉCEPTION

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

AR32412763-af82c0a5f37c4f0eda12f7475f9b8b7fde1bbd9ab8994e8f20a18964163e9f1a

INFORMATIONS EXPÉDITEUR

laura.picard-deyme@notaires.fr
PICARD-DEYME Laura PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA
LE PUY-SAINTE-REPARADE
36-38 Chemin de la Station
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Informations complémentaires :
SCP PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA...

DESTINATAIRE

Solène THIROUX DE GERVILLIER
solennedegervillier@gmail.com
Statut : particulier
Réf. dossier : VENTE THIROUX DE GER [1015413]
Réf. client : Solène THIROUX DE GE [1060592]

DATE ET HEURE DE RÉCEPTION

25/11/2023
15:35:02 CET (Central European Time)

MOYEN D'AUTHENTIFICATION

OTP-22141170-IOVRCVDVBS7MXENKDF4G
Statut du compte : particulier

PIÈCES JOINTES

- courrier purge pacte de prfrence mme solne thiroux de gervillier.pdf (2.65 MB)

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

24/11/2023
11:15:25 CET (Central European Time)

RCS CRETEIL - 809 480 122

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

Jeton d'horodatage :

*MIII2jAVAgEAMBAMDk9wZXJhdGlvbiBPa2F5MIIIvwYJKoZIhvcNAQcCoIIIsDCCCKwCAQMxDTALBglghkgBZQMEAgMwgfQGCyqGSIb3DQEJEAEEoIHkBIHhMIHeAgEBBgYEAI9nAQEwMTANBglghkgBZQMEAgEFAAQgwC2LpCAjD6cDpc15R4bS+QtErVE6whuXQbCQjWEzzt8CCGjeXVAAN3HrGA8yMDIzMTEyNTE0MzUwMlowAwIBAaB+pHwwejEnMCUGA1UEAwweU0sgVElNRVNUQU1QSU5HIEFVVEhPUklUWSAyMDIzMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEMMAoGA1UECwwDVFNBMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFoIIEXjCCBFowggNCoAMCAQICEDKPZGffKmdXY3SheOZlUQEwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmIjYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZTAeFw0yMjEyMzEyMjAwMDFaFw0yODEyMzEyMjAwMDFaMHoxJzAlBgNVBAMMHlNLIFRJTUVTVEFNUElORyBBVVRIT1JJVFkgMjAyMzEXMBUGA1UEYQwOTlRSRUUtMTA3NDcwMTMxDDAKBgNVBAsMA1RTQTEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTCCASIwDQYJKoZIhvcNAQEBBQADggEPADCCAQoCggEBAJ3n7NR8QBwFaHOyGmxrh16eCK19XAvYQ2v5YnQ66HT4hResvvBAEBMz9ti5K68T1cm63qd5KHcRY+GlcOlukN3PBGMixNYG27aweL08XkCAdn9hxmeeh697jY/CQ/v4hbwnv+YgBLKPHUVUl+PJEUXvL4gMOn54n12/vlsn3/MtFSHH0r3jS4kF5GDQfk8UNH/+fjwkyBXs+KSM8PKdGUiHXVM5Xcdm3srKTYQIo7tXlMv2zFC7HL/I+2GxSmeE5rFGR2bkHOfTI2pY3Xq5cLVf7Swa4NzqkeZw6tTovmrpIzDUF9xUu+sl5T58LXtpd/tBqxBmLLfcn6UJPHNMXXMCAwEAAaOB4DCB3TAOBgNVHQ8BAf8EBAMCBsAwFgYDVR0lAQH/BAwwCgYIKwYBBQUHAwgwHQYDVR0OBBYEFLk0e97Fn2B+S/ph9/0Q9FAJQu3oMB8GA1UdIwQYMBaAFBLyWj7qVhy/zQas8fElyalL1BSZMHMGCCsGAQUFBwEBBGcwZTAfBggrBgEFBQcwAoY2aHR0cDovL2Muc2suZWUvRUVfQ2VydGlmaWNhdGlvbl9DZW50cmVfUm9vdF9DQS5kZXIuY3J0MA0GCSqGSIb3DQEBCwUAA4IBAQAkF8XlFW5pXoieTSDd3+yL+Nusckx1yMWsU4d0+jKy51TgbQsWvfY6ikxui489Tepv8BNxkpy1Qy+UO+xaoSUWrIspd5SVI8/Np9Bi+C/gtSYlvp+Xcup1CVJ0gx2YYQ9y35x8Viy38kclpg5bV1R4VOkoJ9rMgFK2f2iM7n2Pvol9MqFmGjCoYH8s/OPK/p4frCtqVaea1U+ew+8efsRVg3si0l4XvbR5l8hgssoyEgoYPt3FfqEFGOlXjFkuNPvBPqwB7cYL4Td2IkgxrznTXLesIXmvnWmMriaruHphggxymut4j0l4bg9nPwlYqknrArkbEQhFTa/4iwuSJd+0MYIDPTCCAzkCAQEwgYkwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZQIQMo9kZ98qZ1djdKF45mVRATALBglghkgBZQMEAgOgggGGMBoGCSqGSIb3DQEJAzENBgsqhkiG9w0BCRABBDAcBgkqhkiG9w0BCQUxDxcNMjMxMTI1MTQzNTAzWjArBgkqhkiG9w0BCTQxHjAcMAsGCWCGSAFlAwQCA6ENBgkqhkiG9w0BAQ0FADBPBgkqhkiG9w0BCQQxQgRAq63XUoy/EWPEXkYf24Fts7yyx3ppdUgAHqxbK+/5f6tIZjQCzXFlwFpWM0iLiP6FqR1R9T6e2QAzwtBcy/+fsjCBywYLKoZIhvcNAQkQAi8xgbswgbgwgbUwgblElK8f5mVio6fOuZpB5bCbbcRnSQNvZBst7Rf+RHXyK+bAMlGNMHmkdzB1MQswCQYDVQQGEwJFRTEiMCAGA1UECgwZQVMgU2VydGlmaXRzZWVyaW1pc2tlc2t1czEoMCYGA1UEAwwfRUUgQ2VydGlmaWNhdGlvbiBDZW50cmUgUm9vdCBDQTEYMBYGCSqGSIb3DQEJARYJcGtpQHNrLmVlAhAyj2Rn3ypnV2N0oXjmZVEBMA0GCSqGSIb3DQEBDQUABIIBAEt6j2ukNjFR2OXknSljMu5v2tKj1otgkT8KL3ywOu0LQKr+gEcF/nvWDT54vkdlk3xS8V4KthyOXcEwQ9fiKY3398lsC4MnTvvWYvZyMWH9t/7r/DM0oc2ugBMexLWvmfyUcHxYO1yN5rba7SuC/LmG2YGVspOnzYiHZm1lO9KJDKfhzkkR3u6ctv1GpzGwCe/MeKBT22zlbjE3geS9Sic4vO2vS1LTpW79h0plBJiasPxvyE3dePCLvPnO3NTZT65rXoEbo1ea3INeR1DUqOKb1olBqfEMs/4DVzk1lXLnplVBSjVQ87CXrG0SmXSX03w/fUt2BcP/FRFq6m+n+pY=

Références du contenu et des pièces jointes :

Contenu :
1b345de1e93e5cadbc4128b226544d3c49ea0672

Courrier purge pacte de prfrence Mme Solne THIROUX DE GERVILLIER.pdf :
b0044c981ea68f438ab729efb1212b7d168bef88

Cher Monsieur,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance du courrier ci-joint.

Sincères salutations.

Laura PICARD-DEYME

	Lutte contre la FRAUDE : Soyez vigilant, les emails envoyés par l'Office émanent obligatoirement d'une adresse mail finissant par **@notaires.fr** **Le compte bancaire de l'Office est domicilié à la CDC (BIC : CDCGFRPPXXX).** Ne jamais procéder à un virement vers une autre banque que la CDC.

OFFICE NOTARIAL DU PUY SAINTE REPARADE - **36-38 chemin de la Station - BP 6 - 13610 Le Puy Sainte Réparade - Tel: +33 (0)4.42.50.09.09 - Fax: +33 (0)4.42.50.09.04**

Ce message contient des informations confidentielles protégées par le secret professionnel. Au cas où il ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser immédiatement et de le supprimer. Les liaisons internet ne sont pas sécurisées et en conséquence l'Office Notarial du Puy Sainte Réparade ne pourra être responsable de tout changement qui pourrait être effectué concernant ce message après son envoi.

This message contains privileged and confidential information. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete it. Internet e-mails are not necessarily secure. L'Office Notarial du Puy Sainte Réparade does not accept responsibility for changes made to this message after it was sent.

Merci de penser à l'environnement avant d'imprimer ce message...Please consider your environmental responsibility before printing this e-mail ...

SERVICE NEGOCIATION IMMOBILIERE : Consultez nos annonces en ligne

LE PUY SAINTE REPARADE : Nous localiser

A l'attention des Confrères

Office Notarial utilisant le partage de dossiers iNot

L'étude est équipée d'un système de visio-conférence (n° 2210236)

Notaires

Raymonde PICARD-DEYME
Notaire

Raymonde PICARD-DEYME
Patrick ROSSELLI
Ingrid FUDA
NOTAIRES ASSOCIES

Laura PICARD-DEYME
Olivier BOURICHA
NOTAIRES

BP 6
36-38, CHEMIN DE LA STATION
13610 LE PUY STE RÉPARADE

Successeurs de Mes DIDELOT, GARDEL, JACQUETY et SARTOUS

Monsieur Aymeric THIROUX DE GERVILLIER
Bloc 25 – Villa 587
Quartier de Tchikobo
POINTE NOIRE
REPUBLIQUE DU CONGO

Le Puy Sainte Réparade, le 24 novembre 2023

VENTE THIROUX DE GERVILLIER / HECTARE

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : Purge du pacte de préférence

Cher Monsieur,

Aux termes d'un acte contenant donation-partage reçu par Maître MUGNIER, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON le 22 décembre 1990, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, le 30 janvier 1991 volume 1991P, numéro 992, a été stipulé au profit des co indivisaires, un pacte de préférence dont je vous rappelle les termes :

« .....
PACTE DE PREFERENCE

Si l'un des donataires copartagés se décide à revendre tout ou partie des biens mis dans son lot, à l'amiable ou par adjudication amiable, il devra en informer les autres donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

La date de cet avis fixera le point de départ d'un délai d'un an, durant lequel les donataires copartagés pourront user de leur droit de préférence. A cet effet, ils notifieront leur accord à l'ancien propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part, les donataires copartagés seront déchu de leur droit.

En outre, il est précisé que :
Si les donataires copartagés refusent la lettre recommandée de l'ancien propriétaire, le délai d'un an commencera à compter de la date d'avis du refus.
Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que :
1°) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause des donataires copartagés devront respecter ce pacte de préférence.

2°) En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'ancien propriétaire sera tenu de faire connaître aux donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'Huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai d'un an, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les donataires copartagés auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée aux donataires copartagés dans les mêmes délai et forme que celle adressée au vendeur. Comme pour la première adjudication, le délai d'un an, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Les donataires copartagés auront également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3°) Ce droit de préférence est, strictement, personnel aux donataires copartagés, et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit, à l'exception de leurs descendants.

..... »

Suivant acte reçu par Maître Laura PICARD-DEYME, notaire à LE PUY SAINTE REPARADE, en date du 10 août 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière, ledit pacte a été modifié comme suit :

« .....

PACTE DE PREFERENCE

Si l'un des donataires copartagés se décide à revendre tout ou partie des biens mis dans son lot, à l'amiable ou par adjudication amiable, il devra en informer les autres donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

*La durée du pacte de préférence est fixée à **VINGT (20) ANS** à compter de la signature des présentes.*

*Le bénéficiaire du droit de préférence disposera **alors d'un délai d'UN (1) MOIS à compter de la réception** de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus d'acquérir ou son acceptation. A cet effet, ils notifieront leur accord à l'ancien propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.*

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part, les donataires copartagés seront déchus de leur droit. Le silence équivaudra à une renonciation au droit de préférence.

En outre, il est précisé que :

Si les donataires copartagés refusent la lettre recommandée de l'ancien propriétaire, le délai d'un mois commencera à compter de la date de la première présentation de l'avis.

Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que :

1°) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause des donataires copartagés devront respecter ce pacte de préférence.

2°) En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'ancien propriétaire sera tenu de faire connaître aux donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'Huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai d'un mois, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les donataires copartagés auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée aux donataires copartagés dans les mêmes délai et forme que celle adressée au vendeur. Comme pour la première adjudication, le délai d'un mois, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Les donataires copartagés auront également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3°) Ce droit de préférence est, strictement, personnel aux donataires copartagés, et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit, à l'exception de leurs descendants.

..... »

Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER ayant trouvé à vendre à la Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 35100000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), 251 rue des Romarins BP 18 Clos des Chanterelles, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, le bien dont la désignation suit :

DESIGNATION

A **ROGNES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13840 Lieudit Versaille,**

Seize (16) terrains à bâtir (lots 1 à 8 et 10 à 17 du **LOTISSEMENT**) et le terrain à bâtir (macro-lot social) ainsi que la future voirie et les espaces communs du **LOTISSEMENT**, d'une superficie totale d'environ **11.637 m²**, à prendre et à détacher d'une propriété de plus grande contenance, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	98	VERSAILLE	00 ha 96 a 10 ca
AE	99	VERSAILLE	00 ha 27 a 30 ca

Total surface : 01 ha 23 a 40 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les conditions financières prévues aux termes de l'avant-contrat sont les suivantes :

« .....

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

*La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (1.840.000,00 EUR)**.*

PAIEMENT DU PRIX

Partie comptant

*La somme d'**UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1.800.000,00 EUR)**, formant partie du prix de la vente, sera payée comptant le jour de la signature de l'acte authentique.*

Ce paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Partie par obligation de faire

Les parties conviennent d'un commun accord entre elles de convertir et de nover l'obligation de payer la somme de ***QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR)*** *en l'obligation faite pour le* ***BENEFICIAIRE*** *de procéder à la viabilisation d'un terrain à bâtir (lot 9) conservé par le* ***PROMETTANT****.*

Etant ici précisé que la parcelle restant la propriété du ***PROMETTANT*** *sera comprise dans le périmètre du lotissement.*

Le ***PROMETTANT*** *aura donc la qualité de coloti pour la parcelle conservée par lui et par conséquent il devra respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL, etc...).*

Le modèle de cahier des charges est demeuré ci-annexé ***Annexe n°13****.*

Cette facturation forfaitaire évaluée à la somme de quarante mille euros (40 000,00 eur) comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone de ce terrain conservé par le ***PROMETTANT****, les taxes communales exigibles dans le cadre du dossier de l'autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier, la part de contribution éventuelle à la création de parcelles destinées à la réalisation de logements sociaux etc…*

Le ***BENEFICIAIRE*** *s'oblige à poursuivre les travaux du* ***LOTISSEMENT*** *jusqu'à l'achèvement de ceux-ci en conformité avec les pièces (programme des travaux, plans des réseaux,…) jointes à la demande de permis d'aménager, en ce compris les travaux de viabilisation des terrains à bâtir restant appartenir au* ***PROMETTANT*** *et objets de l'obligation de faire.*

Le PROMETTANT délèguera la qualité de maître d'ouvrage au BENEFICIAIRE pour la réalisation des travaux du LOTISSEMENT, en ce compris les travaux de viabilisation des terrains à bâtir restant appartenir au PROMETTANT et objets de l'obligation de faire.

En conséquence, le ***BENEFICIAIRE*** *sera seul qualifié, pour choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris les travaux nécessaires à la levée des réserves.*

Ils comportent également les pouvoirs de faire toute demande d'autorisation ou déclaration prévue au Code de l'urbanisme et nécessaire à la réalisation des travaux du ***LOTISSEMENT****.*

Le ***PROMETTANT*** *s'interdit d'ores et déjà de s'immiscer dans les opérations de travaux qui seront à la charge du* ***BENEFICIAIRE*** *et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs ou autres intervenants.*

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard dans un délai de DOUZE (12) MOIS suivant la déclaration d'ouverture de chantier. Ce délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais.

L'achèvement des travaux de finition du LOTISSEMENT, devra intervenir au plus tard dans un délai de QUINZE (15) MOIS, suivant la déclaration d'ouverture de chantier, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai.

Notamment ce délai sera majoré le cas échéant des jours de retard dus aux causes suivantes :

Seront considérés comme causes légitimes de suspension de délai :

- intempéries, inondations, incendies et dégâts des eaux, empêchant l'avancée des travaux ;

- *la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du bâtiment ou à un service public qui perturberait notoirement et profondément le déroulement du chantier, à l'exception des grèves spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;*

- *les épidémies, les menaces et crises sanitaires graves au sens du Code de la santé publique ;*

- *les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, pour autant qu'elles ne soient pas imputables au* ***BENEFICIAIRE*** *ou aux entreprises travaillant sur le chantier et leurs conséquences éventuelles sur le déroulement du chantier ;*

- *les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, catastrophes naturelles, accidents de chantier à moins que la responsabilité du* ***BENEFICIAIRE*** *ou celle de l'entreprise puisse être mise en cause ;*

S'il survenait une cause légitime de suspension de délai d'achèvement ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux ou aurait perturbé profondément le déroulement du chantier ; ce report de délai étant calculé par jour ouvré.

Le ***BENEFICIAIRE*** *aura l'obligation de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au* ***PROMETTANT*** *la survenance de tels événements (nature, date et heure) dans les dix (10) jours de leur survenance en joignant une attestation d'un « homme de l'art » constatant l'arrêt du chantier, et pour les intempéries un relevé de la station météo, dans un délai d'un mois.*

À défaut de respect de ces obligations, l'événement en cause ne sera pas opposable au ***PROMETTANT.***

Le ***BENEFICIAIRE*** *fera diligence pour réduire, autant que faire se peut, le retard pouvant résulter de la survenance d'une ou plusieurs causes légitimes de suspension de délai ou cas de force majeure.*

Le ***BENEFICIAIRE*** *s'oblige à déposer en mairie, la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, dans les trente jours de cet achèvement.*

Les attestations délivrées par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage certifiant l'achèvement des travaux du lotissement, attesteront de l'exécution des obligations de faire dues par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT.

Garanties du PROMETTANT

1- Cautionnement bancaire

En garantie de la réalisation des travaux susvisés, le ***BENEFICIAIRE****, produira une garantie bancaire d'achèvement pour la réalisation des travaux, sous forme de cautionnement, ou justifiera d'une garantie extrinsèque d'achèvement pour la totalité des travaux relatifs au lotissement susvisé.*

2 - Hypothèque légale du vendeur

A la garantie du paiement de la partie du prix convertie en l'obligation de faire, l'immeuble objet des présentes demeurera affecté par une hypothèque légale du vendeur.

3 - Renonciation à l'action résolutoire

Pour permettre au ***BENEFICIAIRE*** *d'obtenir les crédits bancaires dont il aurait besoin pour réaliser l'opération de construction projetée, et de réaliser la vente des lots à bâtir, le* ***PROMETTANT*** *renonce d'ores et déjà purement et simplement au bénéfice de l'action résolutoire prévue à l'article 1654 du Code Civil.*

4 - Dispense de prendre inscription

A condition que le ***BENEFICIAIRE*** *justifie d'une garantie bancaire, sous forme de cautionnement, le* ***PROMETTANT*** *dispense d'ores et déjà expressément le notaire de prendre*

*inscription de cette hypothèque, se réservant la faculté de le faire ultérieurement si bon lui semble et aux frais du **BENEFICIAIRE**.*

..... »

Par conséquent, vous disposez, en application de ce pacte de préférence, d'un délai de **d'UN (1) MOIS à compter de la réception de la présente lettre** pour faire connaître le cas échéant votre intention de vous porter acquéreur par préférence pour vous ou vos ayants droit et ce aux mêmes conditions.

A défaut de réponse dans le délai susvisé, votre droit de préférence s'éteindra, vous ne pourrez plus solliciter votre substitution au contrat ni invoquer sa nullité.

Restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Cher Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Laura PICARD-DEYME

OFFICE NOTARIAL
Notaire
B.P. 6
13610 LE PUY SAINTE REPARADE

AR24

PREUVE DE DÉPÔT ET D'ENVOI

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

EV32412746-35c78f3d9319475705c53d8f46bd820e7e2bc536fcc7d6e227118195028dde32

INFORMATIONS EXPÉDITEUR

laura.picard-deyme@notaires.fr
PICARD-DEYME Laura PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA
LE PUY-SAINTE-REPARADE
36-38 Chemin de la Station
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Informations complémentaires :
SCP PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA...

DESTINATAIRE

Aymeric THIROUX DE GERVILLIER
aymeric.degervillier@gmail.com
Statut : particulier
Réf. dossier : VENTE THIROUX DE GER [1015413]
Réf. client : Aymeric THIROUX DE G [1050760]

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

24/11/2023
11:15:13 CET (Central European Time)

PIÈCES JOINTES

- courrier purge pacte de prfrence mr aymeric thiroux de gervillier.pdf (2.63 MB)

RCS CRETEIL - 809 480 122

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

Jeton d'horodatage :

MIII2jAVAgEAMBAMDk9wZXJhdGlvbiBPa2F5MIIIvwYJKoZIhvcNAQcCoIIIsDCCCKwCAQMxDTALBglghkgBZQMEAgMwgfQGCyqGSIb3DQEJEAEEoIHkBIHhMIHeAgEBBgYEAI9nAQEwMTANBglghkgBZQMEAgEFAAQgNcePPZMZR1cFxT2PRr2CDn4rxTb8x9bijxGBlQKN3jlCCCk5GpxvtbT5GA8yMDIzMTEyNDEwMTUxM1owAwIBAaB+pHwwejEnMCUGA1UEAwweU0sgVElNRVNUQU1QSU5HIEFVVEhPUklUWSAyMDIzMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEMMAoGA1UECwwDVFNBMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFoIIEXjCCBFowggNCoAMCAQICEDKPZGffKmdXY3SheOZlUQEwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZTAeFw0yMjEyMzEyMjAwMDFaFw0yODEyMzEyMjAwMDFaMHoxJzAlBgNVBAMMHlNLIFRJTUVTVEFNUElORyBBVVRIT1JJVFkgMjAyMzEXMBUGA1UEYQwOTlRSRUUtMTA3NDcwMTMxDDAKBgNVBAsMA1RTQTEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTCCASIwDQYJKoZIhvcNAQEBBQADggEPADCCAQoCggEBAJ3n7NR8QBwFaHOyGmxrh16eCK19XAvYQ2v5YnQ66HT4hResvvBAEBMz9ti5K68T1cm63qd5KHcRY+GlcOlukN3PBGMixNYG27aweL08XkCAdn9hxmeeh697jY/CQ/v4hbwnv+YgBLKPHUVUl+PJEUXvL4gMOn54n12/vlsn3/MtFSHH0r3jS4kF5GDQfk8UNH/+fjwkyBXs+KSM8PKdGUiHXVM5Xcdm3srKTYQIo7tXlMv2zFC7HL/l+2GxSmeE5rFGR2bkHOfTl2pY3Xq5cLVf7Swa4NzqkeZw6tTovmrplzDUF9xUu+sl5T58LXtpd/tBqxBmLLfcn6UJPHNMXXMCAwEAAaOB4DCB3TAOBgNVHQ8BAf8EBAMCBsAwFgYDVR0lAQH/BAwwCgYIKwYBBQUHAwgwHQYDVR0OBBYEFLk0e97Fn2B+S/ph9/0Q9FAJQu3oMB8GA1UdIwQYMBaAFBLyWj7qVhy/zQas8fElyalL1BSZMHMGCCsGAQUFBwEBBGcwZTAfBggrBgEFBQcwAYYTaHR0cDovL2FpYS5zay5lZS9DQTBCBggrBgEFBQcwAoY2aHR0cDovL2Muc2suZWUvRUVfQ2VydGlmaWNhdGlvbl9DZW50cmVfUm9vdF9DQS5kZXIuY3J0MA0GCSqGSIb3DQEBCwUAA4IBAQAkF8XlFW5pXoieTSDd3+yL+Nusckx1yMWsU4d0+jKy51TgbQsWvfY6ikxui489Tepv8BNxkpy1Qy+UO+xaoSUWrIspd5SVI8/Np9Bi+C/gtSYlvp+Xcup1CVJ0gx2YYQ9y35x8Viy38kclpg5bV1R4VOkoJ9rMgFK2f2iM7n2Pvol9MqFmGjCoYH8s/OPK/p4frCtqVaea1U+ew+8efsRVg3si0l4XvbR5l8hgssoyEgoYPt3FfqEFGOlXjFkuNPvBPqwB7cYL4Td2IkgxrznTXLesIXmvnWmMriaruHphggxymut4j0l4bg9nPwlYqknrArkbEQhFTa/4iwuSJd+0MYIDPTCCAzkCAQEwgYkwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZQIQMo9kZ98qZ1djdKF45mVRATALBglghkgBZQMEAgOgggGGMBoGCSqGSIb3DQEJAzENBgsqhkiG9w0BCRABBDAcBgkqhkiG9w0BCQUxDxcNMjMxMTI0MTAxNTEzWjArBgkqhkiG9w0BCTQxHjAcMAsGCWCGSAFlAwQCA6ENBgkqhkiG9w0BAQ0FADBPBgkqhkiG9w0BCQQxQgRAO7nSJweSqXmxJfQWrdwGF2nWR3UrfJjELWzxTzZLnjangKWK1vWDDPcbf1cNH3uvCTWTRVVpolhompAHOlTz8DCBywYLKoZIhvcNAQkQAi8xgbswgbgwgbUwgblEIK8f5mVio6fOuZpB5bCbbcRnSQNvZBst7Rf+RHXyK+bAMlGNMHmkdzB1MQswCQYDVQQGEwJFRTEiMCAGA1UECgwZQVMgU2VydGlmaXRzZWVyaW1pc2t1c2t1czEoMCYGA1UEAwwfRUUgQ2VydGlmaWNhdGlvbiBDZW50cmUgUm9vdCBDQTEYMBYGCSqGSIb3DQEJARYJcGtpQHNrLmVlAhAyj2Rn3ypnV2N0oXjmZVEBMA0GCSqGSIb3DQEBDQUABIIBAGWkgNqf31JaeOH+CwP4bgslTsdLoLLHskKtjEMQzA325ojHweJhCSa7b7X44tvrb2P0W80mFmFGW9Co3afq66lTgKDiXFMKH04jl/VqKSJi5TcoGUi5Uv0IjISPkExihLyTYylvMUwxJWnNZVFBN6+l+yfCEsELY2bOfY2daJKTCV/aLMGIx54BgLzFztrQBsPMEihG7fDQ5r70hIr3uK3mP1pHoFxA1+UnGZWui0Gh1BN9Ji8zgS+qnXv4rC9hGlf6FhzaJPNiHOrQYtXMil1PioNZ8om7ZAtsAeAcKduuzT/FLhqcWSXD8E4F3QtG8bGCLCARHqdilQwWh8+quBw=

Références du contenu et des pièces jointes :

Contenu :
8d9a084497d262deecc20428e56b35c8daaaf87e

Courrier purge pacte de prfrence Mr Aymeric THIROUX DE GERVILLIER.pdf :
93547053d78b14b18463c79b11de20776858d75b

AR24

PREUVE DE RÉCEPTION

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

AR32412746-35c78f3d9319475705c53d8f46bd820e7e2bc536fcc7d6e227118195028dde32

INFORMATIONS EXPÉDITEUR

laura.picard-deyme@notaires.fr
PICARD-DEYME Laura PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA
LE PUY-SAINTE-REPARADE
36-38 Chemin de la Station
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Informations complémentaires :
SCP PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA...

DESTINATAIRE

Aymeric THIROUX DE GERVILLIER
aymeric.degervillier@gmail.com
Statut : particulier
Réf. dossier : VENTE THIROUX DE GER [1015413]
Réf. client : Aymeric THIROUX DE G [1050760]

DATE ET HEURE DE RÉCEPTION

27/11/2023
08:10:02 CET (Central European Time)

MOYEN D'AUTHENTIFICATION

OTP-22161975-XY8BXUQ2NBO3YYLW9KBL
Statut du compte : particulier

PIÈCES JOINTES

- courrier purge pacte de prfrence mr aymeric thiroux de gervillier.pdf (2.63 MB)

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

24/11/2023
11:15:13 CET (Central European Time)

RCS CRETEIL - 809 480 122

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

Jeton d'horodatage :

MIII2jAVAgEAMBAMDk9wZXJhdGlvbiBPa2F5MIIIvwYJKoZIhvcNAQcCoIIIsDCCCKwCAQMxDTALBglghkgBZQMEAgMwgfQGCyqGSIb3DQEJEAEEoIHkBIHhMIHeAgEBBgYEAI9nAQEwMTANBglghkgBZQMEAgEFAAQg7bPk52D4hKcrtxjX6GawSMtWESQt1thDFBxgQrccoT8CCEM90gJSg5RMGA8yMDIzMTEyNzA3MTAwMlowAwIBAaB+pHwwejEnMCUGA1UEAwweU0sgVElNRVNUQU1QSU5HIEFVVEhPUklUWSAyMDIzMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEMMAoGA1UECwwDVFNBMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFoIIEXjCCBFowggNCoAMCAQICEDKPZGffKmdXY3SheOZlUQEwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNIcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENIcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZTAeFw0yMjEyMzEyMjAwMDFaFw0yODEyMzEyMjAwMDFaMHoxJzAlBgNVBAMMHlNLIFRJTUVTVEFNUElORyBBVVRIT1JJVFkgMjAyMzEXMBUGA1UEYQwOTlRSRUUtMTA3NDcwMTMxDDAKBgNVBAsMA1RTQTEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTCCASIwDQYJKoZIhvcNAQEBBQADggEPADCCAQoCggEBAJ3n7NR8QBwFaHOyGmxrh16eCK19XAvYQ2v5YnQ66HT4hResvvBAEBMz9ti5K68T1cm63qd5KHcRY+GlcOlukN3PBGMixNYG27aweL08XkCAdn9hxmeeh697jY/CQ/v4hbwnv+YgBLKPHUVUl+PJEUXvL4gMOn54n12/vlsn3/MtFSHH0r3jS4kF5GDQfk8UNH/+fjwkyBXs+KSM8PKdGUiHXVM5Xcdm3srKTYQIo7tXlMv2zFC7HL/I+2GxSmeE5rFGR2bkHOfTI2pY3Xq5cLVf7Swa4NzqkeZw6tTovmrplzDUF9xUu+sl5T58LXtpd/tBqxBmLLfcn6UJPHNMXXMCAwEAAaOB4DCB3TAOBgNVHQ8BAf8EBAMCBsAwFgYDVR0lAQH/BAwwCgYIKwYBBQUHAwgwHQYDVR0OBBYEFLk0e97Fn2B+S/ph9/0Q9FAJQu3oMB8GA1UdIwQYMBaAFBLyWj7qVhy/zQas8fElyalL1BSZMHMGCCsGAQUFBwEBBGcwZTAfBggrBgEFBQcwAYYTaHR0cDovL2FpYS5zay5lZS9DQTBCBggrBgEFBQcwAoY2aHR0cDovL2Muc2suZWUvRUVfQ2VydGlmaWNhdGlvbl9DZW50cmVfUm9vdF9DQS5kZXIuY3J0MA0GCSqGSIb3DQEBCwUAA4IBAQAkF8XlFW5pXoieTSDd3+yL+Nusckx1yMWsU4d0+jKy51TgbQsWvfY6ikxui489Tepv8BNxkpy1Qy+UO+xaoSUWrIspd5SVI8/Np9Bi+C/gtSYlvp+Xcup1CVJ0gx2YYQ9y35x8Viy38kclpg5bV1R4VOkoJ9rMgFK2f2iM7n2Pvol9MqFmGjCoYH8s/OPK/p4frCtqVaea1U+ew+8efsRVg3si0l4XvbR5l8hgssoyEgoYPt3FfqEFGOlXjFkuNPvBPqwB7cYL4Td2IkgxrznTXLesIXmvnWmMriaruHphggxymut4j0l4bg9nPwlYqknrArkbEQhFTa/4iwuSJd+0MYIDPTCCAzkCAQEwgYkwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNIcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENIcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZQIQMo9kZ98qZ1djdKF45mVRATALBglghkgBZQMEAgOgggGGMBoGCSqGSIb3DQEJAzENBgsqhkiG9w0BCRABBDAcBgkqhkiG9w0BCQUxDxcNMjMxMTI3MDcxMDAyWjArBgkqhkiG9w0BCTQxHjAcMAsGCWCGSAFlAwQCA6ENBgkqhkiG9w0BAQ0FADBPBgkqhkiG9w0BCQQxQgRAPNDA0X7iIxlyZ3Sh4706DyIlckXh2JfifDM8QZDIg95/D4ZS5RBMYm5EsTFtv8eqESxn01tLouInb4joct7+pjCBywYLKoZIhvcNAQkQAi8xgbswgbgwgbUwgblEIK8f5mVio6fOuZpB5bCbbcRnSQNvZBst7Rf+RHXyK+bAMIGNMHmkdzB1MQswCQYDVQQGEwJFRTEiMCAGA1UECgwZQVMgU2VydGlmaXRzZWVyaW1pc2tlc2t1czEoMCYGA1UEAwwfRUUgQ2VydGlmaWNhdGlvbiBDZW50cmUgUm9vdCBDQTEYMBYGCSqGSIb3DQEJARYJcGtpQHNrLmVlAhAyj2Rn3ypnV2N0oXjmZVEBMA0GCSqGSIb3DQEBDQUABIIBAG9WthEX1rGrmHRdh8ANMDN1txFBtfP0yGD+WIWZ6lLcZs1whZPGHmF+8hS1eJuGM9g+Vygc93V4075w6dKmvYmX68A+9zXishwbi/zqZwbtAZplKFsqhuGjXxR3wfcpLJHDu9dWT2oM0FO8kBQTQi+yjcBjPuNLbSBseZeSUy4pGnQrHq4hLMPG/qV6Gcj4K/FHcwAHyfOIKAyMk5hekfJaM1FDCrazhWK8ltKdEinKaS8qtJxaud7/wSWQWg/p4ijQzfu2++k8bOSPuS02St8BkQ3zUW+xzf3huGHObZo4sb/Jvd42yWSqf065xvpmGfkoBLMX3A6Oh551/jieuTg=

Références du contenu et des pièces jointes :

Contenu :
8d9a084497d262deecc20428e56b35c8daaaf87e

Courrier purge pacte de prfrence Mr Aymeric THIROUX DE GERVILLIER.pdf :
93547053d78b14b18463c79b11de20776858d75b

Cher Monsieur,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance du courrier ci-joint.

Sincères salutations.

Laura PICARD-DEYME

	Lutte contre la FRAUDE : Soyez vigilant, les emails envoyés par l'Office émanent obligatoirement d'une adresse mail finissant par **@notaires.fr** **Le compte bancaire de l'Office est domicilié à la CDC (BIC : CDCGFRPPXXX).** Ne jamais procéder à un virement vers une autre banque que la CDC.

OFFICE NOTARIAL DU PUY SAINTE REPARADE - **36-38 chemin de la Station - BP 6 - 13610 Le Puy Sainte Réparade - Tel: +33 (0)4.42.50.09.09 - Fax: +33 (0)4.42.50.09.04**

Ce message contient des informations confidentielles protégées par le secret professionnel. Au cas où il ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser immédiatement et de le supprimer. Les liaisons internet ne sont pas sécurisées et en conséquence l'Office Notarial du Puy Sainte Réparade ne pourra être responsable de tout changement qui pourrait être effectué concernant ce message après son envoi.

This message contains privileged and confidential information. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete it. Internet e-mails are not necessarily secure. L'Office Notarial du Puy Sainte Réparade does not accept responsibility for changes made to this message after it was sent.

Merci de penser à l'environnement avant d'imprimer ce message...Please consider your environmental responsibility before printing this e-mail ...

SERVICE NEGOCIATION IMMOBILIERE : Consultez nos annonces en ligne

LE PUY SAINTE REPARADE : Nous localiser

A l'attention des Confrères

Office Notarial utilisant le partage de dossiers iNot

L'étude est équipée d'un système de visio-conférence (n° 2210236)

Raymonde PICARD-DEYME
Notaire

Raymonde PICARD-DEYME
Patrick ROSSELLI
Ingrid FUDA
NOTAIRES ASSOCIES

Laura PICARD-DEYME
Olivier BOURICHA
NOTAIRES

BP 6
36-38, CHEMIN DE LA STATION
13610 LE PUY STE RÉPARADE

Successeurs de Mes DIDELOT, GARDEL, JACQUETY et SARTOUS

Monsieur Augustin THIROUX DE GERVILLIER
135 chemin des Infernets
13840 ROGNES

Le Puy Sainte Réparade, le 24 novembre 2023

VENTE THIROUX DE GERVILLIER / HECTARE

Lettre recommandée électronique : augustinthiroux@hotmail.fr

Objet : Purge du pacte de préférence

Cher Monsieur,

Aux termes d'un acte contenant donation-partage reçu par Maître MUGNIER, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON le 22 décembre 1990, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, le 30 janvier 1991 volume 1991P, numéro 992, a été stipulé au profit des co indivisaires, un pacte de préférence dont je vous rappelle les termes :

« .....
PACTE DE PREFERENCE

Si l'un des donataires copartagés se décide à revendre tout ou partie des biens mis dans son lot, à l'amiable ou par adjudication amiable, il devra en informer les autres donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

La date de cet avis fixera le point de départ d'un délai d'un an, durant lequel les donataires copartagés pourront user de leur droit de préférence. A cet effet, ils notifieront leur accord à l'ancien propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part, les donataires copartagés seront déchu de leur droit.

En outre, il est précisé que :
Si les donataires copartagés refusent la lettre recommandée de l'ancien propriétaire, le délai d'un an commencera à compter de la date d'avis du refus.
Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que :
1°) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause des donataires copartagés devront respecter ce pacte de préférence.

2°) En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'ancien propriétaire sera tenu de faire connaître aux donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'Huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai d'un an, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les donataires copartagés auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée aux donataires copartagés dans les mêmes délai et forme que celle adressée au vendeur. Comme pour la première adjudication, le délai d'un an, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Les donataires copartagés auront également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3°) Ce droit de préférence est, strictement, personnel aux donataires copartagés, et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit, à l'exception de leurs descendants.

..... »

Suivant acte reçu par Maître Laura PICARD-DEYME, notaire à LE PUY SAINTE REPARADE, en date du 10 août 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière, ledit pacte a été modifié comme suit :

« .....

PACTE DE PREFERENCE

Si l'un des donataires copartagés se décide à revendre tout ou partie des biens mis dans son lot, à l'amiable ou par adjudication amiable, il devra en informer les autres donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

*La durée du pacte de préférence est fixée à **VINGT (20) ANS** à compter de la signature des présentes.*

*Le bénéficiaire du droit de préférence disposera **alors d'un délai d'UN (1) MOIS à compter de la réception** de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus d'acquérir ou son acceptation. A cet effet, ils notifieront leur accord à l'ancien propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.*

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part, les donataires copartagés seront déchus de leur droit. Le silence équivaudra à une renonciation au droit de préférence.

En outre, il est précisé que :

Si les donataires copartagés refusent la lettre recommandée de l'ancien propriétaire, le délai d'un mois commencera à compter de la date de la première présentation de l'avis.

Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que :

1°) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause des donataires copartagés devront respecter ce pacte de préférence.

2°) En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'ancien propriétaire sera tenu de faire connaître aux donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'Huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai d'un mois, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les donataires copartagés auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée aux donataires copartagés dans les mêmes délai et forme que celle adressée au vendeur. Comme pour la première adjudication, le délai d'un mois, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Les donataires copartagés auront également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3°) Ce droit de préférence est, strictement, personnel aux donataires copartagés, et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit, à l'exception de leurs descendants.

..... »

Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER ayant trouvé à vendre à la Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 35100000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), 251 rue des Romarins BP 18 Clos des Chanterelles, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, le bien dont la désignation suit :

DESIGNATION

A **ROGNES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13840 Lieudit Versaille,**

Seize (16) terrains à bâtir (lots 1 à 8 et 10 à 17 du **LOTISSEMENT**) et le terrain à bâtir (macro-lot social) ainsi que la future voirie et les espaces communs du **LOTISSEMENT**, d'une superficie totale d'environ **11.637 m²**, à prendre et à détacher d'une propriété de plus grande contenance, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	98	VERSAILLE	00 ha 96 a 10 ca
AE	99	VERSAILLE	00 ha 27 a 30 ca

Total surface : 01 ha 23 a 40 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les conditions financières prévues aux termes de l'avant-contrat sont les suivantes :

« .....

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

*La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (1.840.000,00 EUR).***

PAIEMENT DU PRIX

Partie comptant

*La somme d'**UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1.800.000,00 EUR)**, formant partie du prix de la vente, sera payée comptant le jour de la signature de l'acte authentique.*

Ce paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Partie par obligation de faire

Les parties conviennent d'un commun accord entre elles de convertir et de nover l'obligation de payer la somme de ***QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR)*** *en l'obligation faite pour le* ***BENEFICIAIRE*** *de procéder à la viabilisation d'un terrain à bâtir (lot 9) conservé par le* ***PROMETTANT****.*

Etant ici précisé que la parcelle restant la propriété du ***PROMETTANT*** *sera comprise dans le périmètre du lotissement.*

Le ***PROMETTANT*** *aura donc la qualité de coloti pour la parcelle conservée par lui et par conséquent il devra respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL, etc...).*

Le modèle de cahier des charges est demeuré ci-annexé ***Annexe n°13****.*

Cette facturation forfaitaire évaluée à la somme de quarante mille euros (40 000,00 eur) comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone de ce terrain conservé par le ***PROMETTANT****, les taxes communales exigibles dans le cadre du dossier de l'autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier, la part de contribution éventuelle à la création de parcelles destinées à la réalisation de logements sociaux etc…*

Le ***BENEFICIAIRE*** *s'oblige à poursuivre les travaux du* ***LOTISSEMENT*** *jusqu'à l'achèvement de ceux-ci en conformité avec les pièces (programme des travaux, plans des réseaux,…) jointes à la demande de permis d'aménager, en ce compris les travaux de viabilisation des terrains à bâtir restant appartenir au* ***PROMETTANT*** *et objets de l'obligation de faire.*

Le PROMETTANT délèguera la qualité de maître d'ouvrage au BENEFICIAIRE pour la réalisation des travaux du LOTISSEMENT, en ce compris les travaux de viabilisation des terrains à bâtir restant appartenir au PROMETTANT et objets de l'obligation de faire.

En conséquence, le ***BENEFICIAIRE*** *sera seul qualifié, pour choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris les travaux nécessaires à la levée des réserves.*

Ils comportent également les pouvoirs de faire toute demande d'autorisation ou déclaration prévue au Code de l'urbanisme et nécessaire à la réalisation des travaux du ***LOTISSEMENT****.*

Le ***PROMETTANT*** *s'interdit d'ores et déjà de s'immiscer dans les opérations de travaux qui seront à la charge du* ***BENEFICIAIRE*** *et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs ou autres intervenants.*

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard dans un délai de DOUZE (12) MOIS suivant la déclaration d'ouverture de chantier. Ce délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais.

L'achèvement des travaux de finition du LOTISSEMENT, devra intervenir au plus tard dans un délai de QUINZE (15) MOIS, suivant la déclaration d'ouverture de chantier, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai.

Notamment ce délai sera majoré le cas échéant des jours de retard dus aux causes suivantes :

Seront considérés comme causes légitimes de suspension de délai :

- intempéries, inondations, incendies et dégâts des eaux, empêchant l'avancée des travaux ;

- la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du bâtiment ou à un service public qui perturberait notoirement et profondément le déroulement du chantier, à l'exception des grèves spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;

- les épidémies, les menaces et crises sanitaires graves au sens du Code de la santé publique ;

*- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, pour autant qu'elles ne soient pas imputables au **BENEFICIAIRE** ou aux entreprises travaillant sur le chantier et leurs conséquences éventuelles sur le déroulement du chantier ;*

*- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, catastrophes naturelles, accidents de chantier à moins que la responsabilité du **BENEFICIAIRE** ou celle de l'entreprise puisse être mise en cause ;*

S'il survenait une cause légitime de suspension de délai d'achèvement ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux ou aurait perturbé profondément le déroulement du chantier ; ce report de délai étant calculé par jour ouvré.

*Le **BENEFICIAIRE** aura l'obligation de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au **PROMETTANT** la survenance de tels événements (nature, date et heure) dans les dix (10) jours de leur survenance en joignant une attestation d'un « homme de l'art » constatant l'arrêt du chantier, et pour les intempéries un relevé de la station météo, dans un délai d'un mois.*

*À défaut de respect de ces obligations, l'événement en cause ne sera pas opposable au **PROMETTANT.***

*Le **BENEFICIAIRE** fera diligence pour réduire, autant que faire se peut, le retard pouvant résulter de la survenance d'une ou plusieurs causes légitimes de suspension de délai ou cas de force majeure.*

*Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à déposer en mairie, la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, dans les trente jours de cet achèvement.*

Les attestations délivrées par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage certifiant l'achèvement des travaux du lotissement, attesteront de l'exécution des obligations de faire dues par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT.

Garanties du PROMETTANT

1- Cautionnement bancaire

*En garantie de la réalisation des travaux susvisés, le **BENEFICIAIRE**, produira une garantie bancaire d'achèvement pour la réalisation des travaux, sous forme de cautionnement, ou justifiera d'une garantie extrinsèque d'achèvement pour la totalité des travaux relatifs au lotissement susvisé.*

2 - Hypothèque légale du vendeur

A la garantie du paiement de la partie du prix convertie en l'obligation de faire, l'immeuble objet des présentes demeurera affecté par une hypothèque légale du vendeur.

3 - Renonciation à l'action résolutoire

*Pour permettre au **BENEFICIAIRE** d'obtenir les crédits bancaires dont il aurait besoin pour réaliser l'opération de construction projetée, et de réaliser la vente des lots à bâtir, le **PROMETTANT** renonce d'ores et déjà purement et simplement au bénéfice de l'action résolutoire prévue à l'article 1654 du Code Civil.*

4 - Dispense de prendre inscription

*A condition que le **BENEFICIAIRE** justifie d'une garantie bancaire, sous forme de cautionnement, le **PROMETTANT** dispense d'ores et déjà expressément le notaire de prendre*

*inscription de cette hypothèque, se réservant la faculté de le faire ultérieurement si bon lui semble et aux frais du **BENEFICIAIRE**.*

..... »

Par conséquent, vous disposez, en application de ce pacte de préférence, d'un délai de **d'UN (1) MOIS à compter de la réception de la présente lettre** pour faire connaître le cas échéant votre intention de vous porter acquéreur par préférence pour vous ou vos ayants droit et ce aux mêmes conditions.

A défaut de réponse dans le délai susvisé, votre droit de préférence s'éteindra, vous ne pourrez plus solliciter votre substitution au contrat ni invoquer sa nullité.

Restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Cher Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Laura PICARD-DEYME



AR24

PREUVE DE DÉPÔT ET D'ENVOI

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

EV32412761-713a37c8a1464a52b938510e3015f67a3a9b91450715fa60b0d4391369bced67

INFORMATIONS EXPÉDITEUR

laura.picard-deyme@notaires.fr
PICARD-DEYME Laura PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA
LE PUY-SAINTE-REPARADE
36-38 Chemin de la Station
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Informations complémentaires :
SCP PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA...

DESTINATAIRE

Augustin THIROUX de GERVILLIER
augustinthiroux@hotmail.fr
Statut : particulier
Réf. dossier : VENTE THIROUX DE GER [1015413]
Réf. client : Augustin THIROUX de [1050757]

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

24/11/2023
11:15:19 CET (Central European Time)

PIÈCES JOINTES

- courrier purge pacte de prfrence mr augustin thiroux de gervillier.pdf (2.64 MB)

RCS CRETEIL - 809 480 122

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

Jeton d'horodatage :

*MIII2jAVAgEAMBAMDk9wZXJhdGlvbiBPa2F5MIIIvwYJKoZIhvcNAQcCoIIIsDCCCKwCAQMxDTALBglghkgBZQMEAgMwgfQGCyqGSIb3DQEJEAEEoIHkBIHhMIHeAgEBBgYEAI9nAQEwMTANBglghkgBZQMEAgEFAAQgcTo3yKFGSlK5OFEOMBX2ejqbkUUHFfpgsNQ5E2m87WcCCFa/Gqkhmfl7GA8yMDIzMTEyNDEwMTUxOVowAwIBAaB+pHwwejEnMCUGA1UEAwweU0sgVElNRVNUQU1QSU5HIEFVVEhPUklUWSAyMDIzMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEMMAoGA1UECwwDVFNBMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFoIIEXjCCBFowggNCoAMCAQICEDKPZGffKmdXY3SheOZlUQEwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZTAeFw0yMjEyMzEyMjAwMDFaFw0yODEyMzEyMjAwMDFaMHoxJzAlBgNVBAMMHlNLIFRJTUVTVEFNUElORyBBVVRIT1JJVFkgMjAyMzEXMBUGA1UEYQwOTlRSRUUtMTA3NDcwMTMxDDAKBgNVBAsMA1RTQTEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTCCASIwDQYJKoZIhvcNAQEBBQADggEPADCCAQoCggEBAJ3n7NR8QBwFaHOyGmxrh16eCK19XAvYQ2v5YnQ66HT4hResvvBAEBMz9ti5K68T1cm63qd5KHcRY+GlcOlukN3PBGMixNYG27aweL08XkCAdn9hxmeeh697jY/CQ/v4hbwnv+YgBLKPHUVUl+PJEUXvL4gMOn54n12/vlsn3/MtFSHH0r3jS4kF5GDQfk8UNH/+fjwkyBXs+KSM8PKdGUiHXVM5Xcdm3srKTYQIo7tXIMv2zFC7HL/I+2GxSmeE5rFGR2bkHOfTI2pY3Xq5cLVf7Swa4NzqkeZw6tTovmrpIzDUF9xUu+sl5T58LXtpd/tBqxBmLLfcn6UJPHNMXXMCAwEAAaOB4DCB3TAOBgNVHQ8BAf8EBAMCBsAwFgYDVR0lAQH/BAwwCgYIKwYBBQUHAwgwHQYDVR0OBBYEFLk0e97Fn2B+S/ph9/0Q9FAJQu3oMB8GA1UdIwQYMBaAFBLyWj7qVhy/zQas8fElyalL1BSZMHMGCCsGAQUFBwEBBGcwZTAfBggrBgEFBQcwAoY2aHR0cDovL2FpYS5zay5lZS9DQTBCBggrBgEFBQcwAoY2aHR0cDovL2Muc2suZWUvRUVfQ2VydGlmaWNhdGlvbl9DZW50cmVfUm9vdF9DQS5kZXIuY3J0MA0GCSqGSIb3DQEBCwUAA4IBAQAkF8XlFW5pXoieTSDd3+yL+Nusckx1yMWsU4d0+jKy51TgbQsWvfY6ikxui489Tepv8BNxkpy1Qy+UO+xaoSUWrIspd5SVl8/Np9Bi+C/gtSYlvp+Xcup1CVJ0gx2YYQ9y35x8Viy38kclpg5bV1R4VOkoJ9rMgFK2f2iM7n2Pvol9MqFmGjCoYH8s/OPK/p4frCtqVaea1U+ew+8efsRVg3si0l4XvbR5l8hgssoyEgoYPt3FfqEFGOlXjFkuNPvBPqwB7cYL4Td2IkgxrznTXLesIXmvnWmMriaruHphggxymut4j0l4bg9nPwlYqknrArkbEQhFTa/4iwuSJd+0MYIDPTCCAzkCAQEwgYkwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZQIQMo9kZ98qZ1djdKF45mVRATALBglghkgBZQMEAgOgggGGMBoGCSqGSIb3DQEJAzENBgsqhkiG9w0BCRABBDAcBgkqhkiG9w0BCQUxDxcNMjMxMTI0MTAxNTE5WjArBgkqhkiG9w0BCTQxHjAcMAsGCWCGSAFlAwQCA6ENBgkqhkiG9w0BAQ0FADBPBgkqhkiG9w0BCQQxQgRAIqv5+PsJePBMR8XoMwItzM9Mq4gupYNM4QrZv+PMqqN9L0ctuL8VBXcva1VA606uZ5VbuV9MoNeYvEsqUMmW2zCBywYLKoZIhvcNAQkQAi8xgbswgbgwgbUwgblEIK8f5mVio6fOuZpB5bCbbcRnSQNvZBst7Rf+RHXyK+bAMIGNMHmkdzB1MQswCQYDVQQGEwJFRTEiMCAGA1UECgwZQVMgU2VydGlmaXRzZWVyaW1pc2tlc2t1czEoMCYGA1UEAwwfRUUgQ2VydGlmaWNhdGlvbiBDZW50cmUgUm9vdCBDQTEYMBYGCSqGSIb3DQEJARYJcGtpQHNrLmVlAhAyj2Rn3ypnV2N0oXjmZVEBMA0GCSqGSIb3DQEBDQUABIIBABxrtC3Oiu4h9vRidQSDVblZqVXXXSuGpWB4aQrHSr5mAutVDDD6AEOV2uOAt2nPQL/UmY5f5quBpW2ITjSyUpnTv6K+QB6ogElTM7vhkm+84pfTljKcjikPfaJWZSRO+HD0DN6oeOV5aguMSGYruW6AD5ZEEX9xlxrIwko5Kl251cDf26Q7fWG12LCwDrHoTZii1R5oqFez/U1gQ/m+AKO9bR2A6/Xd7tVbUSFzz7cRAaY3a4VjdulyII8mdBGpB5EBgUJOTQxzSh6BFy7IxsTTqZzvtPdNbmsflgvMUM56DFcfOH6zbsfxhEXMGbWOY/u+pjVKCzps0bGKuuFyGYc=

Références du contenu et des pièces jointes :

Contenu :
cab5ebfdda815e936087dd4e77a3e6e140e10df0

Courrier purge pacte de prfrence Mr Augustin THIROUX DE GERVILLIER.pdf :
5b20d817a14a2d96b62a690cc90f266a745753e2

AR24

PREUVE DE RÉCEPTION

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

AR32412761-713a37c8a1464a52b938510e3015f67a3a9b91450715fa60b0d4391369bced67

INFORMATIONS EXPÉDITEUR

laura.picard-deyme@notaires.fr
PICARD-DEYME Laura PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA
LE PUY-SAINTE-REPARADE
36-38 Chemin de la Station
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Informations complémentaires :
SCP PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA...

DESTINATAIRE

Augustin THIROUX de GERVILLIER
augustinthiroux@hotmail.fr
Statut : particulier
Réf. dossier : VENTE THIROUX DE GER [1015413]
Réf. client : Augustin THIROUX de [1050757]

DATE ET HEURE DE RÉCEPTION

27/11/2023
11:00:02 CET (Central European Time)

MOYEN D'AUTHENTIFICATION

OTP-22166181-TE9SZ8CWJNL45GPTYNGL
Statut du compte : particulier

PIÈCES JOINTES

- courrier purge pacte de prfrence mr augustin thiroux de gervillier.pdf (2.64 MB)

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

24/11/2023
11:15:19 CET (Central European Time)

RCS CRETEIL - 809 480 122

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

Information fournie lors de la vérification d'identité :
Augustin THIROUX De GERVILLIER

Jeton d'horodatage :
MIII2jAVAgEAMBAMDk9wZXJhdGlvbiBPa2F5MIIIvwYJKoZIhvcNAQcCoIIIsDCCCKwCAQMxDTALBglghkgBZQMEAgMwgfQGCyqGSIb3DQEJEAEEoIHkBIHhMIHeAgEBBgYEAI9nAQEwMTANBglghkgBZQMEAgEFAAQg+0aExIx40ziluKKflGYGQ1AooPX0VR78iqdMhQRz6woCCFYp6b9EBvG/GA8yMDIzMTEyNzEwMDAwMlowAwIBAaB+pHwwejEnMCUGA1UEAwweU0sgVElNRVNUQU1QSU5HIEFVVEhPUklUWSAyMDIzMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEMMAoGA1UECwwDVFNBMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFolIEXjCCBFowggNCoAMCAQICEDKPZGffKmdXY3SheOZlUQEwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZTAeFw0yMjEyMzEyMjAwMDFaFw0yODEyMzEyMjAwMDFaMHoxJzAlBgNVBAMMHlNLIFRJTUVTVEFNUElORyBBVVRIT1JJVFkgMjAyMzEXMBUGA1UEYQwOTlRSRUUtMTA3NDcwMTMxDDAKBgNVBAsMA1RTQTEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTCCASIwDQYJKoZIhvcNAQEBBQADggEPADCCAQoCggEBAJ3n7NR8QBwFaHOyGmxrh16eCK19XAvYQ2v5YnQ66HT4hResvvBAEBMz9ti5K68T1cm63qd5KHcRY+GlcOlukN3PBGMixNYG27aweL08XkCAdn9hxmeeh697jY/CQ/v4hbwnv+YgBLKPHUVUl+PJEUXvL4gMOn54n12/vIsn3/MtFSHH0r3jS4kF5GDQfk8UNH/+fjwkyBXs+KSM8PKdGUiHXVM5Xcdm3srKTYQIo7tXIMv2zFC7HL/I+2GxSmeE5rFGR2bkHOfTI2pY3Xq5cLVf7Swa4NzqkeZw6tTovmrplzDUF9xUu+sl5T58LXtpd/tBqxBmLLfcn6UJPHNMXXMCAwEAAaOB4DCB3TAOBgNVHQ8BAf8EBAMCBsAwFgYDVR0lAQH/BAwwCgYIKwYBBQUHAwgwHQYDVR0OBBYEFLk0e97Fn2B+S/ph9/0Q9FAJQu3oMB8GA1UdIwQYMBaAFBLyWj7qVhy/zQas8fElyalL1BSZMHMGCCsGAQUFBwEBBGcwZTAfBggrBgEFBQcwAoY2aHR0cDovL2Muc2suZWUvRUVfQ2VydGlmaWNhdGlvbl9DZW50cmVfUm9vdF9DQS5kZXIuY3J0MA0GCSqGSIb3DQEBCwUAA4IBAQAkF8XlFW5pXoieTSDd3+yL+Nusckx1yMWsU4d0+jKy51TgbQsWvfY6ikxui489Tepv8BNxkpy1Qy+UO+xaoSUWrlspd5SVI8/Np9Bi+C/gtSYlvp+Xcup1CVJ0gx2YYQ9y35x8Viy38kclpg5bV1R4VOkoJ9rMgFK2f2iM7n2Pvol9MqFmGjCoYH8s/OPK/p4frCtqVaea1U+ew+8efsRVg3si0l4XvbR5l8hgssoyEgoYPt3FfqEFGOlXjFkuNPvBPqwB7cYL4Td2IkgxrznTXLesIXmvnWmMriaruHphggxymut4j0l4bg9nPwlYqknrArkbEQhFTa/4iwuSJd+0MYlDPTCCAzkCAQEwgYkwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZQIQMo9kZ98qZ1djdKF45mVRATALBglghkgBZQMEAgOgggGGMBoGCSqGSIb3DQEJAzENBgsqhkiG9w0BCRABBDAcBgkqhkiG9w0BCQUxDxcNMjMxMTI3MTAwMDAyWjArBgkqhkiG9w0BCTQxHjAcMAsGCWCGSAFlAwQCA6ENBgkqhkiG9w0BAQ0FADBPBgkqhkiG9w0BCQQxQgRA4mTtDREti2l8ZRoINxBj+KYiwIiTWdyANm5RxwvKUU0vkrNceufzoeTn0xHlJqbQuBgsVLCY6kNVhENpabljbzCBywYLKoZIhvcNAQkQAi8xgbswgbgwgbUwgblEIK8f5mVio6fOuZpB5bCbbcRnSQNvZBst7Rf+RHXyK+bAMlGNMHmkdzB1MQswCQYDVQQGEwJFRTEiMCAGA1UECgwZQVMgU2VydGlmaXRzZWVyaW1pc2tlc2t1czEoMCYGA1UEAwwfRUUgQ2VydGlmaWNhdGlvbiBDZW50cmUgUm9vdCBDQTEYMBYGCSqGSIb3DQEJARYJcGtpQHNrLmVlAhAyj2Rn3ypnV2N0oXjmZVEBMA0GCSqGSIb3DQEBDQUABIIBAIxRjN5p0XHuwmZMiBlUnB9hl4Rsd/rP/YpX5k4qFaH99F5Zu7q1vudc5/3CKIUBaf/w/6C8EggktPm5OKClA0tiTJkYveHk0wsLzPlOlLQtuTpVY+VnOw4FfUDXOowQC+GbJhr6GKtg9Ww4ISe97Ky6eJv/Bm7db1snSeZvxv/i2l9QltCTLsP7NsvSOmNlipE6h7AxOKpCkxYI1CuGbSJT0QLcFj67xeRtI5+he+z4OM9wG+XigAyMfbSSKJvizyHL5YyjxJCcRBAC6liaaaijsvqJQ1P5CddohGNUk0VS00b8sl1dgWdmMgPWWwjvuv23CpgvG2f7Gvv4qkmth0=

Références du contenu et des pièces jointes :
Contenu :
cab5ebfdda815e936087dd4e77a3e6e140e10df0

Courrier purge pacte de prfrence Mr Augustin THIROUX DE GERVILLIER.pdf :
5b20d817a14a2d96b62a690cc90f266a745753e2

Chère Madame,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance du courrier ci-joint.

Sincères salutations.

Laura PICARD-DEYME

	Lutte contre la FRAUDE : Soyez vigilant, les emails envoyés par l'Office émanent obligatoirement d'une adresse mail finissant par **@notaires.fr** **Le compte bancaire de l'Office est domicilié à la CDC (BIC : CDCGFRPPXXX).** Ne jamais procéder à un virement vers une autre banque que la CDC.

OFFICE NOTARIAL DU PUY SAINTE REPARADE - **36-38 chemin de la Station - BP 6 - 13610 Le Puy Sainte Réparade - Tel: +33 (0)4.42.50.09.09 - Fax: +33 (0)4.42.50.09.04**

Ce message contient des informations confidentielles protégées par le secret professionnel. Au cas où il ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser immédiatement et de le supprimer. Les liaisons internet ne sont pas sécurisées et en conséquence l'Office Notarial du Puy Sainte Réparade ne pourra être responsable de tout changement qui pourrait être effectué concernant ce message après son envoi.

This message contains privileged and confidential information. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete it. Internet e-mails are not necessarily secure. L'Office Notarial du Puy Sainte Réparade does not accept responsibility for changes made to this message after it was sent.

Merci de penser à l'environnement avant d'imprimer ce message...Please consider your environmental responsibility before printing this e-mail ...

SERVICE NEGOCIATION IMMOBILIERE : Consultez nos annonces en ligne

LE PUY SAINTE REPARADE : Nous localiser

A l'attention des Confrères

Office Notarial utilisant le partage de dossiers iNot

L'étude est équipée d'un système de visio-conférence (n° 2210236)

Notaires

Raymonde PICARD-DEYME
Notaire

Raymonde PICARD-DEYME
Patrick ROSSELLI
Ingrid FUDA
NOTAIRES ASSOCIES

Laura PICARD-DEYME
Olivier BOURICHA
NOTAIRES

BP 6
36-38, CHEMIN DE LA STATION
13610 LE PUY STE RÉPARADE

Successeurs de Mes DIDELOT, GARDEL, JACQUETY et SARTOUS

Madame Marie-Apolline OUERFELLI
née THIROUX DE GERVILLIER
60 cours Mirabeau
Bâtiment C
Résidence Mazarine
13100 AIX EN PROVENCE

Le Puy Sainte Réparade, le 24 novembre 2023

VENTE THIROUX DE GERVILLIER / HECTARE

Lettre recommandée avec accusé de réception : marie.adg@hotmail.fr

Objet : Purge du pacte de préférence

Chère Madame,

Aux termes d'un acte contenant donation-partage reçu par Maître MUGNIER, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON le 22 décembre 1990, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, le 30 janvier 1991 volume 1991P, numéro 992, a été stipulé au profit des co indivisaires, un pacte de préférence dont je vous rappelle les termes :

« .....
PACTE DE PREFERENCE

Si l'un des donataires copartagés se décide à revendre tout ou partie des biens mis dans son lot, à l'amiable ou par adjudication amiable, il devra en informer les autres donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

La date de cet avis fixera le point de départ d'un délai d'un an, durant lequel les donataires copartagés pourront user de leur droit de préférence. A cet effet, ils notifieront leur accord à l'ancien propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part, les donataires copartagés seront déchu de leur droit.

En outre, il est précisé que :
Si les donataires copartagés refusent la lettre recommandée de l'ancien propriétaire, le délai d'un an commencera à compter de la date d'avis du refus.
Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que :

1°) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause des donataires copartagés devront respecter ce pacte de préférence.

2°) En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'ancien propriétaire sera tenu de faire connaître aux donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'Huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai d'un an, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les donataires copartagés auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée aux donataires copartagés dans les mêmes délai et forme que celle adressée au vendeur. Comme pour la première adjudication, le délai d'un an, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Les donataires copartagés auront également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3°) Ce droit de préférence est, strictement, personnel aux donataires copartagés, et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit, à l'exception de leurs descendants.

..... »

Suivant acte reçu par Maître Laura PICARD-DEYME, notaire à LE PUY SAINTE REPARADE, en date du 10 août 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière, ledit pacte a été modifié comme suit :

« .....

PACTE DE PREFERENCE

Si l'un des donataires copartagés se décide à revendre tout ou partie des biens mis dans son lot, à l'amiable ou par adjudication amiable, il devra en informer les autres donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

*La durée du pacte de préférence est fixée à **VINGT (20) ANS** à compter de la signature des présentes.*

*Le bénéficiaire du droit de préférence disposera **alors d'un délai d'UN (1) MOIS à compter de la réception** de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus d'acquérir ou son acceptation. A cet effet, ils notifieront leur accord à l'ancien propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.*

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part, les donataires copartagés seront déchus de leur droit. Le silence équivaudra à une renonciation au droit de préférence.

En outre, il est précisé que :

Si les donataires copartagés refusent la lettre recommandée de l'ancien propriétaire, le délai d'un mois commencera à compter de la date de la première présentation de l'avis.

Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que :

1°) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause des donataires copartagés devront respecter ce pacte de préférence.

2°) En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'ancien propriétaire sera tenu de faire connaître aux donataires copartagés, par lettre recommandée avec

avis de réception, ou par exploit d'Huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai d'un mois, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les donataires copartagés auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée aux donataires copartagés dans les mêmes délai et forme que celle adressée au vendeur. Comme pour la première adjudication, le délai d'un mois, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Les donataires copartagés auront également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3°) Ce droit de préférence est, strictement, personnel aux donataires copartagés, et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit, à l'exception de leurs descendants.

..... »

Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER ayant trouvé à vendre à la Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 35100000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), 251 rue des Romarins BP 18 Clos des Chanterelles, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, le bien dont la désignation suit :

DESIGNATION

A **ROGNES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13840 Lieudit Versaille,**

Seize (16) terrains à bâtir (lots 1 à 8 et 10 à 17 du **LOTISSEMENT**) et le terrain à bâtir (macro-lot social) ainsi que la future voirie et les espaces communs du **LOTISSEMENT**, d'une superficie totale d'environ **11.637 m²**, à prendre et à détacher d'une propriété de plus grande contenance, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	98	VERSAILLE	00 ha 96 a 10 ca
AE	99	VERSAILLE	00 ha 27 a 30 ca

Total surface : 01 ha 23 a 40 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les conditions financières prévues aux termes de l'avant-contrat sont les suivantes :

« .....

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

*La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (1.840.000,00 EUR)**.*

PAIEMENT DU PRIX

Partie comptant

*La somme d'**UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1.800.000,00 EUR)**, formant partie du prix de la vente, sera payée comptant le jour de la signature de l'acte authentique.*

Ce paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Partie par obligation de faire

Les parties conviennent d'un commun accord entre elles de convertir et de nover l'obligation de payer la somme de ***QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR)*** *en l'obligation faite pour le* ***BENEFICIAIRE*** *de procéder à la viabilisation d'un terrain à bâtir (lot 9) conservé par le* ***PROMETTANT****.*

Etant ici précisé que la parcelle restant la propriété du ***PROMETTANT*** *sera comprise dans le périmètre du lotissement.*

Le ***PROMETTANT*** *aura donc la qualité de coloti pour la parcelle conservée par lui et par conséquent il devra respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL, etc...).*

Le modèle de cahier des charges est demeuré ci-annexé ***Annexe n°13****.*

Cette facturation forfaitaire évaluée à la somme de quarante mille euros (40 000,00 eur) comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone de ce terrain conservé par le ***PROMETTANT****, les taxes communales exigibles dans le cadre du dossier de l'autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier, la part de contribution éventuelle à la création de parcelles destinées à la réalisation de logements sociaux etc…*

Le ***BENEFICIAIRE*** *s'oblige à poursuivre les travaux du* ***LOTISSEMENT*** *jusqu'à l'achèvement de ceux-ci en conformité avec les pièces (programme des travaux, plans des réseaux,...) jointes à la demande de permis d'aménager, en ce compris les travaux de viabilisation des terrains à bâtir restant appartenir au* ***PROMETTANT*** *et objets de l'obligation de faire.*

Le PROMETTANT délèguera la qualité de maître d'ouvrage au BENEFICIAIRE pour la réalisation des travaux du LOTISSEMENT, en ce compris les travaux de viabilisation des terrains à bâtir restant appartenir au PROMETTANT et objets de l'obligation de faire.

En conséquence, le ***BENEFICIAIRE*** *sera seul qualifié, pour choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris les travaux nécessaires à la levée des réserves.*

Ils comportent également les pouvoirs de faire toute demande d'autorisation ou déclaration prévue au Code de l'urbanisme et nécessaire à la réalisation des travaux du ***LOTISSEMENT****.*

Le ***PROMETTANT*** *s'interdit d'ores et déjà de s'immiscer dans les opérations de travaux qui seront à la charge du* ***BENEFICIAIRE*** *et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs ou autres intervenants.*

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard dans un délai de DOUZE (12) MOIS suivant la déclaration d'ouverture de chantier. Ce délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais.

L'achèvement des travaux de finition du LOTISSEMENT, devra intervenir au plus tard dans un délai de QUINZE (15) MOIS, suivant la déclaration d'ouverture de chantier, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai.

Notamment ce délai sera majoré le cas échéant des jours de retard dus aux causes suivantes :

Seront considérés comme causes légitimes de suspension de délai :

- intempéries, inondations, incendies et dégâts des eaux, empêchant l'avancée des travaux ;

- la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du bâtiment ou à un service public qui perturberait notoirement et profondément le déroulement du chantier, à l'exception des grèves spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;

- les épidémies, les menaces et crises sanitaires graves au sens du Code de la santé publique ;

- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, pour autant qu'elles ne soient pas imputables au ***BENEFICIAIRE*** *ou aux entreprises travaillant sur le chantier et leurs conséquences éventuelles sur le déroulement du chantier ;*

- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, catastrophes naturelles, accidents de chantier à moins que la responsabilité du ***BENEFICIAIRE*** *ou celle de l'entreprise puisse être mise en cause ;*

S'il survenait une cause légitime de suspension de délai d'achèvement ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux ou aurait perturbé profondément le déroulement du chantier ; ce report de délai étant calculé par jour ouvré.

Le ***BENEFICIAIRE*** *aura l'obligation de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au* ***PROMETTANT*** *la survenance de tels événements (nature, date et heure) dans les dix (10) jours de leur survenance en joignant une attestation d'un « homme de l'art » constatant l'arrêt du chantier, et pour les intempéries un relevé de la station météo, dans un délai d'un mois.*

À défaut de respect de ces obligations, l'événement en cause ne sera pas opposable au ***PROMETTANT.***

Le ***BENEFICIAIRE*** *fera diligence pour réduire, autant que faire se peut, le retard pouvant résulter de la survenance d'une ou plusieurs causes légitimes de suspension de délai ou cas de force majeure.*

Le ***BENEFICIAIRE*** *s'oblige à déposer en mairie, la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, dans les trente jours de cet achèvement.*

Les attestations délivrées par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage certifiant l'achèvement des travaux du lotissement, attesteront de l'exécution des obligations de faire dues par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT.

Garanties du PROMETTANT

1- Cautionnement bancaire

En garantie de la réalisation des travaux susvisés, le ***BENEFICIAIRE****, produira une garantie bancaire d'achèvement pour la réalisation des travaux, sous forme de cautionnement, ou justifiera d'une garantie extrinsèque d'achèvement pour la totalité des travaux relatifs au lotissement susvisé.*

2 - Hypothèque légale du vendeur

A la garantie du paiement de la partie du prix convertie en l'obligation de faire, l'immeuble objet des présentes demeurera affecté par une hypothèque légale du vendeur.

3 - Renonciation à l'action résolutoire

Pour permettre au ***BENEFICIAIRE*** *d'obtenir les crédits bancaires dont il aurait besoin pour réaliser l'opération de construction projetée, et de réaliser la vente des lots à bâtir, le* ***PROMETTANT*** *renonce d'ores et déjà purement et simplement au bénéfice de l'action résolutoire prévue à l'article 1654 du Code Civil.*

4 - Dispense de prendre inscription

A condition que le ***BENEFICIAIRE*** *justifie d'une garantie bancaire, sous forme de cautionnement, le* ***PROMETTANT*** *dispense d'ores et déjà expressément le notaire de prendre*

*inscription de cette hypothèque, se réservant la faculté de le faire ultérieurement si bon lui semble et aux frais du **BENEFICIAIRE**.*

..... »

Par conséquent, vous disposez, en application de ce pacte de préférence, d'un délai de **d'UN (1) MOIS à compter de la réception de la présente lettre** pour faire connaître le cas échéant votre intention de vous porter acquéreur par préférence pour vous ou vos ayants droit et ce aux mêmes conditions.

A défaut de réponse dans le délai susvisé, votre droit de préférence s'éteindra, vous ne pourrez plus solliciter votre substitution au contrat ni invoquer sa nullité.

Restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Chère Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Laura PICARD-DEYME

OFFICE NOTARIAL
Notaire
B.P. 6
13610 LE PUY SAINTE REPARADE

AR24

PREUVE DE DÉPÔT ET D'ENVOI

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE
AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

EV32412754-efa5a63305da358e3d0c9db8953c9ea1682df8003ce2f59ce7803c6dfc66e16e

INFORMATIONS EXPÉDITEUR

laura.picard-deyme@notaires.fr
PICARD-DEYME Laura PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA
LE PUY-SAINTE-REPARADE
36-38 Chemin de la Station
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Informations complémentaires :
SCP PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA...

DESTINATAIRE

Marie-Apolline THIROUX DE GERVILLIER
marie.adg@hotmail.fr
Statut : particulier
Réf. dossier : VENTE THIROUX DE GER [1015413]
Réf. client : Marie-Apolline THIRO [1050758]

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

24/11/2023
11:15:17 CET (Central European Time)

PIÈCES JOINTES

- courrier purge pacte de prfrence mme marie-apolline thiroux de gervillie r.pdf (2.64 MB)

RCS CRETEIL - 809 480 122

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

Jeton d'horodatage :

MIII2jAVAgEAMBAMDk9wZXJhdGlvbiBPa2F5MIIIvwYJKoZIhvcNAQcCoIIIsDCCCKwCAQMxDTALBglghkgBZQMEAgMwgfQGCyqGSIb3DQEJEAEEoIHkBIHhMIHeAgEBBgYEAI9nAQEwMTANBglghkgBZQMEAgEFAAQg76WmMwXaNY49DJ24lTyeoWgt+AA84vWc54A8bfxm4W4CCCLyQ8kQTsknGA8yMDIzMTEyNDEwMTUxN1owAwIBAaB+pHwwejEnMCUGA1UEAwweU0sgVElNRVNUQU1QSU5HIEFVVEhPUklUWSAyMDIzMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEMMAoGA1UECwwDVFNBMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFoIIEXjCCBFowggNCoAMCAQICEDKPZGffKmdXY3SheOZlUQEwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZTAeFw0yMjEyMzEyMjAwMDFaFw0yODEyMzEyMjAwMDFaMHoxJzAlBgNVBAMMHlNLIFRJTUVTVEFNUElORyBBVVRIT1JJVFkgMjAyMzEXMBUGA1UEYQwOTlRSRUUtMTA3NDcwMTMxDDAKBgNVBAsMA1RTQTEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTCCASIwDQYJKoZIhvcNAQEBBQADggEPADCCAQoCggEBAJ3n7NR8QBwFaHOyGmxrh16eCK19XAvYQ2v5YnQ66HT4hResvvBAEBMz9ti5K68T1cm63qd5KHcRY+GlcOlukN3PBGMixNYG27aweL08XkCAdn9hxmeeh697jY/CQ/v4hbwnv+YgBLKPHUVUl+PJEUXvL4gMOn54n12/vIsn3/MtFSHH0r3jS4kF5GDQfk8UNH/+fjwkyBXs+KSM8PKdGUiHXVM5Xcdm3srKTYQIo7tXIMv2zFC7HL/I+2GxSmeE5rFGR2bkHOfTl2pY3Xq5cLVf7Swa4NzqkeZw6tTovmrpIzDUF9xUu+sl5T58LXtpd/tBqxBmLLfcn6UJPHNMXXMCAwEAAaOB4DCB3TAOBgNVHQ8BAf8EBAMCBsAwFgYDVR0lAQH/BAwwCgYIKwYBBQUHAwgwHQYDVR0OBBYEFLk0e97Fn2B+S/ph9/0Q9FAJQu3oMB8GA1UdIwQYMBaAFBLyWj7qVhy/zQas8fElyalL1BSZMHMGCCsGAQUFBwEBBGcwZTAfBggrBgEFBQcwAYYTaHR0cDovL2FpYS5zay5lZS9DQTBCBggrBgEFBQcwAoY2aHR0cDovL2Muc2suZWUvRUVfQ2VydGlmaWNhdGlvbl9DZW50cmVfUm9vdF9DQS5kZXIuY3J0MA0GCSqGSIb3DQEBCwUAA4IBAQAkF8XlFW5pXoieTSDd3+yL+Nusckx1yMWsU4d0+jKy51TgbQsWvfY6ikxui489Tepv8BNxkpy1Qy+UO+xaoSUWrIspd5SVI8/Np9Bi+C/gtSYlvp+Xcup1CVJ0gx2YYQ9y35x8Viy38kclpg5bV1R4VOkoJ9rMgFK2f2iM7n2Pvol9MqFmGjCoYH8s/OPK/p4frCtqVaea1U+ew+8efsRVg3si0l4XvbR5l8hgssoyEgoYPt3FfqEFGOlXjFkuNPvBPqwB7cYL4Td2IkgxrznTXLeslXmvnWmMriaruHphggxymut4j0l4bg9nPwlYqknrArkbEQhFTa/4iwuSJd+0MYlDPTCCAzkCAQEwgYkwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZQlQMo9kZ98qZ1djdKF45mVRATALBglghkgBZQMEAgOgggGGMBoGCSqGSIb3DQEJAzENBgsqhkiG9w0BCRABBDAcBgkqhkiG9w0BCQUxDxcNMjMxMTI0MTAxNTE3WjArBgkqhkiG9w0BCTQxHjAcMAsGCWCGSAFlAwQCA6ENBgkqhkiG9w0BAQ0FADBPBgkqhkiG9w0BCQQxQgRA/p3bOXl/p1rsU+0NZWd2w0UaavU31VNvrXT5/QaQRRCdUO01+vNNaOilWQySXFlqfxeQqYqtMVxJsXsCmT0JJjCBywYLKoZIhvcNAQkQAi8xgbswgbgwgbUwgbIEIK8f5mVio6fOuZpB5bCbbcRnSQNvZBst7Rf+RHXyK+bAMIGNMHmkdzB1MQswCQYDVQQGEwJFRTEiMCAGA1UECgwZQVMgU2VydGlmaXRzZWVyaW1pc2tlc2t1czEoMCYGA1UEAwwfRUUgQ2VydGlmaWNhdGlvbiBDZW50cmUgUm9vdCBDQTEYMBYGCSqGSIb3DQEJARYJcGtpQHNrLmVlAhAyj2Rn3ypnV2N0oXjmZVEBMA0GCSqGSIb3DQEBDQUABIIBABvQi2djQ8/1v29hSKKQeH/CmVdepkP0LSMQXJPd6rOD0MLKwWF0cHRa/SoFMazX9HRolYyClrJli7E5p+fhtGsWuCynfwud5PCu/yEi86+g31YNJjm9Fk5adGaQFz5QfXhxsgU/A1z65Pi7rRtNHVoaMbBtycRTrF/RCyh9pf+ud04eo8hA82kcuNJnZkne1WjYidM6eg1w1w+GGedlb3Uyd1w/q6T8Yo2QaQ8NA4rnQBfv+2FdTmA6HGSupJ/Ud7x2t54qMic0Ax82WGw9b4lNiqx3+s0U0cF3IncsVlf1Y1Q2brWG0hUUMksfbi+73qlzjo/HfdmAavEErMfqR/w=

Références du contenu et des pièces jointes :

Contenu :
41d0fe241a128877c870a36a7d4873c1b85e665d

Courrier purge pacte de prfrence Mme Marie-Apolline THIROUX DE GERVILLIER.pdf :
2058e9aecbd85ec5cbfbb432d825e086ebbd80bf

AR24

PREUVE DE RÉCEPTION

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

AR32412754-efa5a63305da358e3d0c9db8953c9ea1682df8003ce2f59ce7803c6dfc66e16e

INFORMATIONS EXPÉDITEUR

laura.picard-deyme@notaires.fr
PICARD-DEYME Laura PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA
LE PUY-SAINTE-REPARADE
36-38 Chemin de la Station
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Informations complémentaires :
SCP PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA...

DESTINATAIRE

Marie-Apolline THIROUX DE GERVILLIER
marie.adg@hotmail.fr
Statut : particulier
Réf. dossier : VENTE THIROUX DE GER [1015413]
Réf. client : Marie-Apolline THIRO [1050758]

DATE ET HEURE DE RÉCEPTION

01/12/2023
10:14:02 CET (Central European Time)

MOYEN D'AUTHENTIFICATION

OTP-22271211-JXGAXYUGNHSFJHRQ4GMM
Statut du compte : particulier

PIÈCES JOINTES

- courrier purge pacte de prfrence mme marie-apolline thiroux de gervillie r.pdf (2.64 MB)

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

24/11/2023
11:15:17 CET (Central European Time)

RCS CRETEIL - 809 480 122

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

Jeton d'horodatage :

MIIG6jAVAgEAMBAMDk9wZXJhdGlvbiBPa2F5MIIGzwYJKoZIhvcNAQcCoIIGwDCCBrwCAQMxDTALBglghkgBZQMEAgEwgeIGCyqGSIb3DQEJEAEEoIHSBIHPMIHMAgEBBgYEAI9nAQEwMTANBglghkgBZQMEAgEFAAQgaNN0e/xotYgXkwr3bWmF8cSg4xk5GNMkebxOxbI6XswCCB7rCRr6Hfp/GA8yMDIzMTIwMTA5MTQwMlowAwIBAaBspGowaDEjMCEGA1UEAwwaU0sgVElNRVNUQU1QSU5HIFVOSVQgMjAyNEUxFzAVBgNVBGEMDk5UUkVFLTEwNzQ3MDEzMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFoIIDkzCCA48wggMVoAMCAQICEH8JVg01zgYFxKogAaGup3EwCgYIKoZIzj0EAwIwXTEYMBYGA1UEAwwPU0sgVFNBIENBIDIwMjNFMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTAeFw0yMzEwMDExMTMxNThaFw0zMDA0MDExMTMxNTdaMGgxIzAhBgNVBAMMGlNLIFRJTUVTVEFNUElORyBVTklUIDIwMjRFMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTBZMBMGByqGSM49AgEGCCqGSM49AwEHA0IABOonvE40NTLDXTF+19nwgJB2C2WR9uCbeKUmuK8bChL6G56Wda+pJGfInRAEtvtOrK+nkbwygBWwhLNGUrbgX+ijggGqMIIBpjAfBgNVHSMEGDAWgBRaGMA0zte3md8IkMAEfRjzc5a9zzBmBggrBgEFBQcBAQRaMFgwMwYIKwYBBQUHMAKGJ2h0dHBzOi8vYy5zay5lZS9TS19UU0FfQ0FfMjAyM0UuZGVyLmNydDAhBggrBgEFBQcwAYYVaHR0cDovL29jc3Auc2suZWUvdHNhMIGeBgNVHSAEgZYwgZMwgZAGBgQAj3oBAjCBhTA7BggrBgEFBQcCARYvaHR0cHM6Ly93d3cuc2tpZHNvbHV0aW9ucy5ldS9lbi9yZXBvc2l0b3J5L3RzYS8wRgYIKwYBBQUHAgIwOgw4VFNVIGNlcnRpZmljYXRlIGhhcyBiZWVuIGlzc3VlZCBhY2NvcmRpbmcgdG8gTkNQKyBwb2xpY3kwFgYDVR0lAQH/BAwwCgYIKwYBBQUHAwgwMwYDVR0fBCwwKjAooCagJIYiaHR0cDovL2Muc2suZWUvc2tfdHNhX2NhXzIwMjNlLmNybDAdBgNVHQ4EFgQU9OaU0Yk05JDg8jZ8mf+esV/FClMwDgYDVR0PAQH/BAQDAgbAMAoGCCqGSM49BAMCA2gAMGUCMBjo8HByL4E3cGXGq4AxSZ2qOPF2SekKaE6zzsxYaTl7geExcHqtP5J5BMZ0wD1BPwIxAPuUWntdnjnIg014JKveSUckzKCsexr4PDonr72DiS1aRRxipZxAtmiIhbQvDn5XUjGCAiowggImAgEBMHEwXTEYMBYGA1UEAwwPU0sgVFNBIENBIDIwMjNFMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRQIQfwlWDTXOBgXEqiABoa6ncTALBglghkgBZQMEAgGgggFKMBoGCSqGSIb3DQEJAzENBgsqhkiG9w0BCRABBDAcBgkqhkiG9w0BCQUxDxcNMjMxMjAxMDkxNDAyWjAoBgkqhkiG9w0BCTQxGzAZMAsGCWCGSAFlAwQCAaEKBggqhkjOPQQDAjAvBgkqhkiG9w0BCQQxIgQgJT1UZ3PCH9xZPm31rQJwtNZe4VlafNMGubuPtY7B0g4wgblGCyqGSIb3DQEJEAIvMYGiMIGfMIGcMIGZBCCE4Ck6xt4cPNG0IKPIRT0nnSknUDwyZFlYNRfTXZqmRTB1MGGkXzBdMRgwFgYDVQQDDA9TSyBUU0EgQ0EgMjAyM0UxFzAVBgNVBGEMDk5UUkVFLTEwNzQ3MDEzMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFAhB/CVYNNc4GBcSqIAGhrqdxMAoGCCqGSM49BAMCBEcwRQIgDEAzFxBFA7DwKwOpIOYGTp5R9sPmjuJwJTymJ2slQ6cCIQCjGw7jr7hYqJAhsM8LSqxOAdNvQ4F9XU/mwDYs710Elg==

Références du contenu et des pièces jointes :

Contenu :

41d0fe241a128877c870a36a7d4873c1b85e665d

Courrier purge pacte de prfrence Mme Marie-Apolline THIROUX DE GERVILLIER.pdf :

2058e9aecbd85ec5cbfbb432d825e086ebbd80bf

Cher Monsieur,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance du courrier ci-joint.

Sincères salutations.

Laura PICARD-DEYME

	Lutte contre la FRAUDE : Soyez vigilant, les emails envoyés par l'Office émanent obligatoirement d'une adresse mail finissant par **@notaires.fr** **Le compte bancaire de l'Office est domicilié à la CDC (BIC : CDCGFRPPXXX).** Ne jamais procéder à un virement vers une autre banque que la CDC.

OFFICE NOTARIAL DU PUY SAINTE REPARADE - **36-38 chemin de la Station - BP 6 - 13610 Le Puy Sainte Réparade - Tel: +33 (0)4.42.50.09.09 - Fax: +33 (0)4.42.50.09.04**

Ce message contient des informations confidentielles protégées par le secret professionnel. Au cas où il ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser immédiatement et de le supprimer. Les liaisons internet ne sont pas sécurisées et en conséquence l'Office Notarial du Puy Sainte Réparade ne pourra être responsable de tout changement qui pourrait être effectué concernant ce message après son envoi.

This message contains privileged and confidential information. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete it. Internet e-mails are not necessarily secure. L'Office Notarial du Puy Sainte Réparade does not accept responsibility for changes made to this message after it was sent.

Merci de penser à l'environnement avant d'imprimer ce message...Please consider your environmental responsibility before printing this e-mail ...

SERVICE NEGOCIATION IMMOBILIERE : Consultez nos annonces en ligne

LE PUY SAINTE REPARADE : Nous localiser

A l'attention des Confrères

Office Notarial utilisant le partage de dossiers iNot

L'étude est équipée d'un système de visio-conférence (n° 2210236)

Raymonde PICARD-DEYME
Notaire

Raymonde PICARD-DEYME
Patrick ROSSELLI
Ingrid FUDA
NOTAIRES ASSOCIES

Laura PICARD-DEYME
Olivier BOURICHA
NOTAIRES

BP 6
36-38, CHEMIN DE LA STATION
13610 LE PUY STE RÉPARADE

Successeurs de Mes DIDELOT, GARDEL, JACQUETY et SARTOUS

Monsieur Timothée THIROUX DE GERVILLIER
4 Ter Cours Saint Louis
13100 AIX EN PROVENCE

Le Puy Sainte Réparade, le 24 novembre 2023

VENTE THIROUX DE GERVILLIER / HECTARE

Lettre recommandée électronique : timothee-degervillier@hotmail.fr

Objet : Purge du pacte de préférence

Cher Monsieur,

Aux termes d'un acte contenant donation-partage reçu par Maître MUGNIER, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON le 22 décembre 1990, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, le 30 janvier 1991 volume 1991P, numéro 992, a été stipulé au profit des co indivisaires, un pacte de préférence dont je vous rappelle les termes :

« .....
PACTE DE PREFERENCE

Si l'un des donataires copartagés se décide à revendre tout ou partie des biens mis dans son lot, à l'amiable ou par adjudication amiable, il devra en informer les autres donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

La date de cet avis fixera le point de départ d'un délai d'un an, durant lequel les donataires copartagés pourront user de leur droit de préférence. A cet effet, ils notifieront leur accord à l'ancien propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part, les donataires copartagés seront déchu de leur droit.

En outre, il est précisé que :
Si les donataires copartagés refusent la lettre recommandée de l'ancien propriétaire, le délai d'un an commencera à compter de la date d'avis du refus.
Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que :
1°) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause des donataires copartagés devront respecter ce pacte de préférence.

2°) En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'ancien propriétaire sera tenu de faire connaître aux donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'Huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai d'un an, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les donataires copartagés auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée aux donataires copartagés dans les mêmes délai et forme que celle adressée au vendeur. Comme pour la première adjudication, le délai d'un an, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Les donataires copartagés auront également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3°) Ce droit de préférence est, strictement, personnel aux donataires copartagés, et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit, à l'exception de leurs descendants.

..... »

Suivant acte reçu par Maître Laura PICARD-DEYME, notaire à LE PUY SAINTE REPARADE, en date du 10 août 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière, ledit pacte a été modifié comme suit :

« .....

PACTE DE PREFERENCE

Si l'un des donataires copartagés se décide à revendre tout ou partie des biens mis dans son lot, à l'amiable ou par adjudication amiable, il devra en informer les autres donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

*La durée du pacte de préférence est fixée à **VINGT (20) ANS** à compter de la signature des présentes.*

*Le bénéficiaire du droit de préférence disposera **alors d'un délai d'UN (1) MOIS à compter de la réception** de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus d'acquérir ou son acceptation. A cet effet, ils notifieront leur accord à l'ancien propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.*

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part, les donataires copartagés seront déchus de leur droit. Le silence équivaudra à une renonciation au droit de préférence.

En outre, il est précisé que :

Si les donataires copartagés refusent la lettre recommandée de l'ancien propriétaire, le délai d'un mois commencera à compter de la date de la première présentation de l'avis.

Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que :

1°) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause des donataires copartagés devront respecter ce pacte de préférence.

2°) En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'ancien propriétaire sera tenu de faire connaître aux donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'Huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai d'un mois, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les donataires copartagés auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée aux donataires copartagés dans les mêmes délai et forme que celle adressée au vendeur. Comme pour la première adjudication, le délai d'un mois, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Les donataires copartagés auront également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3°) Ce droit de préférence est, strictement, personnel aux donataires copartagés, et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit, à l'exception de leurs descendants.

..... »

Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER ayant trouvé à vendre à la Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 35100000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), 251 rue des Romarins BP 18 Clos des Chanterelles, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, le bien dont la désignation suit :

DESIGNATION

A **ROGNES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13840 Lieudit Versaille,**

Seize (16) terrains à bâtir (lots 1 à 8 et 10 à 17 du **LOTISSEMENT**) et le terrain à bâtir (macro-lot social) ainsi que la future voirie et les espaces communs du **LOTISSEMENT**, d'une superficie totale d'environ **11.637 m²**, à prendre et à détacher d'une propriété de plus grande contenance, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	98	VERSAILLE	00 ha 96 a 10 ca
AE	99	VERSAILLE	00 ha 27 a 30 ca

Total surface : 01 ha 23 a 40 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les conditions financières prévues aux termes de l'avant-contrat sont les suivantes :

« .....

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

*La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (1.840.000,00 EUR).***

PAIEMENT DU PRIX

Partie comptant

*La somme d'**UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1.800.000,00 EUR)**, formant partie du prix de la vente, sera payée comptant le jour de la signature de l'acte authentique.*

Ce paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Partie par obligation de faire

Les parties conviennent d'un commun accord entre elles de convertir et de nover l'obligation de payer la somme de ***QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR)*** *en l'obligation faite pour le* ***BENEFICIAIRE*** *de procéder à la viabilisation d'un terrain à bâtir (lot 9) conservé par le* ***PROMETTANT****.*

Etant ici précisé que la parcelle restant la propriété du ***PROMETTANT*** *sera comprise dans le périmètre du lotissement.*

Le ***PROMETTANT*** *aura donc la qualité de coloti pour la parcelle conservée par lui et par conséquent il devra respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL, etc...).*

Le modèle de cahier des charges est demeuré ci-annexé ***Annexe n°13****.*

Cette facturation forfaitaire évaluée à la somme de quarante mille euros (40 000,00 eur) comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone de ce terrain conservé par le ***PROMETTANT****, les taxes communales exigibles dans le cadre du dossier de l'autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier, la part de contribution éventuelle à la création de parcelles destinées à la réalisation de logements sociaux etc…*

Le ***BENEFICIAIRE*** *s'oblige à poursuivre les travaux du* ***LOTISSEMENT*** *jusqu'à l'achèvement de ceux-ci en conformité avec les pièces (programme des travaux, plans des réseaux,...) jointes à la demande de permis d'aménager, en ce compris les travaux de viabilisation des terrains à bâtir restant appartenir au* ***PROMETTANT*** *et objets de l'obligation de faire.*

Le PROMETTANT délèguera la qualité de maître d'ouvrage au BENEFICIAIRE pour la réalisation des travaux du LOTISSEMENT, en ce compris les travaux de viabilisation des terrains à bâtir restant appartenir au PROMETTANT et objets de l'obligation de faire.

En conséquence, le ***BENEFICIAIRE*** *sera seul qualifié, pour choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris les travaux nécessaires à la levée des réserves.*

Ils comportent également les pouvoirs de faire toute demande d'autorisation ou déclaration prévue au Code de l'urbanisme et nécessaire à la réalisation des travaux du ***LOTISSEMENT****.*

Le ***PROMETTANT*** *s'interdit d'ores et déjà de s'immiscer dans les opérations de travaux qui seront à la charge du* ***BENEFICIAIRE*** *et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs ou autres intervenants.*

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard dans un délai de DOUZE (12) MOIS suivant la déclaration d'ouverture de chantier. Ce délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais.

L'achèvement des travaux de finition du LOTISSEMENT, devra intervenir au plus tard dans un délai de QUINZE (15) MOIS, suivant la déclaration d'ouverture de chantier, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai.

Notamment ce délai sera majoré le cas échéant des jours de retard dus aux causes suivantes :

Seront considérés comme causes légitimes de suspension de délai :

- intempéries, inondations, incendies et dégâts des eaux, empêchant l'avancée des travaux ;

- la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du bâtiment ou à un service public qui perturberait notoirement et profondément le déroulement du chantier, à l'exception des grèves spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;

- les épidémies, les menaces et crises sanitaires graves au sens du Code de la santé publique ;

- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, pour autant qu'elles ne soient pas imputables au ***BENEFICIAIRE*** *ou aux entreprises travaillant sur le chantier et leurs conséquences éventuelles sur le déroulement du chantier ;*

- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, catastrophes naturelles, accidents de chantier à moins que la responsabilité du ***BENEFICIAIRE*** *ou celle de l'entreprise puisse être mise en cause ;*

S'il survenait une cause légitime de suspension de délai d'achèvement ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux ou aurait perturbé profondément le déroulement du chantier ; ce report de délai étant calculé par jour ouvré.

Le ***BENEFICIAIRE*** *aura l'obligation de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au* ***PROMETTANT*** *la survenance de tels événements (nature, date et heure) dans les dix (10) jours de leur survenance en joignant une attestation d'un « homme de l'art » constatant l'arrêt du chantier, et pour les intempéries un relevé de la station météo, dans un délai d'un mois.*

À défaut de respect de ces obligations, l'événement en cause ne sera pas opposable au ***PROMETTANT.***

Le ***BENEFICIAIRE*** *fera diligence pour réduire, autant que faire se peut, le retard pouvant résulter de la survenance d'une ou plusieurs causes légitimes de suspension de délai ou cas de force majeure.*

Le ***BENEFICIAIRE*** *s'oblige à déposer en mairie, la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, dans les trente jours de cet achèvement.*

Les attestations délivrées par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage certifiant l'achèvement des travaux du lotissement, attesteront de l'exécution des obligations de faire dues par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT.

Garanties du PROMETTANT

1- Cautionnement bancaire

En garantie de la réalisation des travaux susvisés, le ***BENEFICIAIRE****, produira une garantie bancaire d'achèvement pour la réalisation des travaux, sous forme de cautionnement, ou justifiera d'une garantie extrinsèque d'achèvement pour la totalité des travaux relatifs au lotissement susvisé.*

2 - Hypothèque légale du vendeur

A la garantie du paiement de la partie du prix convertie en l'obligation de faire, l'immeuble objet des présentes demeurera affecté par une hypothèque légale du vendeur.

3 - Renonciation à l'action résolutoire

Pour permettre au ***BENEFICIAIRE*** *d'obtenir les crédits bancaires dont il aurait besoin pour réaliser l'opération de construction projetée, et de réaliser la vente des lots à bâtir, le* ***PROMETTANT*** *renonce d'ores et déjà purement et simplement au bénéfice de l'action résolutoire prévue à l'article 1654 du Code Civil.*

4 - Dispense de prendre inscription

A condition que le ***BENEFICIAIRE*** *justifie d'une garantie bancaire, sous forme de cautionnement, le* ***PROMETTANT*** *dispense d'ores et déjà expressément le notaire de prendre*

*inscription de cette hypothèque, se réservant la faculté de le faire ultérieurement si bon lui semble et aux frais du **BENEFICIAIRE**.*

..... »

Par conséquent, vous disposez, en application de ce pacte de préférence, d'un délai de **d'UN (1) MOIS à compter de la réception de la présente lettre** pour faire connaître le cas échéant votre intention de vous porter acquéreur par préférence pour vous ou vos ayants droit et ce aux mêmes conditions.

A défaut de réponse dans le délai susvisé, votre droit de préférence s'éteindra, vous ne pourrez plus solliciter votre substitution au contrat ni invoquer sa nullité.

Restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Cher Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Laura PICARD-DEYME

OFFICE NOTARIAL
Notaire
B.P. 6
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

AR24

PREUVE DE DÉPÔT ET D'ENVOI

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

EV32412769-a679841f96d5e8daeddfe24a6c4facff32eea93c75101bfc0f7e0fe0f596107d

INFORMATIONS EXPÉDITEUR

laura.picard-deyme@notaires.fr
PICARD-DEYME Laura PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA
LE PUY-SAINTE-REPARADE
36-38 Chemin de la Station
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Informations complémentaires :
SCP PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA...

DESTINATAIRE

Timothée THIROUX DE GERVILLIER
timothee-degervillier@hotmail.fr
Statut : particulier
Réf. dossier : VENTE THIROUX DE GER [1015413]
Réf. client : Timothée THIROUX DE [1050762]

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

24/11/2023
11:15:25 CET (Central European Time)

PIÈCES JOINTES

- courrier purge pacte de prfrence mr timothe thiroux de gervillier.pdf (2.59 MB)

RCS CRETEIL - 809 480 122

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

Jeton d'horodatage :

MIII2jAVAgEAMBAMDk9wZXJhdGlvbiBPa2F5MIIIvwYJKoZIhvcNAQcCoIIIsDCCCKwCAQMxDTALBglghkgBZQMEAgMwgfQGCyqGSIb3DQEJEAEEoIHkBIHhMIHeAgEBBgYEAI9nAQEwMTANBglghkgBZQMEAgEFAAQgpnmEH5bV6Nrt3+JKbE+s/zLuqTx1EBv8D34P4PWWEH0CCFzl6W6dmQugGA8yMDIzMTEyNDEwMTUyNVowAwIBAaB+pHwwejEnMCUGA1UEAwweU0sgVElNRVNUQU1QSU5HIEFVVEhPUklUWSAyMDIzMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEMMAoGA1UECwwDVFNBMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFoIIEXjCCBFowggNCoAMCAQICEDKPZGffKmdXY3SheOZlUQEwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmIjYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZTAeFw0yMjEyMzEyMjAwMDFaFw0yODEyMzEyMjAwMDFaMHoxJzAlBgNVBAMMHlNLIFRJTUVTVEFNUElORyBBVVRIT1JJVFkgMjAyMzEXMBUGA1UEYQwOTlRSRUUtMTA3NDcwMTMxDDAKBgNVBAsMA1RTQTEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTCCASIwDQYJKoZIhvcNAQEBBQADggEPADCCAQoCggEBAJ3n7NR8QBwFaHOyGmxrh16eCK19XAvYQ2v5YnQ66HT4hResvvBAEBMz9ti5K68T1cm63qd5KHcRY+GlcOlukN3PBGMixNYG27aweL08XkCAdn9hxmeeh697jY/CQ/v4hbwnv+YgBLKPHUVUl+PJEUXvL4gMOn54n12/vIsn3/MtFSHH0r3jS4kF5GDQfk8UNH/+fjwkyBXs+KSM8PKdGUiHXVM5Xcdm3srKTYQIo7tXIMv2zFC7HL/I+2GxSmeE5rFGR2bkHOfTl2pY3Xq5cLVf7Swa4NzqkeZw6tTovmrplzDUF9xUu+sl5T58LXtpd/tBqxBmLLfcn6UJPHNMXXMCAwEAAaOB4DCB3TAOBgNVHQ8BAf8EBAMCBsAwFgYDVR0lAQH/BAwwCgYIKwYBBQUHAwgwHQYDVR0OBBYEFLk0e97Fn2B+S/ph9/0Q9FAJQu3oMB8GA1UdIwQYMBaAFBLyWj7qVhy/zQas8fElyalL1BSZMHMGCCsGAQUFBwEBBGcwZTAfBggrBgEFBQcwAYYTaHR0cDovL2FpYS5zay5lZS9DQTBCBggrBgEFBQcwAoY2aHR0cDovL2Muc2suZWUvRUVfQ2VydGlmaWNhdGlvbl9DZW50cmVfUm9vdF9DQS5kZXIuY3J0MA0GCSqGSIb3DQEBCwUAA4IBAQAkF8XlFW5pXoieTSDd3+yL+Nusckx1yMWsU4d0+jKy51TgbQsWvfY6ikxui489Tepv8BNxkpy1Qy+UO+xaoSUWrIspd5SVI8/Np9Bi+C/gtSYlvp+Xcup1CVJ0gx2YYQ9y35x8Viy38kclpg5bV1R4VOkoJ9rMgFK2f2iM7n2Pvol9MqFmGjCoYH8s/OPK/p4frCtqVaea1U+ew+8efsRVg3si0I4XvbR5l8hgssoyEgoYPt3FfqEFGOlXjFkuNPvBPqwB7cYL4Td2IkgxrznTXLeslXmvnWmMriaruHphggxymut4j0l4bg9nPwIYqknrArkbEQhFTa/4iwuSJd+0MYIDPTCCAzkCAQEwgYkwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZQIQMo9kZ98qZ1djdKF45mVRATALBglghkgBZQMEAgOgggGGMBoGCSqGSIb3DQEJAzENBgsqhkiG9w0BCRABBDAcBgkqhkiG9w0BCQUxDxcNMjMxMTI0MTAxNTI1WjArBgkqhkiG9w0BCTQxHjAcMAsGCWCGSAFlAwQCA6ENBgkqhkiG9w0BAQ0FADBPBgkqhkiG9w0BCQQxQgRAkRKxFGVRBQy4/fw0R+Bc4KJhi58ZbJ/Y9awcVsulo0h27a1e7BMLxXFmDpBHsMSGGdCa38MpHDFt7XVFGqqe+zCBywYLKoZIhvcNAQkQAi8xgbswgbgwgbUwgbIEIK8f5mVio6fOuZpB5bCbbcRnSQNvZBst7Rf+RHXyK+bAMlGNMHmkdzB1MQswCQYDVQQGEwJFRTEiMCAGA1UECgwZQVMgU2VydGlmaXRzZWVyaW1pc2tlc2t1czEoMCYGA1UEAwwfRUUgQ2VydGlmaWNhdGlvbiBDZW50cmUgUm9vdCBDQTEYMBYGCSqGSIb3DQEJARYJcGtpQHNrLmVlAhAyj2Rn3ypnV2N0oXjmZVEBMA0GCSqGSIb3DQEBDQUABIIBAJRpvSmRxIl0DKuiq9Hw7XVcClvHut1GcL+LFEz7+hsl+BnM/SlCXppPu2o0FMahFhsBB1ecl+MJQ7aNx/kaQusrDlG0MlEqZ6FSwCvsMDfvjQByxpolSgAjETrurUtgTYdh/K2P26c7Q2wf/Ukn/YDBWS3Z+N5Jfn3hTAsVVXg3J6WRzcEnQyxLvkN7tKv5pN5slD0LHHU2IaVV9G/jTaJCF3dYcma2t/6YKDpst2hBw9n2H0J7tjDD2qdmv5FM2xP971sP7DsEpnsUi+YNnrNPgMElQ9GeivDEYiyFcZkaBw9yiX7bj7plOEyvHyoUSo3va00i17jAsdmsRz8T08X8=

Références du contenu et des pièces jointes :

Contenu :
cab5ebfdda815e936087dd4e77a3e6e140e10df0

Courrier purge pacte de prfrence Mr Timothe THIROUX DE GERVILLIER.pdf :
7ef6c4989d5eaf0ebe2c7aa7e90ea961bdf25802

AR24

PREUVE DE RÉCEPTION

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

AR32412769-a679841f96d5e8daeddfe24a6c4facff32eea93c75101bfc0f7e0fe0f596107d

INFORMATIONS EXPÉDITEUR

laura.picard-deyme@notaires.fr
PICARD-DEYME Laura PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA
LE PUY-SAINTE-REPARADE
36-38 Chemin de la Station
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Informations complémentaires :
SCP PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA...

DESTINATAIRE

Timothée THIROUX DE GERVILLIER
timothee-degervillier@hotmail.fr
Statut : particulier
Réf. dossier : VENTE THIROUX DE GER [1015413]
Réf. client : Timothée THIROUX DE [1050762]

DATE ET HEURE DE RÉCEPTION

24/11/2023
11:18:10 CET (Central European Time)

MOYEN D'AUTHENTIFICATION

OTP-22116061-5QLJRB0RXO3IYPVP58G9
Statut du compte : particulier

PIÈCES JOINTES

- courrier purge pacte de prfrence mr timothe thiroux de gervillier.pdf (2.59 MB)

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

24/11/2023
11:15:25 CET (Central European Time)

RCS CRETEIL - 809 480 122

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

Jeton d'horodatage :

MIII2jAVAgEAMBAMDk9wZXJhdGlvbiBPa2F5MIIIvwYJKoZIhvcNAQcCoIIIsDCCCKwCAQMxDTALBglghkgBZQMEAgMwgfQGCyqGSIb3DQEJEAEEoIHkBIHhMIHeAgEBBgYEAI9nAQEwMTANBglghkgBZQMEAgEFAAQgHBu9+dMORWiRGP6iNa76qtM+xYtJg2mp4HW5rKppEMcCCEh4zYS5u9nbGA8yMDIzMTEyNDEwMTgxMFowAwIBAaB+pHwwejEnMCUGA1UEAwweU0sgVElNRVNUQU1QSU5HIEFVVEhPUklUWSAyMDIzMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEMMAoGA1UECwwDVFNBMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFoIIEXjCCBFowggNCoAMCAQICEDKPZGffKmdXY3SheOZlUQEwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZTAeFw0yMjEyMzEyMjAwMDFaFw0yODEyMzEyMjAwMDFaMHoxJzAlBgNVBAMMHlNLIFRJTUVTVEFNUElORyBBVVRIT1JJVFkgMjAyMzEXMBUGA1UEYQwOTlRSRUUtMTA3NDcwMTMxDDAKBgNVBAsMA1RTQTEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTCCASIwDQYJKoZIhvcNAQEBBQADggEPADCCAQoCggEBAJ3n7NR8QBwFaHOyGmxrh16eCK19XAvYQ2v5YnQ66HT4hResvvBAEBMz9ti5K68T1cm63qd5KHcRY+GlcOlukN3PBGMixNYG27aweL08XkCAdn9hxmeeh697jY/CQ/v4hbwnv+YgBLKPHUVUl+PJEUXvL4gMOn54n12/vIsn3/MtFSHH0r3jS4kF5GDQfk8UNH/+fjwkyBXs+KSM8PKdGUiHXVM5Xcdm3srKTYQIo7tXIMv2zFC7HL/I+2GxSmeE5rFGR2bkHOfTl2pY3Xq5cLVf7Swa4NzqkeZw6tTovmrplzDUF9xUu+sl5T58LXtpd/tBqxBmLLfcn6UJPHNMXXMCAwEAAaOB4DCB3TAOBgNVHQ8BAf8EBAMCBsAwFgYDVR0lAQH/BAwwCgYIKwYBBQUHAwgwHQYDVR0OBBYEFLk0e97Fn2B+S/ph9/0Q9FAJQu3oMB8GA1UdIwQYMBaAFBLyWj7qVhy/zQas8fElyalL1BSZMHMGCCsGAQUFBwEBBGcwZTAfBggrBgEFBQcwAYYTaHR0cDovL2FpYS5zay5lZS9DQTBCBggrBgEFBQcwAoY2aHR0cDovL2Muc2suZWUvRUVfQ2VydGlmaWNhdGlvbl9DZW50cmVfUm9vdF9DQS5kZXIuY3J0MA0GCSqGSIb3DQEBCwUAA4IBAQAkF8XlFW5pXoieTSDd3+yL+Nusckx1yMWsU4d0+jKy51TgbQsWvfY6ikxui489Tepv8BNxkpy1Qy+UO+xaoSUWrIspd5SVI8/Np9Bi+C/gtSYlvp+Xcup1CVJ0gx2YYQ9y35x8Viy38kclpg5bV1R4VOkoJ9rMgFK2f2iM7n2Pvol9MqFmGjCoYH8s/OPK/p4frCtqVaea1U+ew+8efsRVg3si0I4XvbR5l8hgssoyEgoYPt3FfqEFGOlXjFkuNPvBPqwB7cYL4Td2IkgxrznTXLeslXmvnWmMriaruHphggxymut4j0l4bg9nPwIYqknrArkbEQhFTa/4iwuSJd+0MYIDPTCCAzkCAQEwgYkwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZQIQMo9kZ98qZ1djdKF45mVRATALBglghkgBZQMEAgOgggGGMBoGCSqGSIb3DQEJAzENBgsqhkiG9w0BCRABBDAcBgkqhkiG9w0BCQUxDxcNMjMxMTI0MTAxODEwWjArBgkqhkiG9w0BCTQxHjAcMAsGCWCGSAFlAwQCA6ENBgkqhkiG9w0BAQ0FADBPBgkqhkiG9w0BCQQxQgRAWCFjo57USfPdSYfXEMhA7wZw6+CXGfDF6v+noBRo17MSnoS1e62ub/DxEDZ5ybn5+VfT8M2QlEG+qpAui0OyPjCBywYLKoZIhvcNAQkQAi8xgbswgbgwgbUwgbIEIK8f5mVio6fOuZpB5bCbbcRnSQNvZBst7Rf+RHXyK+bAMlGNMHmkdzB1MQswCQYDVQQGEwJFRTEiMCAGA1UECgwZQVMgU2VydGlmaXRzZWVyaW1pc2tlc2t1czEoMCYGA1UEAwwfRUUgQ2VydGlmaWNhdGlvbiBDZW50cmUgUm9vdCBDQTEYMBYGCSqGSIb3DQEJARYJcGtpQHNrLmVlAhAyj2Rn3ypnV2N0oXjmZVEBMA0GCSqGSIb3DQEBDQUABIIBAJoysuhfRFpZzpaPKqF6ptmwM9U65leaqO85kvrdFEqrYmPl8ko5vCD533/SqeC6i67/w93jwhXZNrQFk9K2eTrXhdM6/Cb142p/3i9fvdPuJZx5q48LGw0ZQFV9eqd7KJkRMlufgj8xoKoszBEICUAFF246zuUO0un25qg/K9m05/sU/X+Dsw9Cvfq8AkyDKCIs3KL6ZJ3FJPEU3jjb0UK7YqRmg0vAcuetv3nr6zmqhP0VFl529gtQxDFZIs5RipzC3EVaFFXemVP16Nqjr0+6etxRrCkhZw1L12fARRWt9CTmWBBECzBiM75Py8QK2dZZDL75I09mMld5q5iXsiY=

Références du contenu et des pièces jointes :

Contenu :
cab5ebfdda815e936087dd4e77a3e6e140e10df0

Courrier purge pacte de prfrence Mr Timothe THIROUX DE GERVILLIER.pdf :
7ef6c4989d5eaf0ebe2c7aa7e90ea961bdf25802

Cher Monsieur,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance du courrier ci-joint.

Sincères salutations.

Laura PICARD-DEYME

	Lutte contre la FRAUDE : Soyez vigilant, les emails envoyés par l'Office émanent obligatoirement d'une adresse mail finissant par **@notaires.fr** **Le compte bancaire de l'Office est domicilié à la CDC (BIC : CDCGFRPPXXX).** Ne jamais procéder à un virement vers une autre banque que la CDC.

OFFICE NOTARIAL DU PUY SAINTE REPARADE - **36-38 chemin de la Station - BP 6 - 13610 Le Puy Sainte Réparade - Tel: +33 (0)4.42.50.09.09 - Fax: +33 (0)4.42.50.09.04**

Ce message contient des informations confidentielles protégées par le secret professionnel. Au cas où il ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser immédiatement et de le supprimer. Les liaisons internet ne sont pas sécurisées et en conséquence l'Office Notarial du Puy Sainte Réparade ne pourra être responsable de tout changement qui pourrait être effectué concernant ce message après son envoi.

This message contains privileged and confidential information. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete it. Internet e-mails are not necessarily secure. L'Office Notarial du Puy Sainte Réparade does not accept responsibility for changes made to this message after it was sent.

Merci de penser à l'environnement avant d'imprimer ce message...Please consider your environmental responsibility before printing this e-mail ...

SERVICE NEGOCIATION IMMOBILIERE : Consultez nos annonces en ligne

LE PUY SAINTE REPARADE : Nous localiser

A l'attention des Confrères

Office Notarial utilisant le partage de dossiers iNot

L'étude est équipée d'un système de visio-conférence (n° 2210236)

Raymonde PICARD-DEYME
Notaire

Raymonde PICARD-DEYME
Patrick ROSSELLI
Ingrid FUDA
NOTAIRES ASSOCIES

Laura PICARD-DEYME
Olivier BOURICHA
NOTAIRES

BP 6
36-38, CHEMIN DE LA STATION
13610 LE PUY STE RÉPARADE

Successeurs de Mes DIDELOT, GARDEL, JACQUETY et SARTOUS

Monsieur Donatien THIROUX DE GERVILLIER
4 Ter Cours Saint Louis
13100 AIX EN PROVENCE

Le Puy Sainte Réparade, le 24 novembre 2023

VENTE THIROUX DE GERVILLIER / HECTARE

Lettre recommandée électronique : donation.dg@outlook.com

Objet : Purge du pacte de préférence

Cher Monsieur,

Aux termes d'un acte contenant donation-partage reçu par Maître MUGNIER, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON le 22 décembre 1990, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, le 30 janvier 1991 volume 1991P, numéro 992, a été stipulé au profit des co indivisaires, un pacte de préférence dont je vous rappelle les termes :

« .....
PACTE DE PREFERENCE

Si l'un des donataires copartagés se décide à revendre tout ou partie des biens mis dans son lot, à l'amiable ou par adjudication amiable, il devra en informer les autres donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

La date de cet avis fixera le point de départ d'un délai d'un an, durant lequel les donataires copartagés pourront user de leur droit de préférence. A cet effet, ils notifieront leur accord à l'ancien propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part, les donataires copartagés seront déchu de leur droit.

En outre, il est précisé que :
Si les donataires copartagés refusent la lettre recommandée de l'ancien propriétaire, le délai d'un an commencera à compter de la date d'avis du refus.
Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que :
1°) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause des donataires copartagés devront respecter ce pacte de préférence.

2°) En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'ancien propriétaire sera tenu de faire connaître aux donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'Huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai d'un an, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les donataires copartagés auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée aux donataires copartagés dans les mêmes délai et forme que celle adressée au vendeur. Comme pour la première adjudication, le délai d'un an, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Les donataires copartagés auront également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3°) Ce droit de préférence est, strictement, personnel aux donataires copartagés, et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit, à l'exception de leurs descendants.

..... »

Suivant acte reçu par Maître Laura PICARD-DEYME, notaire à LE PUY SAINTE REPARADE, en date du 10 août 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière, ledit pacte a été modifié comme suit :

« .....

PACTE DE PREFERENCE

Si l'un des donataires copartagés se décide à revendre tout ou partie des biens mis dans son lot, à l'amiable ou par adjudication amiable, il devra en informer les autres donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

*La durée du pacte de préférence est fixée à **VINGT (20) ANS** à compter de la signature des présentes.*

*Le bénéficiaire du droit de préférence disposera **alors d'un délai d'UN (1) MOIS à compter de la réception** de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus d'acquérir ou son acceptation. A cet effet, ils notifieront leur accord à l'ancien propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.*

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part, les donataires copartagés seront déchus de leur droit. Le silence équivaudra à une renonciation au droit de préférence.

En outre, il est précisé que :

Si les donataires copartagés refusent la lettre recommandée de l'ancien propriétaire, le délai d'un mois commencera à compter de la date de la première présentation de l'avis.

Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que :

1°) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause des donataires copartagés devront respecter ce pacte de préférence.

2°) En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'ancien propriétaire sera tenu de faire connaître aux donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'Huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai d'un mois, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les donataires copartagés auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée aux donataires copartagés dans les mêmes délai et forme que celle adressée au vendeur. Comme pour la première adjudication, le délai d'un mois, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Les donataires copartagés auront également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3°) Ce droit de préférence est, strictement, personnel aux donataires copartagés, et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit, à l'exception de leurs descendants.

..... »

Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER ayant trouvé à vendre à la Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 35100000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), 251 rue des Romarins BP 18 Clos des Chanterelles, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, le bien dont la désignation suit :

DESIGNATION

A **ROGNES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13840 Lieudit Versaille,**

Seize (16) terrains à bâtir (lots 1 à 8 et 10 à 17 du **LOTISSEMENT**) et le terrain à bâtir (macro-lot social) ainsi que la future voirie et les espaces communs du **LOTISSEMENT**, d'une superficie totale d'environ **11.637 m²**, à prendre et à détacher d'une propriété de plus grande contenance, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	98	VERSAILLE	00 ha 96 a 10 ca
AE	99	VERSAILLE	00 ha 27 a 30 ca

Total surface : 01 ha 23 a 40 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les conditions financières prévues aux termes de l'avant-contrat sont les suivantes :

« .....

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

*La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (1.840.000,00 EUR)**.*

PAIEMENT DU PRIX

Partie comptant

*La somme d'**UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1.800.000,00 EUR)**, formant partie du prix de la vente, sera payée comptant le jour de la signature de l'acte authentique.*

Ce paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Partie par obligation de faire

Les parties conviennent d'un commun accord entre elles de convertir et de nover l'obligation de payer la somme de ***QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR)*** *en l'obligation faite pour le* ***BENEFICIAIRE*** *de procéder à la viabilisation d'un terrain à bâtir (lot 9) conservé par le* ***PROMETTANT****.*

Etant ici précisé que la parcelle restant la propriété du ***PROMETTANT*** *sera comprise dans le périmètre du lotissement.*

Le ***PROMETTANT*** *aura donc la qualité de coloti pour la parcelle conservée par lui et par conséquent il devra respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL, etc...).*

Le modèle de cahier des charges est demeuré ci-annexé ***Annexe n°13****.*

Cette facturation forfaitaire évaluée à la somme de quarante mille euros (40 000,00 eur) comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone de ce terrain conservé par le ***PROMETTANT****, les taxes communales exigibles dans le cadre du dossier de l'autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier, la part de contribution éventuelle à la création de parcelles destinées à la réalisation de logements sociaux etc…*

Le ***BENEFICIAIRE*** *s'oblige à poursuivre les travaux du* ***LOTISSEMENT*** *jusqu'à l'achèvement de ceux-ci en conformité avec les pièces (programme des travaux, plans des réseaux,...) jointes à la demande de permis d'aménager, en ce compris les travaux de viabilisation des terrains à bâtir restant appartenir au* ***PROMETTANT*** *et objets de l'obligation de faire.*

Le PROMETTANT délèguera la qualité de maître d'ouvrage au BENEFICIAIRE pour la réalisation des travaux du LOTISSEMENT, en ce compris les travaux de viabilisation des terrains à bâtir restant appartenir au PROMETTANT et objets de l'obligation de faire.

En conséquence, le ***BENEFICIAIRE*** *sera seul qualifié, pour choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris les travaux nécessaires à la levée des réserves.*

Ils comportent également les pouvoirs de faire toute demande d'autorisation ou déclaration prévue au Code de l'urbanisme et nécessaire à la réalisation des travaux du ***LOTISSEMENT****.*

Le ***PROMETTANT*** *s'interdit d'ores et déjà de s'immiscer dans les opérations de travaux qui seront à la charge du* ***BENEFICIAIRE*** *et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs ou autres intervenants.*

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard dans un délai de DOUZE (12) MOIS suivant la déclaration d'ouverture de chantier. Ce délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais.

L'achèvement des travaux de finition du LOTISSEMENT, devra intervenir au plus tard dans un délai de QUINZE (15) MOIS, suivant la déclaration d'ouverture de chantier, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai.

Notamment ce délai sera majoré le cas échéant des jours de retard dus aux causes suivantes :

Seront considérés comme causes légitimes de suspension de délai :

- intempéries, inondations, incendies et dégâts des eaux, empêchant l'avancée des travaux ;

- la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du bâtiment ou à un service public qui perturberait notoirement et profondément le déroulement du chantier, à l'exception des grèves spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;

- les épidémies, les menaces et crises sanitaires graves au sens du Code de la santé publique ;

- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, pour autant qu'elles ne soient pas imputables au ***BENEFICIAIRE*** *ou aux entreprises travaillant sur le chantier et leurs conséquences éventuelles sur le déroulement du chantier ;*

- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, catastrophes naturelles, accidents de chantier à moins que la responsabilité du ***BENEFICIAIRE*** *ou celle de l'entreprise puisse être mise en cause ;*

S'il survenait une cause légitime de suspension de délai d'achèvement ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux ou aurait perturbé profondément le déroulement du chantier ; ce report de délai étant calculé par jour ouvré.

Le ***BENEFICIAIRE*** *aura l'obligation de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au* ***PROMETTANT*** *la survenance de tels événements (nature, date et heure) dans les dix (10) jours de leur survenance en joignant une attestation d'un « homme de l'art » constatant l'arrêt du chantier, et pour les intempéries un relevé de la station météo, dans un délai d'un mois.*

À défaut de respect de ces obligations, l'événement en cause ne sera pas opposable au ***PROMETTANT.***

Le ***BENEFICIAIRE*** *fera diligence pour réduire, autant que faire se peut, le retard pouvant résulter de la survenance d'une ou plusieurs causes légitimes de suspension de délai ou cas de force majeure.*

Le ***BENEFICIAIRE*** *s'oblige à déposer en mairie, la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, dans les trente jours de cet achèvement.*

Les attestations délivrées par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage certifiant l'achèvement des travaux du lotissement, attesteront de l'exécution des obligations de faire dues par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT.

Garanties du PROMETTANT

1- Cautionnement bancaire

En garantie de la réalisation des travaux susvisés, le ***BENEFICIAIRE****, produira une garantie bancaire d'achèvement pour la réalisation des travaux, sous forme de cautionnement, ou justifiera d'une garantie extrinsèque d'achèvement pour la totalité des travaux relatifs au lotissement susvisé.*

2 - Hypothèque légale du vendeur

A la garantie du paiement de la partie du prix convertie en l'obligation de faire, l'immeuble objet des présentes demeurera affecté par une hypothèque légale du vendeur.

3 - Renonciation à l'action résolutoire

Pour permettre au ***BENEFICIAIRE*** *d'obtenir les crédits bancaires dont il aurait besoin pour réaliser l'opération de construction projetée, et de réaliser la vente des lots à bâtir, le* ***PROMETTANT*** *renonce d'ores et déjà purement et simplement au bénéfice de l'action résolutoire prévue à l'article 1654 du Code Civil.*

4 - Dispense de prendre inscription

A condition que le ***BENEFICIAIRE*** *justifie d'une garantie bancaire, sous forme de cautionnement, le* ***PROMETTANT*** *dispense d'ores et déjà expressément le notaire de prendre*

*inscription de cette hypothèque, se réservant la faculté de le faire ultérieurement si bon lui semble et aux frais du **BENEFICIAIRE**.*

..... »

Par conséquent, vous disposez, en application de ce pacte de préférence, d'un délai de **d'UN (1) MOIS à compter de la réception de la présente lettre** pour faire connaître le cas échéant votre intention de vous porter acquéreur par préférence pour vous ou vos ayants droit et ce aux mêmes conditions.

A défaut de réponse dans le délai susvisé, votre droit de préférence s'éteindra, vous ne pourrez plus solliciter votre substitution au contrat ni invoquer sa nullité.

Restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Cher Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Laura PICARD-DEYME



AR24

PREUVE DE DÉPÔT ET D'ENVOI

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

EV32424782-f3a696e6cc290c3574299fdf8a9c2b3d41661f1bf01767e8ee2839611d961a22

INFORMATIONS EXPÉDITEUR

laura.picard-deyme@notaires.fr
PICARD-DEYME Laura PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA
LE PUY-SAINTE-REPARADE
36-38 Chemin de la Station
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Informations complémentaires :
SCP PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA...

DESTINATAIRE

Donatien THIROUX DE GERVILLIER
donatien.dg@outlook.com
Statut : particulier
Réf. dossier : VENTE THIROUX DE GER [1015413]
Réf. client : Donatien THIROUX DE [1050759]

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

24/11/2023
16:50:19 CET (Central European Time)

PIÈCES JOINTES

- courrier purge pacte de prfrence mr donatien thiroux de gervillier.pdf (2.63 MB)

RCS CRETEIL - 809 480 122

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

Jeton d'horodatage :

*MIII2jAVAgEAMBAMDk9wZXJhdGlvbiBPa2F5MIIIvwYJKoZIhvcNAQcCoIIIsDCCCKwCAQMxDTALBglghkgBZQMEAgMwgfQGCyqGSIb3DQEJEAEEoIHkBIHhMIHeAgEBBgYEAI9nAQEwMTANBglghkgBZQMEAgEFAAQg86aW5swpDDV0KZ/fipwrPUFmHxvwF2fo7ig5YR2WGilCCHPc8nHf2XBfGA8yMDIzMTEyNDE1NTAxOVowAwIBAaB+pHwwejEnMCUGA1UEAwweU0sgVElNRVNUQU1QSU5HIEFVVEhPUklUWSAyMDIzMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEMMAoGA1UECwwDVFNBMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFoIIEXjCCBFowggNCoAMCAQICEDKPZGffKmdXY3SheOZlUQEwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNIcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENIcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZTAeFw0yMjEyMzEyMjAwMDFaFw0yODEyMzEyMjAwMDFaMHoxJzAlBgNVBAMMHlNLIFRJTUVTVEFNUElORyBBVVRIT1JJVFkgMjAyMzEXMBUGA1UEYQwOTlRSRUUtMTA3NDcwMTMxDDAKBgNVBAsMA1RTQTEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTCCASIwDQYJKoZIhvcNAQEBBQADggEPADCCAQoCggEBAJ3n7NR8QBwFaHOyGmxrh16eCK19XAvYQ2v5YnQ66HT4hResvvBAEBMz9ti5K68T1cm63qd5KHcRY+GlcOlukN3PBGMixNYG27aweL08XkCAdn9hxmeeh697jY/CQ/v4hbwnv+YgBLKPHUVUl+PJEUXvL4gMOn54n12/vlsn3/MtFSHH0r3jS4kF5GDQfk8UNH/+fjwkyBXs+KSM8PKdGUiHXVM5Xcdm3srKTYQIo7tXlMv2zFC7HL/l+2GxSmeE5rFGR2bkHOfTl2pY3Xq5cLVf7Swa4NzqkeZw6tTovmrplzDUF9xUu+sl5T58LXtpd/tBqxBmLLfcn6UJPHNMXXMCAwEAAaOB4DCB3TAOBgNVHQ8BAf8EBAMCBsAwFgYDVR0lAQH/BAwwCgYIKwYBBQUHAwgwHQYDVR0OBBYEFLk0e97Fn2B+S/ph9/0Q9FAJQu3oMB8GA1UdIwQYMBaAFBLyWj7qVhy/zQas8fElyalL1BSZMHMGCCsGAQUFBwEBBGcwZTAfBggrBgEFBQcwAoY2aHR0cDovL2FpYS5zay5lZS9DQTBCBggrBgEFBQcwAoY2aHR0cDovL2Muc2suZWUvRUVfQ2VydGlmaWNhdGlvbl9DZW50cmVfUm9vdF9DQS5kZXIuY3J0MA0GCSqGSIb3DQEBCwUAA4IBAQAkF8XlFW5pXoieTSDd3+yL+Nusckx1yMWsU4d0+jKy51TgbQsWvfY6ikxui489Tepv8BNxkpy1Qy+UO+xaoSUWrIspd5SVI8/Np9Bi+C/gtSYlvp+Xcup1CVJ0gx2YYQ9y35x8Viy38kclpg5bV1R4VOkoJ9rMgFK2f2iM7n2Pvol9MqFmGjCoYH8s/OPK/p4frCtqVaea1U+ew+8efsRVg3si0l4XvbR5l8hgssoyEgoYPt3FfqEFGOlXjFkuNPvBPqwB7cYL4Td2IkgxrznTXLesIXmvnWmMriaruHphggxymut4j0l4bg9nPwlYqknrArkbEQhFTa/4iwuSJd+0MYIDPTCCAzkCAQEwgYkwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNIcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENIcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZQIQMo9kZ98qZ1djdKF45mVRATALBglghkgBZQMEAgOgggGGMBoGCSqGSIb3DQEJAzENBgsqhkiG9w0BCRABBDAcBgkqhkiG9w0BCQUxDxcNMjMxMTI0MTU1MDE5WjArBgkqhkiG9w0BCTQxHjAcMAsGCWCGSAFlAwQCA6ENBgkqhkiG9w0BAQ0FADBPBgkqhkiG9w0BCQQxQgRArHIiJdja0Uaxk0fXqmn6qkAsONR34lcTN/BRvegS0ka1/FuADbmyd/yGbn65/6tQCCTqNTOdq+vHuebAFs4iNTCBywYLKoZIhvcNAQkQAi8xgbswgbgwgbUwgbIEIK8f5mVio6fOuZpB5bCbbcRnSQNvZBst7Rf+RHXyK+bAMIGNMHmkdzB1MQswCQYDVQQGEwJFRTEiMCAGA1UECgwZQVMgU2VydGlmaXRzZWVyaW1pc2tlc2t1czEoMCYGA1UEAwwfRUUgQ2VydGlmaWNhdGlvbiBDZW50cmUgUm9vdCBDQTEYMBYGCSqGSIb3DQEJARYJcGtpQHNrLmVlAhAyj2Rn3ypnV2N0oXjmZVEBMA0GCSqGSIb3DQEBDQUABIIBAHN9wYnvcy3DD7kvmltAolQFGQ78ees/c410sWgY7y8TIAV5yTRUCPWASPAL0MPD8X1/+bySx3ur6mcTLjepBNKYARQPsBG+SLOvp0bUBzTupp9DCIq+9DO9K81Ksi0hAWzHqG0l7Oo62ndUbjxjn5amocA6fetQ82zpskvhpSIQ0tg88o/C8n8WeP2Dw+UOvaYDf9XqLHPmHQ2NJLEVnNbCOLLhHPoGSKH92mM+wt2Qf8ewL96v2jBjPnjOu4mei9OPBI2NyS/5yVBR1pVXu/FMdvEof/xVf9xdYtS28fY4g9M7WgYlMrCr2i5l/ko2hd1jjxYzpTor/JM+YyEUz2o=

Références du contenu et des pièces jointes :

Contenu :

cab5ebfdda815e936087dd4e77a3e6e140e10df0

Courrier purge pacte de prfrence Mr Donatien THIROUX DE GERVILLIER.pdf :

33114f457d99040ff4606b5e75541d91cc7659a7

AR24

PREUVE DE RÉCEPTION

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

AR32424782-f3a696e6cc290c3574299fdf8a9c2b3d41661f1bf01767e8ee2839611d961a22

INFORMATIONS EXPÉDITEUR

laura.picard-deyme@notaires.fr
PICARD-DEYME Laura PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA
LE PUY-SAINTE-REPARADE
36-38 Chemin de la Station
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Informations complémentaires :
SCP PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA...

DESTINATAIRE

Donatien THIROUX DE GERVILLIER
donatien.dg@outlook.com
Statut : particulier
Réf. dossier : VENTE THIROUX DE GER [1015413]
Réf. client : Donatien THIROUX DE [1050759]

DATE ET HEURE DE RÉCEPTION

27/11/2023
08:20:03 CET (Central European Time)

MOYEN D'AUTHENTIFICATION

OTP-22162100-WO3YIA9YT5ETM1ASNZ98
Statut du compte : particulier

PIÈCES JOINTES

- courrier purge pacte de prfrence mr donatien thiroux de gervillier.pdf (2.63 MB)

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

24/11/2023
16:50:19 CET (Central European Time)

RCS CRETEIL - 809 480 122

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

Jeton d'horodatage :

*MIII2jAVAgEAMBAMDk9wZXJhdGlvbiBPa2F5MIIIvwYJKoZIhvcNAQcCoIIIsDCCCKwCAQMxDTALBglghkgBZQMEAgMwgfQGCyqGSIb3DQEJEAEEoIHkBIHhMIHeAgEBBgYEAI9nAQEwMTANBglghkgBZQMEAgEFAAQg8RBr8axcnOy6QTUD9HLA8yix09UPgQR+T5a+ejwB1elCCHM0ZlC+WDCGGA8yMDIzMTEyNzA3MjAwM1owAwIBAaB+pHwwejEnMCUGA1UEAwweU0sgVElNRVNUQU1QSU5HIEFVVEhPUklUWSAyMDIzMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEMMAoGA1UECwwDVFNBMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFoIIEXjCCBFowggNCoAMCAQICEDKPZGffKmdXY3SheOZlUQEwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmlj YXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZTAeFw0yMjEyMzEyMjAwMDFaFw0yODEyMzEyMjAwMDFaMHoxJzAlBgNVBAMMHlNLIFRJTUVTVEFNUElORyBBVVRI T1JJVFkgMjAyMzEXMBUGA1UEYQwOTlRSRUUtMTA3NDcwMTMxDDAKBgNVBAsMA1RTQTEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTCCASIwDQYJKoZIhvcNAQE BBQADggEPADCCAQoCggEBAJ3n7NR8QBwFaHOyGmxrh16eCK19XAvYQ2v5YnQ66HT4hResvvBAEBMz9ti5K68T1cm63qd5KHcRY+GlcOlukN3PBGMixNYG27aweL08XkCAdn9hxmeeh697jY/C Q/v4hbwnv+YgBLKPHUVUl+PJEUXvL4gMOn54n12/vIsn3/MtFSHH0r3jS4kF5GDQfk8UNH/+fjwkyBXs+KSM8PKdGUiHXVM5Xcdm3srKTYQlo7tXIMv2zFC7HL/I+2GxSmeE5rFGR2bkHOfTI2pY3Xq 5cLVf7Swa4NzqkeZw6tTovmrpIzDUF9xUu+sl5T58LXtpd/tBqxBmLLfcn6UJPHNMXXMCAwEAAaOB4DCB3TAOBgNVHQ8BAf8EBAMCBsAwFgYDVR0lAQH/BAwwCgYIKwYBBQUHAwgwHQYDVR0O BBYEFLk0e97Fn2B+S/ph9/0Q9FAJQu3oMB8GA1UdIwQYMBaAFBLyWj7qVhy/zQas8fElyalL1BSZMHMGCCsGAQUFBwEBBGcwZTAfBggrBgEFBQcwAYYTaHR0cDovL2FpYS5zay5lZS9DQTBCBggr BgEFBQcwAoY2aHR0cDovL2Muc2suZWUvRUVfQ2VydGlmaWNhdGlvbl9DZW50cmVfUm9vdF9DQS5kZXIuY3J0MA0GCSqGSIb3DQEBCwUAA4IBAQAkF8XlFW5pXoieTSDd3+yL+Nusckx1yMWs U4d0+jKy51TgbQsWvfY6ikxui489Tepv8BNxkpy1Qy+UO+xaoSUWrIspd5SVI8/Np9Bi+C/gtSYlvp+Xcup1CVJ0gx2YYQ9y35x8Viy38kclpg5bV1R4VOkoJ9rMgFK2f2iM7n2Pvol9MqFmGjCoYH8s/O PK/p4frCtqVaea1U+ew+8efsRVg3si0I4XvbR5l8hgssoyEgoYPt3FfqEFGOlXjFkuNPvBPqwB7cYL4Td2IkgxrznTXLeslXmvnWmMriaruHphggxymut4j0l4bg9nPwIYqknrArkbEQhFTa/4iwuSJd+0MYID PTCCAzkCAQEwgYkwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgk qhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZQlQMo9kZ98qZ1djdKF45mVRATALBglghkgBZQMEAgOgggGGMBoGCSqGSIb3DQEJAzENBgsqhkiG9w0BCRABBDAcBgkqhkiG9w0BCQUxDxcNMjMxMTI3MDcy MDAzWjArBgkqhkiG9w0BCTQxHjAcMAsGCWCGSAFlAwQCA6ENBgkqhkiG9w0BAQ0FADBPBgkqhkiG9w0BCQQxQgRAaxbRER24asUGiVlZuwxrDAPtm+qzua2kfHQfvp3vJSmxZN2p0jlwwzQbXd VR7ZeLc+g4H60b2CEMVdkpZVFjzDCBywYLKoZIhvcNAQkQAi8xgbswgbgwgbUwgblEIK8f5mVio6fOuZpB5bCbbcRnSQNvZBst7Rf+RHXyK+bAMlGNMHmkdzB1MQswCQYDVQQGEwJFRTEiMCA GA1UECgwZQVMgU2VydGlmaXRzZWVyaW1pc2tlc2t1czEoMCYGA1UEAwwfRUUgQ2VydGlmaWNhdGlvbiBDZW50cmUgVm9vdCBDQTEYMBYGCSqGSIb3DQEJARYJcGtpQHNrLmVlAhAyj2Rn3yp nV2N0oXjmZVEBMA0GCSqGSIb3DQEBDQUABIIBAGDL8E8ivPqKX38RuAGmEtHiSpAl/0ZGLaQMbKwMoyvyWlOdJ+9r6qMuYp5NS1zzJ3A1EjuFjjEjNtjtErc4wLTwOK5j1/x9eQe7kurfY3Zolz9SdCxP VqUAIAiOlOXA8kTt9bcbOoHdYaPGjZJkbUDvBQWViHcHVumuocLLJ9E5OaHtcZIPp+Ffz62d0cejvcTbaKCWNTAFbDtwQ5B1DlO1kRrD+g3L0h5ra1JtuWzLda/ctJGcHDl/5sVYeT/4GcOADFlrPeKJcyVr bdyb9CjIPEdl/RfWDakhoj+r7kppp3CfLdD5N3fHXqhxbD7BdSDQWTQU33HMUtH3KgELOI0=

Références du contenu et des pièces jointes :

Contenu :

cab5ebfdda815e936087dd4e77a3e6e140e10df0

Courrier purge pacte de prfrence Mr Donatien THIROUX DE GERVILLIER.pdf :

33114f457d99040ff4606b5e75541d91cc7659a7

Chère Madame,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance du courrier ci-joint.

Sincères salutations.

Laura PICARD-DEYME

	Lutte contre la FRAUDE : Soyez vigilant, les emails envoyés par l'Office émanent obligatoirement d'une adresse mail finissant par **@notaires.fr** **Le compte bancaire de l'Office est domicilié à la CDC (BIC : CDCGFRPPXXX).** Ne jamais procéder à un virement vers une autre banque que la CDC.

OFFICE NOTARIAL DU PUY SAINTE REPARADE - **36-38 chemin de la Station - BP 6 - 13610 Le Puy Sainte Réparade - Tel: +33 (0)4.42.50.09.09 - Fax: +33 (0)4.42.50.09.04**

Ce message contient des informations confidentielles protégées par le secret professionnel. Au cas où il ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser immédiatement et de le supprimer. Les liaisons internet ne sont pas sécurisées et en conséquence l'Office Notarial du Puy Sainte Réparade ne pourra être responsable de tout changement qui pourrait être effectué concernant ce message après son envoi.

This message contains privileged and confidential information. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete it. Internet e-mails are not necessarily secure. L'Office Notarial du Puy Sainte Réparade does not accept responsibility for changes made to this message after it was sent.

Merci de penser à l'environnement avant d'imprimer ce message...Please consider your environmental responsibility before printing this e-mail ...

SERVICE NEGOCIATION IMMOBILIERE : Consultez nos annonces en ligne

LE PUY SAINTE REPARADE : Nous localiser

A l'attention des Confrères

Office Notarial utilisant le partage de dossiers iNot

L'étude est équipée d'un système de visio-conférence (n° 2210236)

Raymonde PICARD-DEYME
Notaire

Raymonde PICARD-DEYME
Patrick ROSSELLI
Ingrid FUDA
NOTAIRES ASSOCIES

Laura PICARD-DEYME
Olivier BOURICHA
NOTAIRES

BP 6
36-38, CHEMIN DE LA STATION
13610 LE PUY STE RÉPARADE

Successeurs de Mes DIDELOT, GARDEL, JACQUETY et SARTOUS

Madame Anne d'ORSETTI
25 rue du Puits
80680 SAINS EN AMIENOIS

Le Puy Sainte Réparade, le 24 novembre 2023

VENTE THIROUX DE GERVILLIER / HECTARE

Lettre recommandée électronique : olivierdorsetti@orange.fr

Objet : Purge du pacte de préférence

Chère Madame,

Aux termes d'un acte contenant donation-partage reçu par Maître MUGNIER, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON le 22 décembre 1990, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, le 30 janvier 1991 volume 1991P, numéro 992, a été stipulé au profit des co indivisaires, un pacte de préférence dont je vous rappelle les termes :

« .....
PACTE DE PREFERENCE

Si l'un des donataires copartagés se décide à revendre tout ou partie des biens mis dans son lot, à l'amiable ou par adjudication amiable, il devra en informer les autres donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

La date de cet avis fixera le point de départ d'un délai d'un an, durant lequel les donataires copartagés pourront user de leur droit de préférence. A cet effet, ils notifieront leur accord à l'ancien propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part, les donataires copartagés seront déchu de leur droit.

En outre, il est précisé que :
Si les donataires copartagés refusent la lettre recommandée de l'ancien propriétaire, le délai d'un an commencera à compter de la date d'avis du refus.
Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que :
1°) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause des donataires copartagés devront respecter ce pacte de préférence.

Etude fermée le samedi
Téléphone : 04 42 50 09 09 **Adresse Postale** : BP 6 - 13610 Le Puy Sainte Réparade
Télécopie : 04 42 50 09 04 **Adresse Internet** : notaires.psr@notaires.fr
Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté

2°) En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'ancien propriétaire sera tenu de faire connaître aux donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'Huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai d'un an, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les donataires copartagés auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée aux donataires copartagés dans les mêmes délai et forme que celle adressée au vendeur. Comme pour la première adjudication, le délai d'un an, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Les donataires copartagés auront également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3°) Ce droit de préférence est, strictement, personnel aux donataires copartagés, et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit, à l'exception de leurs descendants.

..... »

Suivant acte reçu par Maître Laura PICARD-DEYME, notaire à LE PUY SAINTE REPARADE, en date du 10 août 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière, ledit pacte a été modifié comme suit :

« .....

PACTE DE PREFERENCE

Si l'un des donataires copartagés se décide à revendre tout ou partie des biens mis dans son lot, à l'amiable ou par adjudication amiable, il devra en informer les autres donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à son domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de paiement et les conditions de la vente.

*La durée du pacte de préférence est fixée à **VINGT (20) ANS** à compter de la signature des présentes.*

*Le bénéficiaire du droit de préférence disposera **alors d'un délai d'UN (1) MOIS à compter de la réception** de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus d'acquérir ou son acceptation. A cet effet, ils notifieront leur accord à l'ancien propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.*

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part, les donataires copartagés seront déchus de leur droit. Le silence équivaudra à une renonciation au droit de préférence.

En outre, il est précisé que :

Si les donataires copartagés refusent la lettre recommandée de l'ancien propriétaire, le délai d'un mois commencera à compter de la date de la première présentation de l'avis.

Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que :

1°) En cas de mutation à titre gratuit, pour quelque cause et forme que ce soient, les héritiers, ayants droit ou ayants cause des donataires copartagés devront respecter ce pacte de préférence.

2°) En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire, l'ancien propriétaire sera tenu de faire connaître aux donataires copartagés, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'Huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas, le délai d'un mois, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les donataires copartagés auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée aux donataires copartagés dans les mêmes délai et forme que celle adressée au vendeur. Comme pour la première adjudication, le délai d'un mois, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Les donataires copartagés auront également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3°) Ce droit de préférence est, strictement, personnel aux donataires copartagés, et il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque forme et à qui que ce soit, à l'exception de leurs descendants.

..... »

Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER ayant trouvé à vendre à la Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 35100000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), 251 rue des Romarins BP 18 Clos des Chanterelles, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, le bien dont la désignation suit :

DESIGNATION

A **ROGNES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13840 Lieudit Versaille,**

Seize (16) terrains à bâtir (lots 1 à 8 et 10 à 17 du **LOTISSEMENT**) et le terrain à bâtir (macro-lot social) ainsi que la future voirie et les espaces communs du **LOTISSEMENT**, d'une superficie totale d'environ **11.637 m²**, à prendre et à détacher d'une propriété de plus grande contenance, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	98	VERSAILLE	00 ha 96 a 10 ca
AE	99	VERSAILLE	00 ha 27 a 30 ca

Total surface : 01 ha 23 a 40 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les conditions financières prévues aux termes de l'avant-contrat sont les suivantes :

« .....

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

*La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (1.840.000,00 EUR)**.*

PAIEMENT DU PRIX

Partie comptant

*La somme d'**UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1.800.000,00 EUR)**, formant partie du prix de la vente, sera payée comptant le jour de la signature de l'acte authentique.*

Ce paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Partie par obligation de faire

*Les parties conviennent d'un commun accord entre elles de convertir et de nover l'obligation de payer la somme de **QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR)** en l'obligation faite pour le **BENEFICIAIRE** de procéder à la viabilisation d'un terrain à bâtir (lot 9) conservé par le **PROMETTANT**.*

*Etant ici précisé que la parcelle restant la propriété du **PROMETTANT** sera comprise dans le périmètre du lotissement.*

*Le **PROMETTANT** aura donc la qualité de coloti pour la parcelle conservée par lui et par conséquent il devra respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL, etc...).*

*Le modèle de cahier des charges est demeuré ci-annexé **Annexe n°13**.*

*Cette facturation forfaitaire évaluée à la somme de quarante mille euros (40 000,00 eur) comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone de ce terrain conservé par le **PROMETTANT**, les taxes communales exigibles dans le cadre du dossier de l'autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier, la part de contribution éventuelle à la création de parcelles destinées à la réalisation de logements sociaux etc…*

*Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à poursuivre les travaux du **LOTISSEMENT** jusqu'à l'achèvement de ceux-ci en conformité avec les pièces (programme des travaux, plans des réseaux,…) jointes à la demande de permis d'aménager, en ce compris les travaux de viabilisation des terrains à bâtir restant appartenir au **PROMETTANT** et objets de l'obligation de faire.*

Le PROMETTANT délèguera la qualité de maître d'ouvrage au BENEFICIAIRE pour la réalisation des travaux du LOTISSEMENT, en ce compris les travaux de viabilisation des terrains à bâtir restant appartenir au PROMETTANT et objets de l'obligation de faire.

*En conséquence, le **BENEFICIAIRE** sera seul qualifié, pour choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris les travaux nécessaires à la levée des réserves.*

*Ils comportent également les pouvoirs de faire toute demande d'autorisation ou déclaration prévue au Code de l'urbanisme et nécessaire à la réalisation des travaux du **LOTISSEMENT**.*

*Le **PROMETTANT** s'interdit d'ores et déjà de s'immiscer dans les opérations de travaux qui seront à la charge du **BENEFICIAIRE** et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs ou autres intervenants.*

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard dans un délai de DOUZE (12) MOIS suivant la déclaration d'ouverture de chantier. Ce délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais.

L'achèvement des travaux de finition du LOTISSEMENT, devra intervenir au plus tard dans un délai de QUINZE (15) MOIS, suivant la déclaration d'ouverture de chantier, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai.

Notamment ce délai sera majoré le cas échéant des jours de retard dus aux causes suivantes :

Seront considérés comme causes légitimes de suspension de délai :

- intempéries, inondations, incendies et dégâts des eaux, empêchant l'avancée des travaux ;

- *la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du bâtiment ou à un service public qui perturberait notoirement et profondément le déroulement du chantier, à l'exception des grèves spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;*

- *les épidémies, les menaces et crises sanitaires graves au sens du Code de la santé publique ;*

- *les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, pour autant qu'elles ne soient pas imputables au* ***BENEFICIAIRE*** *ou aux entreprises travaillant sur le chantier et leurs conséquences éventuelles sur le déroulement du chantier ;*

- *les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, catastrophes naturelles, accidents de chantier à moins que la responsabilité du* ***BENEFICIAIRE*** *ou celle de l'entreprise puisse être mise en cause ;*

S'il survenait une cause légitime de suspension de délai d'achèvement ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux ou aurait perturbé profondément le déroulement du chantier ; ce report de délai étant calculé par jour ouvré.

Le ***BENEFICIAIRE*** *aura l'obligation de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au* ***PROMETTANT*** *la survenance de tels événements (nature, date et heure) dans les dix (10) jours de leur survenance en joignant une attestation d'un « homme de l'art » constatant l'arrêt du chantier, et pour les intempéries un relevé de la station météo, dans un délai d'un mois.*

À défaut de respect de ces obligations, l'événement en cause ne sera pas opposable au ***PROMETTANT.***

Le ***BENEFICIAIRE*** *fera diligence pour réduire, autant que faire se peut, le retard pouvant résulter de la survenance d'une ou plusieurs causes légitimes de suspension de délai ou cas de force majeure.*

Le ***BENEFICIAIRE*** *s'oblige à déposer en mairie, la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, dans les trente jours de cet achèvement.*

Les attestations délivrées par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage certifiant l'achèvement des travaux du lotissement, attesteront de l'exécution des obligations de faire dues par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT.

Garanties du PROMETTANT

1- Cautionnement bancaire

En garantie de la réalisation des travaux susvisés, le ***BENEFICIAIRE****, produira une garantie bancaire d'achèvement pour la réalisation des travaux, sous forme de cautionnement, ou justifiera d'une garantie extrinsèque d'achèvement pour la totalité des travaux relatifs au lotissement susvisé.*

2 - Hypothèque légale du vendeur

A la garantie du paiement de la partie du prix convertie en l'obligation de faire, l'immeuble objet des présentes demeurera affecté par une hypothèque légale du vendeur.

3 - Renonciation à l'action résolutoire

Pour permettre au ***BENEFICIAIRE*** *d'obtenir les crédits bancaires dont il aurait besoin pour réaliser l'opération de construction projetée, et de réaliser la vente des lots à bâtir, le* ***PROMETTANT*** *renonce d'ores et déjà purement et simplement au bénéfice de l'action résolutoire prévue à l'article 1654 du Code Civil.*

4 - Dispense de prendre inscription

A condition que le ***BENEFICIAIRE*** *justifie d'une garantie bancaire, sous forme de cautionnement, le* ***PROMETTANT*** *dispense d'ores et déjà expressément le notaire de prendre*

*inscription de cette hypothèque, se réservant la faculté de le faire ultérieurement si bon lui semble et aux frais du **BENEFICIAIRE**.*

..... »

Par conséquent, vous disposez, en application de ce pacte de préférence, d'un délai de **d'UN (1) MOIS à compter de la réception de la présente lettre** pour faire connaître le cas échéant votre intention de vous porter acquéreur par préférence pour vous ou vos ayants droit et ce aux mêmes conditions.

A défaut de réponse dans le délai susvisé, votre droit de préférence s'éteindra, vous ne pourrez plus solliciter votre substitution au contrat ni invoquer sa nullité.

Restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Chère Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Laura PICARD-DEYME

OFFICE NOTARIAL
Notaire
B.P. 6
13610 LE PUY SAINTE REPARADE

AR24

PREUVE DE DÉPÔT ET D'ENVOI

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

EV32424785-012eed2617cbd69cfe05783ef377a444818aa8f1d5fd62d7c9fa1b8ebd2d3f6d

INFORMATIONS EXPÉDITEUR

laura.picard-deyme@notaires.fr
PICARD-DEYME Laura PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA
LE PUY-SAINTE-REPARADE
36-38 Chemin de la Station
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Informations complémentaires :
SCP PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA...

DESTINATAIRE

Anne D'ORSETTI
olivierdorsetti@orange.fr
Statut : particulier
Réf. dossier : VENTE THIROUX DE GER [1015413]
Réf. client : Anne D'ORSETTI [1050754]

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

24/11/2023
16:50:19 CET (Central European Time)

PIÈCES JOINTES

- courrier purge pacte de prfrence mme anne dorsetti.pdf (2.67 MB)

RCS CRETEIL - 809 480 122

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

Jeton d'horodatage :

*MIII2jAVAgEAMBAMDk9wZXJhdGlvbiBPa2F5MIIIvwYJKoZIhvcNAQcCoIIIsDCCCKwCAQMxDTALBglghkgBZQMEAgMwgfQGCyqGSIb3DQEJEAEEoIHkBIHhMIHeAgEBBgYEAI9nAQEwMTANBglghkgBZQMEAgEFAAQgAS7tJhfL1pz+BXg+83ekRIGKqPHV/WLXyfobjr0tP20CCAyO1+Rcr2gNGA8yMDIzMTEyNDE1NTAxOVowAwIBAaB+pHwwejEnMCUGA1UEAwweU0sgVElNRVNUQU1QSU5HIEFVVEhPUklUWSAyMDIzMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEMMAoGA1UECwwDVFNBMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFoIIEXjCCBFowggNCoAMCAQICEDKPZGffKmdXY3SheOZlUQEwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZTAeFw0yMjEyMzEyMjAwMDFaFw0yODEyMzEyMjAwMDFaMHoxJzAlBgNVBAMMHlNLIFRJTUVTVEFNUElORyBBVVRIT1JJVFkgMjAyMzEXMBUGA1UEYQwOTlRSRUUtMTA3NDcwMTMxDDAKBgNVBAsMA1RTQTEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTCCASIwDQYJKoZIhvcNAQEBBQADggEPADCCAQoCggEBAJ3n7NR8QBwFaHOyGmxrh16eCK19XAvYQ2v5YnQ66HT4hResvvBAEBMz9ti5K68T1cm63qd5KHcRY+GlcOlukN3PBGMixNYG27aweL08XkCAdn9hxmeeh697jY/CQ/v4hbwnv+YgBLKPHUVUl+PJEUXvL4gMOn54n12/vlsn3/MtFSHH0r3jS4kF5GDQfk8UNH/+fjwkyBXs+KSM8PKdGUiHXVM5Xcdm3srKTYQIo7tXlMv2zFC7HL/I+2GxSmeE5rFGR2bkHOfTI2pY3Xq5cLVf7Swa4NzqkeZw6tTovmrpIzDUF9xUu+sl5T58LXtpd/tBqxBmLLfcn6UJPHNMXXMCAwEAAaOB4DCB3TAOBgNVHQ8BAf8EBAMCBsAwFgYDVR0lAQH/BAwwCgYIKwYBBQUHAwgwHQYDVR0OBBYEFLk0e97Fn2B+S/ph9/0Q9FAJQu3oMB8GA1UdIwQYMBaAFBLyWj7qVhy/zQas8fElyalL1BSZMHMGCCsGAQUFBwEBBGcwZTAfBggrBgEFBQcwAYYTaHR0cDovL2FpYS5zay5lZS9DQTBCBggrBgEFBQcwAoY2aHR0cDovL2Muc2suZWUvRUVfQ2VydGlmaWNhdGlvbl9DZW50cmVfUm9vdF9DQS5kZXIuY3J0MA0GCSqGSIb3DQEBCwUAA4IBAQAkF8XlFW5pXoieTSDd3+yL+Nusckx1yMWsU4d0+jKy51TgbQsWvfY6ikxui489Tepv8BNxkpy1Qy+UO+xaoSUWrIspd5SVI8/Np9Bi+C/gtSYlvp+Xcup1CVJ0gx2YYQ9y35x8Viy38kclpg5bV1R4VOkoJ9rMgFK2f2iM7n2Pvol9MqFmGjCoYH8s/OPK/p4frCtqVaea1U+ew+8efsRVg3si0l4XvbR5l8hgssoyEgoYPt3FfqEFGOlXjFkuNPvBPqwB7cYL4Td2IkgxrznTXLesIXmvnWmMriaruHphggxymut4j0l4bg9nPwlYqknrArkbEQhFTa/4iwuSJd+0MYIDPTCCAzkCAQEwgYkwdTELMAkGA1UEBhMCRUUxIjAgBgNVBAoMGUFTIFNlcnRpZml0c2VlcmltaXNrZXNrdXMxKDAmBgNVBAMMH0VFIENlcnRpZmljYXRpb24gQ2VudHJlIFJvb3QgQ0ExGDAWBgkqhkiG9w0BCQEWCXBraUBzay5lZQIQMo9kZ98qZ1djdKF45mVRATALBglghkgBZQMEAgOgggGGMBoGCSqGSIb3DQEJAzENBgsqhkiG9w0BCRABBDAcBgkqhkiG9w0BCQUxDxcNMjMxMTI0MTU1MDE5WjArBgkqhkiG9w0BCTQxHjAcMAsGCWCGSAFlAwQCA6ENBgkqhkiG9w0BAQ0FADBPBgkqhkiG9w0BCQQxQgRAI5gY7BYZWULOC2iBhJGNi2uklT+/+INF6BppbA1MUiKOt8fRqoXLwFQfPi5wXFtg87X0CEB+L1jO2UZjbvxJ8TCBywYLKoZIhvcNAQkQAi8xgbswgbgwgbUwgblEIK8f5mVio6fOuZpB5bCbbcRnSQNvZBst7Rf+RHXyK+bAMlGNMHmkdzB1MQswCQYDVQQGEwJFRTEiMCAGA1UECgwZQVMgU2VydGlmaXRzZWVyaW1pc2t1c2t1czEoMCYGA1UEAwwfRUUgQ2VydGlmaWNhdGlvbiBDZW50cmUgUm9vdCBDQTEYMBYGCSqGSIb3DQEJARYJcGtpQHNrLmVlAhAyj2Rn3ypnV2N0oXjmZVEBMA0GCSqGSIb3DQEBDQUABIIBAFswR27lmBDRcMt+GSUxsiAP1tsXdxioY/DsByoezQlqJnh7Lvk3Pwy20/vpwmVa4uVvPz8uV09ybpAAwzdNz3w1xZYRJB02pPTs09bC6MrlnAulAoMkUCL9DBnnKPoZHa2MqEzjohaQ1nJIkQRrpF3yzWMOiRwOWfLTTZfc1oXzbGYpgmJK+gwJ/wU3zsLzV8DIbAdriiXG+5or1qtQM954XzvkHipadO32Z5ypqX3xaq3KZnrBhJVL3ruuo88koV1/dlCodAxJY61Ahgpkl0zZHTLuc+7bSPij8nz2R+5ZTCnRlnHGxzJssWpijoUqfC2/epT9YjLUQz6w53M0Ghc=

Références du contenu et des pièces jointes :

Contenu :
1b345de1e93e5cadbc4128b226544d3c49ea0672

Courrier purge pacte de prfrence Mme Anne dORSETTI.pdf :
0c6226c68097b9d4185bb212c38c12d7eed0d8e3

AR24

PREUVE DE RÉCEPTION

D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

AR32424785-012eed2617cbd69cfe05783ef377a444818aa8f1d5fd62d7c9fa1b8ebd2d3f6d

INFORMATIONS EXPÉDITEUR

laura.picard-deyme@notaires.fr
PICARD-DEYME Laura PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA
LE PUY-SAINTE-REPARADE
36-38 Chemin de la Station
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Informations complémentaires :
SCP PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA...

DESTINATAIRE

Anne D'ORSETTI
olivierdorsetti@orange.fr
Statut : particulier
Réf. dossier : VENTE THIROUX DE GER [1015413]
Réf. client : Anne D'ORSETTI [1050754]

DATE ET HEURE DE RÉCEPTION

30/11/2023
10:01:02 CET (Central European Time)

MOYEN D'AUTHENTIFICATION

OTP-22244637-QVKXKIAQGT76HC97R9OF
Statut du compte : particulier

PIÈCES JOINTES

- courrier purge pacte de prfrence mme anne dorsetti.pdf (2.67 MB)

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

24/11/2023
16:50:19 CET (Central European Time)

RCS CRETEIL - 809 480 122

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

Jeton d'horodatage :

MIIG6jAVAgEAMBAMDk9wZXJhdGlvbiBPa2F5MIIGzwYJKoZIhvcNAQcCoIIGwDCCBrwCAQMxDTALBglghkgBZQMEAgEwgeIGCyqGSIb3DQEJEAEEoIHSBIHPMIHMAgEBBgYEAI9nAQEwMTANBglghkgBZQMEAgEFAAQgIt1E5NA6dGMnAdaAgNRdN4C2DTu6XHq4nsaENfB1zW8CCDc1kREJjApTGA8yMDIzMTEzMDA5MDEwMlowAwIBAaBspGowaDEjMCEGA1UEAwwaU0sgVElNRVNUQU1QSU5HIFVOSVQgMjAyNEUxFzAVBgNVBGEMDk5UUkVFLTEwNzQ3MDEzMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFolIDkzCCA48wggMVoAMCAQICEH8JVg01zgYFxKogAaGup3EwCgYIKoZIzj0EAwIwXTEYMBYGA1UEAwwPU0sgVFNBIENBIDIwMjNFMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTAeFw0yMzEwMDExMTMxNThaFw0zMDA0MDExMTMxNTdaMGgxIzAhBgNVBAMMGlNLIFRJTUVTVEFNUElORyBVTklUIDIwMjRFMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRTBZMBMGByqGSM49AgEGCCqGSM49AwEHA0IABOonvE40NTLDXTF+19nwgJB2C2WR9uCbeKUmuK8bChL6G56Wda+pJGfInRAEtvtOrK+nkbwygBWwhLNGUrbgX+ijggGqMIIBpjAfBgNVHSMEGDAWgBRaGMA0zte3md8IkMAEfRjzc5a9zzBmBggrBgEFBQcBAQRaMFgwMwYIKwYBBQUHMAKGJ2h0dHBzOi8vYy5zay5lZS9TS19UU0FfQ0FfMjAyM0UuZGVyLmNydDAhBggrBgEFBQcwAYYVaHR0cDovL29jc3Auc2suZWUvdHNhMIGeBgNVHSAEgZYwgZMwgZAGBgQAj3oBAjCBhTA7BggrBgEFBQcCARYvaHR0cHM6Ly93d3cuc2tpZHNvbHV0aW9ucy5ldS9lbi9yZXBvc2l0b3J5L3RzYS8wRgYIKwYBBQUHAgIwOgw4VFNVIGNlcnRpZmljYXRlIGhhcyBiZWVuIGlzc3VlZCBhY2NvcmRpbmcgdG8gTkNQKyBwb2xpY3kwFgYDVR0lAQH/BAwwCgYIKwYBBQUHAwgwMwYDVR0fBCwwKjAooCagJIYiaHR0cDovL2Muc2suZWUvc2tfdHNhX2NhXzIwMjNlLmNybDAdBgNVHQ4EFgQU9OaU0Yk05JDg8jZ8mf+esV/FClMwDgYDVR0PAQH/BAQDAgbAMAoGCCqGSM49BAMCA2gAMGUCMBjo8HByL4E3cGXGq4AxSZ2qOPF2SekKaE6zzsxYaTl7geExcHqtP5J5BMZ0wD1BPwIxAPuUWntdnjnIg014JKveSUckzKCsexr4PDonr72DiS1aRRxipZxAtmiIhbQvDn5XUjGCAiowggImAgEBMHEwXTEYMBYGA1UEAwwPU0sgVFNBIENBIDIwMjNFMRcwFQYDVQRhDA5OVFJFRS0xMDc0NzAxMzEbMBkGA1UECgwSU0sgSUQgU29sdXRpb25zIEFTMQswCQYDVQQGEwJFRQIQfwlWDTXOBgXEqiABoa6ncTALBglghkgBZQMEAgGgggFKMBoGCSqGSIb3DQEJAzENBgsqhkiG9w0BCRABBDAcBgkqhkiG9w0BCQUxDxcNMjMxMTMwMDkwMTAyWjAoBgkqhkiG9w0BCTQxGzAZMAsGCWCGSAFlAwQCAaEKBggqhkjOPQQDAjAvBgkqhkiG9w0BCQQxIgQgS1PJ/xWha9UEP0BcQoUvgwdaYYX23/kat3wrUungEZMwgbIGCyqGSIb3DQEJEAIvMYGiMIGfMIGcMIGZBCCE4Ck6xt4cPNG0IKPlRT0nnSknUDwyZFlYNRfTXZqmRTB1MGGkXzBdMRgwFgYDVQQDDA9TSyBUU0EgQ0EgMjAyM0UxFzAVBgNVBGEMDk5UUkVFLTEwNzQ3MDEzMRswGQYDVQQKDBJTSyBJRCBTb2x1dGlvbnMgQVMxCzAJBgNVBAYTAkVFAhB/CVYNNc4GBcSqlAGhrqdxMAoGCCqGSM49BAMCBEcwRQIhANLZF2l2dJJ58l9Wq90S7Oc0dGEIzpF5M+KB32BBgvxiAiAJUnPyR5LXPb5Al0MIHJn6Q9QrA+WktFmJEMIn2B5nCQ==

Références du contenu et des pièces jointes :

Contenu :
1b345de1e93e5cadbc4128b226544d3c49ea0672

Courrier purge pacte de prfrence Mme Anne dORSETTI.pdf :
0c6226c68097b9d4185bb212c38c12d7eed0d8e3

Monsieur REYNAUD André
7 avenue de Verdun
13840 ROGNES

Madame BAUME Pascale
5 Bis avenue de Verdun
13840 ROGNES

Monsieur REYNAUD Patrick
5 Bis avenue de Verdun
13840 ROGNES

YI FINANCES
50 Cours Mirabeau
13100 AIX EN PROVENCE

Rognes, le 12 juillet 2021

Lettre recommandée n°1A 136 894 2749 5

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite au permis d'aménager délivré le 17 juin 2021 par la Mairie de Rognes, concernant « LE DOMAINE DE VERSAILLE » Chemin de Versaille, 13840 ROGNES sur les parcelles 000 AE 98 et 000 AE 99 .

Suite à notre entrevue ce jour avec notre Notaire Maître GRIMAL à Lambesc, nous ne trouvons pas d'inconvénients de ce changement d'assiette de servitude concernant nos parcelles AE 107 et AE108, sous la seule réserve au bout du chemin goudronné qu'il y est bien l'aménagement d'un chemin d'une largeur d'au moins 2 mètres permettant l'accès à nos parcelles au moyen de véhicules comme auparavant.

Vous nous obligeriez en nous faisant parvenir le projet d'acte de servitude en mettant en copie Maître GRIMAL - BP 17 - avenue de la Résistance - 13410 LAMBESC.

Vous en remerciant par avance, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Monsieur REYNAUD André

Madame BAUME Pascale

Monsieur REYNAUD Patrick

Copie authentique 11 pages.

Publié à Aix (1er Bureau)
Le 4 mai 1988
Vol: 88 P N° 4240
Taxe = 0 + Salaire = 50,00

Me Dominique MUGNIER
☆ NOTAIRE ☆
13640 La Roque d'Anthéron

CONSTITUTION DE SERVITUDE

PAR Monsieur et Madame THIROUX DE GERVILLIER Denis
A La Société du Canal de Provence

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT HUIT
ET LE 17 FEVRIER
Maître Dominique MUGNIER, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (Bouches du Rhône), soussigné,

A reçu le présent acte authentique contenant :

CONSTITUTION DE SERVITUDE D'ACQUEDUC (Article 128-7° du Code Rural et décret n°61 604 du 13 Juin 1961) .

ENTRE :

1°) LE PROPRIETAIRE (Fonds servant)

Monsieur Denis Jean Antoine THIROUX DE GERVILLIER, Retraité,
Né le 23 Juin 1920 à TOULON (Var)

Et Madame Jacqueline Mathilde Eugénie DEMIANS, sans profession
Née le 19 Juin 1922 à BELVIANES (Aude)

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître GALAND, notaire à PARIS, le 10 Octobre 1947, préalable à leur union célébrée à la Mairie de PARIS (7ème) ---- le 16 Octobre 1947 .
Ledit régime non modifié depuis .

Demeurant ensemble à ROGNES (Bouches du Rhône) Ferme de Versaille

RS

2°) ET LE BENEFICIAIRE (Fonds dominant)

LA SOCIETE DU CANAL DE PROVENCE ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION PROVENCALE, société d'économie mixte au Capital de 24.682.700 F dont le siège social est à MARSEILLE (1er arrondissement) 10, Boulevard d'Athènes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro B 057 813 131 .

SUR : LE BIEN GREVE

Commune de ROGNES (Bouches du Rhône)

Section AE N° 98,99,109,110,111,113,314,324 .

Lieudit : Versailles

Longueur du tronçon de l'ouvrage sur cet IMMEUBLE : 710 m au total .

~~Superficie : 6h 62a 85ca au total~~

Superficie totale : 7ha 17a 91ca. + Nouvelle mesure approuvée.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Ledit immeuble appartient à Monsieur et Madame THIROUX DE GERVILLIER Denis, pour ceux-ci l'avoir acquis au nom et pour le compte de la communauté existant entre eux,

De Mademoiselle Françoise Marie Marguerite DE RIBBE,

Aux termes d'un acte reçu par Me THEUS, notaire à AIX EN PROVENCE, le 30 Juillet 1966, publié au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 14 Septembre suivant volume 174 N°17 .

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 90.000 Francs, s'appliquant également à d'autres immeubles, payé comptant et quittancé à l'acte .

R.S

ENTREE EN JOUISSANCE :

LA SOCIETE Jouira des servitudes ci-aprés conférées par le seul fait des présentes et à compter de ce jour .

INDEMNITE :

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée moyennant la somme symbolique de UN FRANC .

Laquelle indemnité Monsieur BILLOUD, és-qualités a payé au PROPRIETAIRE qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, entière, définitive et sans réserve, dés avant les présentes et à la comptabilité du notaire soussigné,

- DONT QUITTANCE -

DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION FISCALE

Formalité unique d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent .

Exonération des droits d'enregistrement, de timbre et de taxe de publicité foncière (Article 51 de l'ordonnance du 23 Octobre 1958) .Pour le Salaire du Conservateur des Hypothèques estimation : 500 Francs.

DROITS :

Néant .

OBSERVATIONS :

LA SOCIETE DU CANAL DE PROVENCE ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION PROVENCALE sera dénommée "LA SOCIETE " .

La dénomination "LE PROPRIETAIRE" désignera la ou les propriétaires qu'il s'agisse d'une ou plusieurs personnes physiques ou morales .

RS

Ces appelations désigneront également les mandataires conventionnels ou les representants légaux des parties .

Le mot "IMMEUBLE" désignera la ou les parcelles appartenant au PROPRIETAIRE et faisant l'objet des convention de servitudes, et ce, quels qu'en soient le nombre et la nature .

PRESENCE OU REPRESENTATION :

- LE PROPRIETAIRE n'est pas présent mais il est représenté par Melle Régine SEGUIN, clerc de notaire demeurant à LA ROQUE D'ANTHERON 20 Rue de l'Eglise, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 10 Janvier 1988 demeurée jointe et annexée aux présentes aprés mention .
- LA SOCIETE est representée par :

Monsieur Edouard BILLOUD, Secrétaire Général de la Société du Canal de Provence et d'Aménagement de la Région Provençale, demeurant à AIX EN PROVENCE, 13 Rue Roux Alphéran .

Spécialement habilité à cet effet en vertu d'une délégation de pouvoir qui lui a été consentie par Monsieur René CLEMENT, Directeur Général de ladite société, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 20 Novembre 1975, dressé au THOLONET .

Monsieur René CLEMENT a agi dans cette procuration en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de ladite société comme ayant été nommé à ces fonctions aux termes d'une délibération dudit Conseil en date du 27 Octobre 1975 .

CONVENTIONS :

Dans le cadre de la Concession Générale qui lui a été octroyée par le Décret Interministériel du 15 Mai 1963, LA SOCIETE a entrepris la création de réseaux souterrains d'irrigation par aspertion et pour lui permettre d'installer et d'entretenir les canalisations d'eau sous pression, constituant ces réseaux, il convient détablir les servitudes indispensables ci-aprés ;

LE PROPRIETAIRE, aprés avoir pris connaissance du tracé des canalisations d'eau, consent et s'oblige à supporter l'implantation dans le sous sol de l'immeuble désigné ci-dessus, d'un tronçon de l'ouvrage précité .

a) Cette servitude d'acqueduc souterrain et de passage dont l'emplacement est indiqué qur le plan parcellaire déposé au siège de la société - auquel les parties déclarent se référer expréssement -

R.S

s'étendra sur une bande de trois mètres de largeur et donnera droit au profit de LA SOCIETE :

- D'établir sur cette bande, une canalisation à au moins un mètre de profondeur et ses accessoires techniques .
- D'une façon générale, de pénétrer et d'éxécuter tous les travaux nécessaires sur lesdites parcelles pour la construction, l'exploitation, la surveillance, l'entretien, la réparation, l'enlèvement de tout ou partie de la canalisation et des ouvrages accessoires .
- De procéder aux abattages nécessaires ou désouchages des arbres ou arbustes, nécéssités pour l'exécution ou l'entretien des ouvrages prévus ci-dessus .
- D'occuper temporairement une bande supplémentaire de cinq mètres sur le terrain objet de la servitude, son occupation donnera seulement droit au propriétaire ou à l'exploitant au remboursement des dommages subis, dans les conditions qui précédent .

L'emplacement de cette servitude de passage est indiqué sur le plan parcellaire déposé au siège de la société auquel les parties déclarent se référer expréssement .

Une ampliation du plan concernant la parcelle objet des présentes demeurera d'ailleurs ci-annéxé aprés mention .

Le propriétaire conserve la pleine propriété du terrain occupé par la canalisation dans les conditions qui précèdent .

b) Il s'engage cependant :

- A permettre l'établissement en limite des parcelles cadastrales, des poteaux ouregard délimitant la servitude et indiquant l'emplacement de la servitude ainsi que celui de la canalisation ou des ouvrages accessoires .
- A n'éxécuter aucun travail ou faire aucune plantation ou construction qui soit de nature à empécher l'entretien et la réparation de la canalisation .
- A s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretient et à la conservation des ouvrages .
- En cas de vente ou d'échange de la parcelle considérée, à dénoncer à l'acquéreur ou au co-échangiste,les servitudes dont elle est grevée en obligeant expréssement ledit acquéreur ou co-échangiste à les respecter en ses lieu et place .

3°) LA SOCIETE s'engage:

a) A remblayer et à régaler les terrains à la suite des travaux éventuels de réparation, étant formellement indiqué qu'une fois ces travaux terminés, LE PROPRIETAIRE aura la libre disposition de la bande de terrain susvisée sur laquelle la culture pourra être normalement effectuée sous réserve de ce qui est stipulé ci-dessus .

b) A indemniser soit le propriétaire, s'il exploite lui même, soit le locataire ou l'exploitant sur la base du contrat qui

R.S

les lie, des dommages pouvant être causés aux terrains, aux cultures et, le cas échéant, aux bois et taillis traversés lors de l'exécution des travaux d'équipement ou d'entretien .

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES :

LE PROPRIETAIRE déclare :

- Que son état civilest bien tel qu'il est indiqué en tête des présentes .

- Et qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de L'IMMEUBLE sus désigné, par suite de mise sous sauvegarde de justice, de mise en curatelle, de cessation de paiement, de faillite personnelle, de confiscation totale ou partielle dudit bien, d'existence de droit de préemption ou de tout autre cause .

DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites,les parties font élection de domicile à LA ROQUE D'ANTHERON, enl'Etude du Notaire soussigné .

AFFIRMATION DE SINCERITE :

Les parties affirment que le présent acte exprime bien l'intégralité de l'indemnité ci-dessus ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inéxactitude de cette déclaration .

Le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant une augmentation de ladite indemnité .

- DONT ACTE SUR six PAGES -

Fait et passé :

- A la ROQUE D'ANTHERON, enl'Etude du notaire soussigné, pour le PROPRIETAIRE .

- Et à LE THOLONET, en ses bureaux, pour le représentant de la SOCIETE .

Les jour, mois et an susdits .

Et apès lecture faite par le notaire,les parties ont signé avec lui .

NTENANT :

NVOIS : 0 1/3
ncs barrés 3
ns nulles 1
ts nuls 0
ffres nuls 0

R.S

D.M.-1

RENVOI SPECIALEMENT APPROUVE page 2 -

Contenances des parcelles :

N° 98		96a	10ca
N° 99		27a	30ca
N°109	1ha	30a	15ca
N°110		34a	65ca
N°111		49a	85ca
N°113	3ha	69a	00ca
N°314		04a	94ca
N°324		05a	92ca





RELEVE CANALISATION SCP

D'UNE PROPRIETE SISE

COMMUNE DE ROGNES (13)

cadastrée section AE parcelles n° 98 et 99

Lotissement "Domaine de Versailles"

INDICE	DATE	OBSERVATIONS ou MODIFICATIONS
1	11 décembre 2018	réunion de bornage contradictoire amiable points 1 à 14
2	janvier 2020	relevé d'état des lieux
3	8 janvier 2020	réunion de bornage contradictoire amiable points 14 à 35
4	17 mars 2022	implantation des points 1001 à 1041
5	10 et 11 janvier 2023	relevé position canalisation SCP

Les limites définies par les segments de droites joignant les points 14 à 35 ont fait l'objet d'un bornage contradictoire amiable reçu par M.AGULHON Christoph, géomètre-expert à APT en date du 8 janvier 2020, référence : A36919 - AC.

Position canalisation du Canal de provence de principe suite aux sondages n°1 à 5 effectués les 10 et 11 janvier 2023. Sa position exacte devra être confirmée par un dégagement complet de la canisation.
Précision des relevés des sondages +/- 5 cm en planimétrie et +/-10cm en altimétrie.

1889375

1889437.5

3165812.5

Vanne SCP

Chemin de Versaille

Zone protégée

Position canalisation du canal de provence présumée suite aux sondages effectués le 10 et 11 janvier 2023.
Sa position exacte devra être confirmée par un dégagement complet de la canalisation

Sondage n°1
Z génératrice supérieur environ 292.25m
Z TN 293.14m

Sondage n°2
Z génératrice supérieur environ 290.14m
Z TN environ 293.38m

Sondage n°3
Z génératrice supérieur environ 288.19m
Z TN environ 289.40m

Sondage n°4
Z génératrice supérieur environ 288.00m
Z TN environ 289.75m

Sondage n°5
Z génératrice supérieur environ 287.65m
Z TN environ 289.65m

Puits

Coude relevé selon indications de l'entreprise TMP (M. CASTINEL).
Position canalisation SCP entre les sondages n°4 et n°5 incertaine.
La position de la canalisation SCP devra être confirmée par des sondages et dégagement de la canalisation SCP.

LEGENDE

- Limite juridiquement incertaine, définie unilatéralement par application graphique du plan cadastral.
- Limite juridiquement incertaine, issue de l'état des lieux, et des signes apparents de possession.
- Limite juridiquement certaine, issue d'un bornage amiable, d'un alignement, d'un bornage divisoire.
- Limite définie par le plan de division foncière, le plan de détachement foncier ou d'échange.
- 8.93m — Cotes linéaires
- AE.88 — Parcelle cadastrale
- AE.190 — Parcelle cadastrale issue d'un Document Modifiant le Parcellaire Cadastral, non publié
- Zone implantation des constructions futures

N — nord géographique — mistral — O — E — direction indicative — S

Les limites définies par les segments de droites joignant les points 1 à 14 ont fait l'objet d'un Plan et PV de bornage reçu par la Société ARCOGEX, Géomètre-expert à MARSEILLE.

SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES -

CACHET

ECHELLE: 1/625

Nota :
Plan rattaché au système de coordonnées planimétriques RGF93, CC44 (rattaché par GNSS, réseau TERIA le 17/01/2022)

Plan rattaché au système de nivellement N.G.F.
La précision du présent plan topométrique est de + ou - 3cm.
Elle correspond à l'écart entre la position réelle d'un point donné et sa position mesurée sur le terrain.

Nota :
Fond de plan issue du plan topographique "A26919BORNAGE.dwg" ref A36919-AC, dressé par la SARL AGULHON Christophe, Géomètre-Expert Foncier DPLG à APT.

Nota :
Fond de plan projet "ROGNES_plan d'implantation-XREF.dwg" dressé par ALLIOTTE ET SMOOS ARCHITECTES transmis par YI PROMOTION le 22/09/2021.

1889375

atelier 3.14 bet. vrd géometre expert
By SCP DUPIN-RICHAUD

agence de pertuis
1052, boulevard Jean Guigues
84120 PERTUIS
TEL : 04.90.79.15.65
MEL : pertuis@atelier-314.fr

agence de montpellier
46, boulevard des Arceaux
34000 MONTPELLIER
TEL : 04.67.60.58.28
MEL : montpellier@atelier-314.fr

www.atelier-314.fr

membre de l'ordre des géomètres-experts
membre du réseau de géomètres-experts PRESAGE

successeur de MM. R.FABRE – R.AMIEL – J.AUSSENAC

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

L'authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature du Géomètre - Expert Foncier

référence dossier : 21320
référence informatique : 21320_84082_AE_98.dwg

PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR

Liberté
Égalité
Fraternité

Service régional de l'archéologie
Affaire suivie par :
Françoise Trial

Tél : 04 42 99 10 15
francoise.trial@culture.gouv.fr

**Direction régionale
des affaires culturelles**

SARL YI FINANCES
Monsieur BONFILL Jean Louis
50 Cours Mirabeau
13100 AIX EN PROVENCE

№2628

– 9 MAI 2022

Objet : 13 – ROGNES – Chemin de Versaille 2 – PA 1308221M0001 – Fiche 35332

J'ai l'honneur de vous notifier la réception du rapport de diagnostic archéologique réalisé sur le terrain situé à – ROGNES – Chemin de Versaille 2 - en date du 02/05/2022 dont vous trouverez ci-joint un exemplaire.

Compte-tenu des résultats, le préfet de région n'édictera pas de prescriptions de fouilles, vous pouvez par conséquent, considérer que le projet de travaux portant sur le terrain visé à l'alinéa premier au titre duquel le préfet de région a été saisi ne donnera pas lieu à des prescriptions archéologiques postérieures au diagnostic.

Pour la Directrice Régionale des Affaires Culturelles
et par subdélégation
Le Conservateur Régional de l'Archéologie

Xavier DELESTRE

PJ : rapport

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de la Citoyenneté, de la Légalité et de l'Environnement

Bureau des Installations et Travaux Réglementés pour la Protection des Milieux
Affaire suivie par : Christine HERBAUT
Tél : 04.84.35.42.65

Marseille, le 24 NOV. 2022

Dossier n° 160-2022 ED

Lettre Recommandée avec AR

Monsieur le Directeur,

Vous m'avez transmis au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, un dossier de déclaration concernant le projet de réalisation du lotissement Domaine de Versailles sur le territoire de la commune de Rognes réceptionné complet le 24 août 2022.

Un récépissé de déclaration relatif à cette opération vous a été délivré le 25 août suivant.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer n'ayant émis aucune observation dans le délai de deux mois imparti à compter de la réception du dossier, je vous informe que le récépissé de déclaration du 25 août 2022 vaut accord tacite.

Je vous rappelle que toute destruction ou perturbation dans leur milieu naturel d'espèces protégées au titre de la réglementation nationale doit faire l'objet, le cas échéant, d'une demande de dérogation auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement PACA.

Copies de la déclaration et de ce courrier sont adressées dès à présent à la mairie de la commune de Rognes où cette opération doit être réalisée. Le dossier sera mis à la disposition du public en mairie pendant un mois au moins.

Copie du récépissé est également adressée à la mairie de cette commune, pour affichage pendant une durée minimale d'un mois.

Le récépissé sera mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture durant une période d'au moins six mois.

Cette décision est susceptible d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Marseille dans les conditions définies à l'article L.214-10 du Code de l'environnement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

Monsieur le Directeur de la
SOCIÉTÉ YI FINANCES
50 Cours Mirabeau
13100 AIX-EN-PROVENCE

Pour le Préfet,
Le chef de bureau

Gilles BERTOTHY

Copie : Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Service Mer Eau et Environnement
Sous-préfecture d'Aix-en-Provence

SERVICE D'URBANISME
TBR - TOMBAREL

Cabinet d'urbanisme règlementaire

1, rue du Rhône - 13008 MARSEILLE - Tél. : 04.91.81.94.11 - Fax : 04.91.37.82.78
Mail : contact@tombarel.fr - Site internet : www.tbr-tombarel.fr

NOTE DE RENSEIGNEMENT D'URBANISME (NRU)

Mutation d'immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état

N.B. : Cette note est établie sous la responsabilité du signataire. Elle renseigne sur la zone où est située l'immeuble , mais n'a pas pour objet de déterminer la **constructibilité ou la non constructibilité**. Elle ne saurait en rien engager la responsabilité de l'Administration.

MARSEILLE, le 9 mai 2023

Vos références : RPD/LPD VTE THIROUX DE GERVILLIER / SAS HECTARE Dossier GENAPI N° 1015413

Nos références : NH/FR/W2/1155769

COMMUNE	:	ROGNES
PROPRIETAIRE	:	Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER
ADRESSE DE L'IMMEUBLE	:	Versaille
NOM DE L'IMMEUBLE	:	
REF/CADASTRALES	:	SECTION AE N° 98.99

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA COMMUNE :

Plomb :
L'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 24 Mai 2000. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er Janvier 1949, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué (décret n°2006-474 du 25 Avril 2006).

Termites :
Par Arrêté Préfectoral du 19 Juillet 2001, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique (décret n°2006-1653 du 21 Décembre 2006).

Amiante :
La règlementation prescrit aux propriétaires d'un logement dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 d'annexer un constat de recherche d'amiante à la promesse de vente et à l'acte de vente définitif de son logement.

Le potentiel radon (fournit un niveau de risque relatif à l'échelle de la commune) :
Potentiel de catégorie 1 - teneur faible en uranium au sein des formations géologiques et une grande majorité de bâtiments s'y localisant présente des concentrations de radon faible.

Taxe forfaitaire :
Date de délibération du 15 novembre 2022 et date d'effet du 16/11/2022.

Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) :
La commune est exposée aux risques naturels et technologiques suivants : feu de forêt, inondation, mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines), mouvement de terrain - Eboulement, chutes de pierres et de blocs, mouvement de terrain - Tassements différentiels, rupture de barrage, transport de marchandises dangereuses.

Porter à Connaissance :
Relatif au risque de feux de forêts, où il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme. L'avis des services concernés pourra entraîner le refus, ou assortir de prescriptions les permis de construire ou d'aménager qui comportent un risque pour la sécurité publique.
Relatif au risque sismique.

Relatif aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Plans de Prévention :

PPRn relatif aux séismes et aux mouvements de terrain (chutes de blocs) approuvé le 15 Juin 1994.
PPRn relatif aux incendies de forêt prescrit le 30 Mars 2021.

Exposition au retrait-gonflement des sols argileux :

La commune est exposée à ce phénomène, suivant les dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

Territoire à Risque Important d'inondation :

Néant.

Sismicité :

La commune est située en zone de sismicité n°4 (sismicité moyenne) où les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code de l'Environnement complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010.

Politique de la Ville :

Loi SRU : Communes carencées à la suite du bilan triennal 2017 - 2019 (période en cours)

SAFER :

Dans les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), les secteurs de construction urbanisés en Carte Communale, les secteurs dans lesquels les constructions sont possibles en RNU, la SAFER dispose d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur usage agricole (*Article L.141-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime*).

Document(s) d'urbanisme :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **ROGNES (13)** :
- approuvé le 15 décembre 2016,
- modifié le 15 février 2018
- révision allégée approuvée le 19 décembre 2019

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE :

I. PLU - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ÉCRITES :

ZONE A URBANISER correspondant à une zone à destination d'habitat.
SECTEUR 1AUha dans le quartier de Versailles dont l'aménagement est conditionné par la réalisation des équipements internes à la zone.

Dispositions règlementaires futures :

Au regard de la planche graphique du **PLUi** du Pays d'Aix-en-Provence (PA) arrêté le 16 mars 2023, l'immeuble est situé dans la **zone urbaine**, **secteur UD**.
- l'immeuble est intéressé par l'emplacement réservé n°1585 actuellement numéroté n °36**.**

II. PLU - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GRAPHIQUES :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Immeuble situé dans la zone d'**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Site Versailles** et soumis à ses dispositions.
Immeuble intéressé par :

- Vocation de l'espace :
- habitat individuel ou individuel groupé (R+1)

- Caractéristiques du bâti :
- implantation front bât

- Circulation et déplacements :
- cheminement doux
- accés / sortie
- voirie primaire

- Paysage :
- frange paysagère
- continuité écologique à affirmer

- Contraintes existantes :
- risque inondation aléa moyen

Une OAP est un dispositif de planification stratégique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) permettant d'exprimer les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes (*Article L151-6 du code de l'Urbanisme*).

Urbanisme :

Immeuble situé dans l'**axe des talwegs** naturels et près des berges des vallats et des canaux où, notamment, aucune construction, ni clôture ne peuvent y être implantés.

Immeuble situé dans une zone de **Servitude de Mixité Sociale n°2 (SMS2)**. En cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage minimal (40%) de ce programme est affecté à des logements locatifs sociaux au sens de l'*article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation*.

Patrimoine Urbain et Naturel :

Cet immeuble est identifié pour partie, comme **espace vert à protéger** (parc et jardin) au titre de l'article L.115-23 du Code de l'Urbanisme

Risques :

Suivant l'*étude hydraulique*, l'immeuble est partiellement situé dans une zone rouge d'**aléa fort d'inondation**n une zone bleue d'**aléa faible à modéré d'inondation** et une zone verte (hauteur d'eau <5cm) où toute occupation du sol est soumise à des prescriptions particulières ou interdite.

III. DROIT DE PRÉEMPTION GREVANT L'IMMEUBLE :

Immeuble situé dans le périmètre du **Droit de Préemption Urbain Simple (DPUS)**.

Immeuble non situé dans :
- un périmètre de préemption urbain renforcé pris en application du dernier alinéa de l'*article L.211.4 du Code de l'Urbanisme*,
- une zone d'aménagement différé,
- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département),
- un périmètre où s'applique un Droit de Préemption Fonds de Commerce (DPFDC) concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces.

IV. PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR) :

PPR approuvé(s) :

Servitude PM1 **Plan de Prévention des Risques** naturels prévisibles (**PPRn**) **séismes, mouvements de terrain** :
Immeuble situé dans une zone **bleue B2** exposée aux risques sismiques seul, constructible sous conditions.
Des règles sont applicables aux constructions existantes (Cf. règlement du PPR), *en application des articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement.*

Porter à Connaissance (PAC) :

Au regard du **Porter à Connaissance (PAC)** de **Retrait Gonflement des Argiles (RGA)** précisant les modalités de définition des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (*décret n° 2019-495 du 22 mai 2019*), l'immeuble est situé dans la zone d'exposition **moyenne** (préalablement à tout projet de construction, cette partie d'immeuble est **soumise** à une **étude géotechnique**) et **en dehors de la zone règlementaire** (partie d'immeuble non soumise à une étude géotechnique) en application de l'*article L132-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants.*

Au regard du **Porter à Connaissance (PAC) Incendie de forêt** subi établi par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Bouches-du-Rhône (13), conformément à l'*article R 121-1 du Code de l'Urbanisme*, cet immeuble est soumis à un **aléa faible à moyen** qui pourra être pris en compte pour les décisions d'urbanisme.

Autres plans de prévention :

Au regard de la carte de susceptibilité aux **mouvements de terrain** du BRGM délimitant les zones soumises à un **risque naturel ou technologique prévisible** (*article R443-9 du Code de l'Urbanisme*), l'immeuble est faiblement situé dans un périmètre de formations susceptibles d'engendrer des glissements de terrain.

V. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP) :

Servitude AC4/AC4bis : Immeuble situé dans le périmètre du **Site Patrimonial Remarquable (SPR) - Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) - secteur UPB2**

L'immeuble est soumis aux dispositions architecturales du règlement de cette zone (*loi CAP du 07 Juillet 2016*).
Les travaux de restauration ou de rénovation des constructions existantes doivent faire l'objet d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou, selon la nature juridique du terrain, du préfet de région ou du ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés.
La demande d'autorisation spéciale, accompagnée des pièces permettant d'apprécier la nature et l'importance des travaux projetés, est déposée ou adressée à la mairie de la commune où les travaux sont envisagés (*Articles L. 642-1 à L. 642-10 du Code du patrimoine*).

Au titre du SPR, les abords des Monuments Historiques de la servitude AC1 et les sites inscrits de la servitude AC2 sont suspendus au titre de l'*article L.621-30 et L.632 -3 du Code du Patrimoine*.

Servitude A2 : En l'état des données fournies par la **Société du Canal de Provence (SCP),** cet immeuble est intéressé par une installation nécessitée par l'exploitation de son réseau d'adduction d'eau (voir extrait ci-joint).
Cette servitude permet aux collectivités publiques et à leurs concessionnaires d'établir des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis (sauf cours et jardins attenant aux habitations) (*Articles L. 152-3 à L. 152-6 du Code rural*).
Il est recommandé de demander avant tous travaux un repérage de cette dernière sur le site, en s'adressant au service Maintenance de la Société du Canal de Provence (SCP).

VI. INFORMATIONS ANNEXES :

Environnement :

Immeuble situé dans un périmètre d'**Obligation Légale de Débroussaillement (OLD)** constituant un espace exposé au risque de **feu de forêts**, au regard de la carte établie par la *DDTM*.
Les règles générales de débroussaillage/débroussaillement peuvent être précisées par la réglementation locale.

Immeuble situé pour majeure partie dans une zone où le **défrichement** est soumis à autorisation préalable, suivant les *articles L.341-1 à L.341-10 du Code Forestier*.
Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé.

VII. PLU - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

Alignement - voirie :

Néant pour le(s) bâti(s) en l'état graphique du PLU (cf extrait du plan ci-joint) et de la planche cadastrale. Cependant, le bord *Est* de l'immeuble est faiblement intéressé par l'emplacement réservé n°**36** pour l'élargissement du chemin de Versaille à 8 mètres au bénéfice de la Commune.

Infrastructure(s) :

Néant en l'état graphique du PLU.

VIII. PLU - PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION :

Marge de recul :

Toute nouvelle occupation du sol devra respecter les **éventuelles zones de recul** à compter des limites séparatives.

TBR - TOMBAREL

Nos références : NH/FR/W2/1155769

Département :
BOUCHES DU RHONE(13)

Commune :
ROGNES

Section : AE

Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 09/05/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93 L93
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

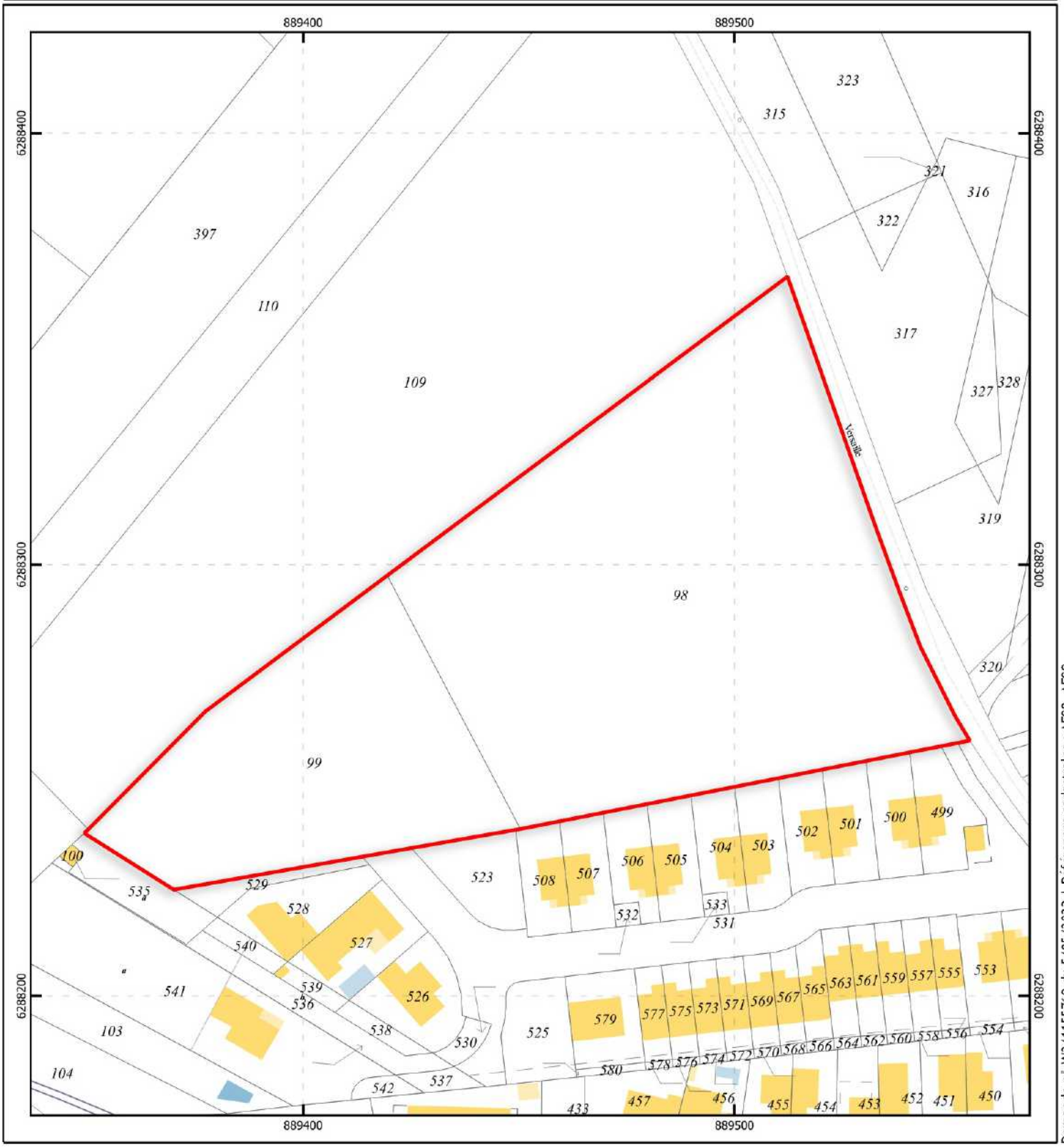
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait a été produit à partir des données en Open Data mises à disposition par l'administration publique Etalab.

Le plan peut également être produit directement sur le site internet :
http://www.cadastre.gouv.fr/

Cet extrait de plan vous est délivré par :
TBR - Tombarel

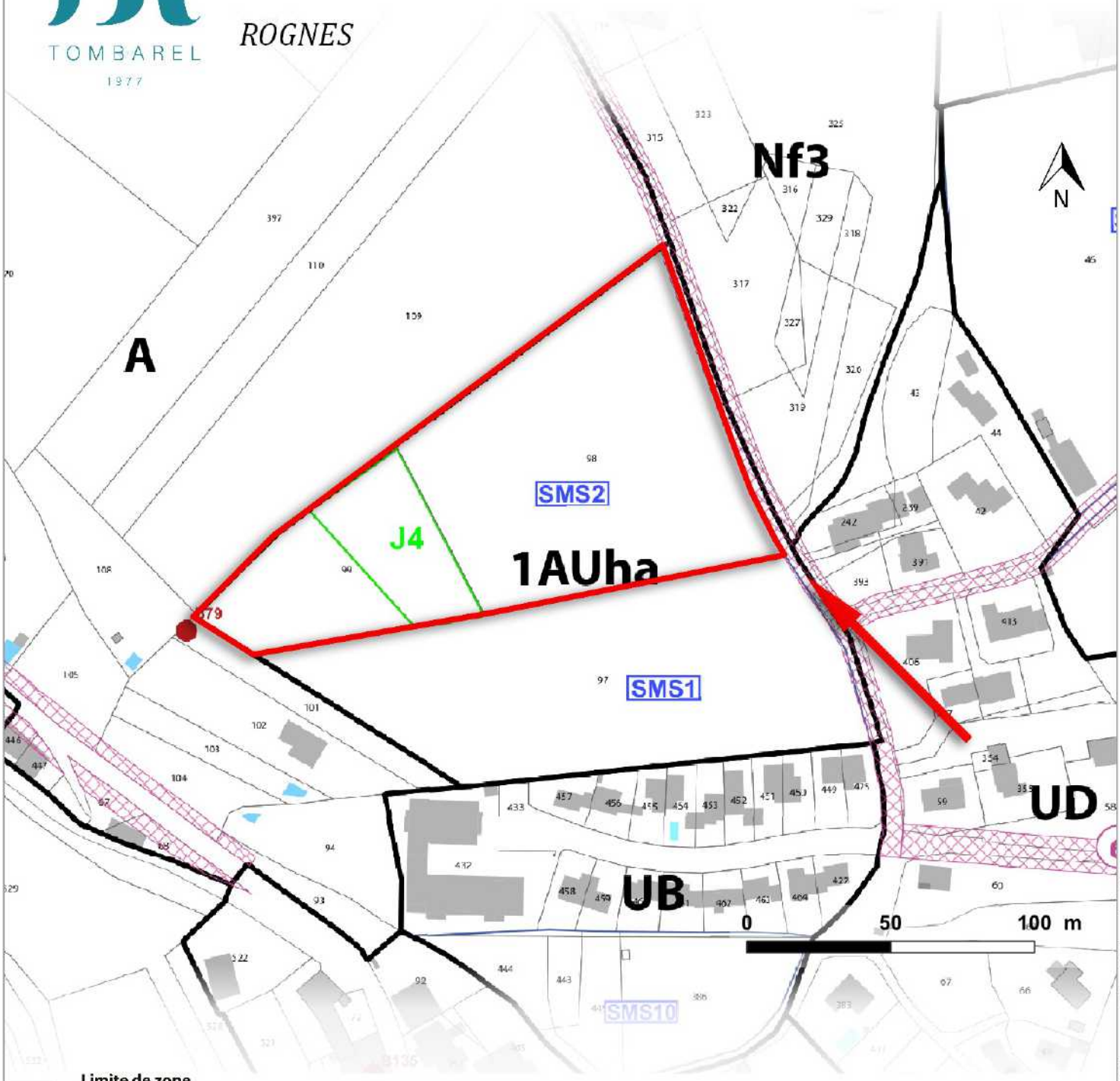
TOMBAREL



Demande n° W2/1155769 du 5/05/2023 | Références cadastrales : AE98, AE99

EXTRAIT DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU P.L.U.

ROGNES



UA **Limite de zone**
Nom de zone

Espace Boisé Classé, à conserver, à protéger ou à créer

Emplacement réservé
Numéro d'emplacement réservé

SMS1 **Servitude de mixité sociale**

Changement de destination des locaux à usage de commerce interdit
(au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme)

J1 **Espaces verts à protéger (jardins / parcs)**
(au titre de l'article L.115-23 du code de l'urbanisme)

Espaces verts à protéger (alignements)
(au titre de l'article L.115-23 du code de l'urbanisme)

A1 **Arbres remarquables**
(au titre de l'article L.115-23 du code de l'urbanisme)

B1 **Patrimoine bâti à protéger**
(au titre de l'article L.115-19 du code de l'urbanisme)

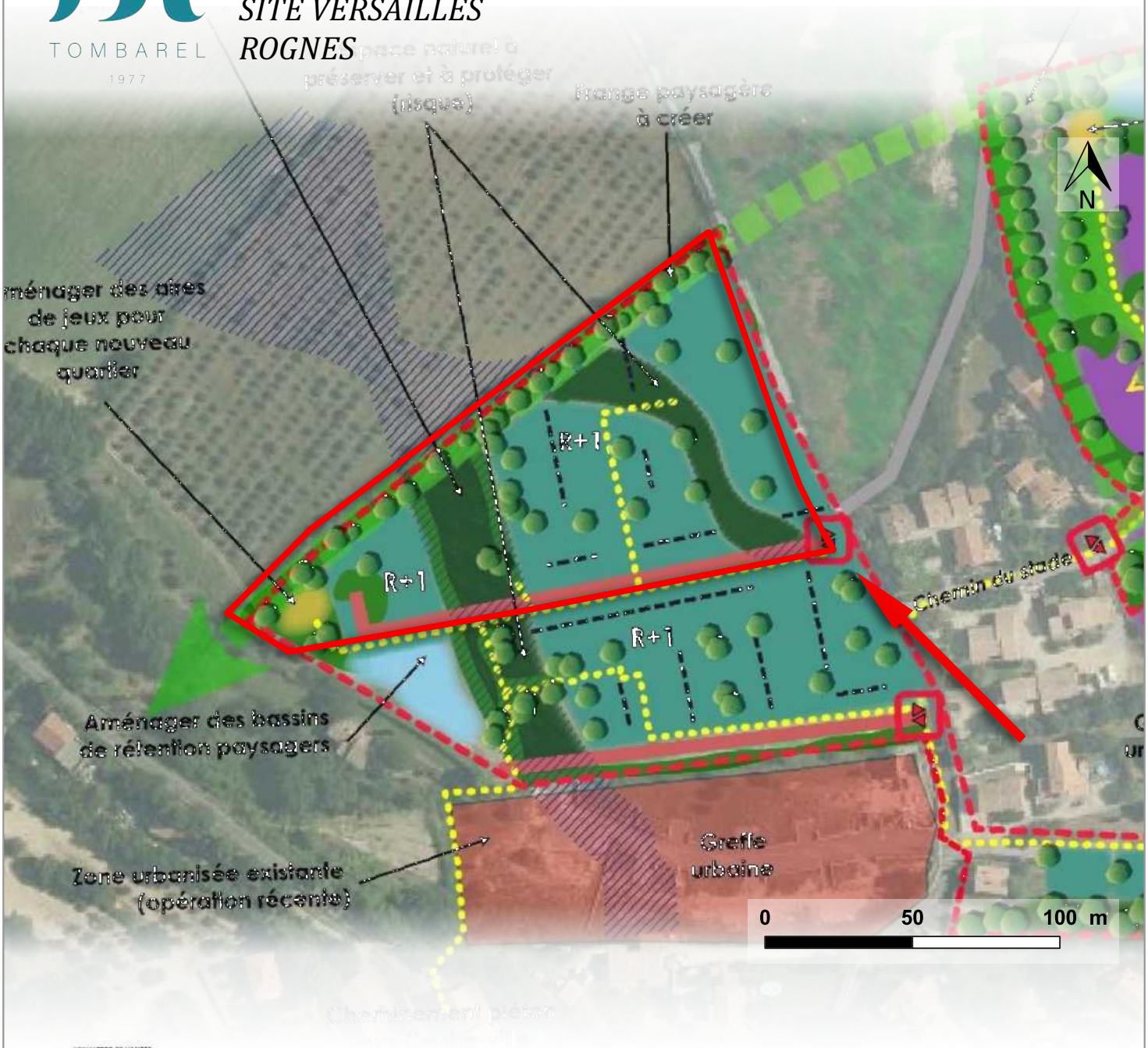
CD1 **Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**
(au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme)

Immeuble à l'étude

Source : PLU approuvé le 15 décembre 2016 / Révision allégée n° 1 du PLU approuvée le 19 décembre 2019

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

SITE VERSAILLES
ROGNES



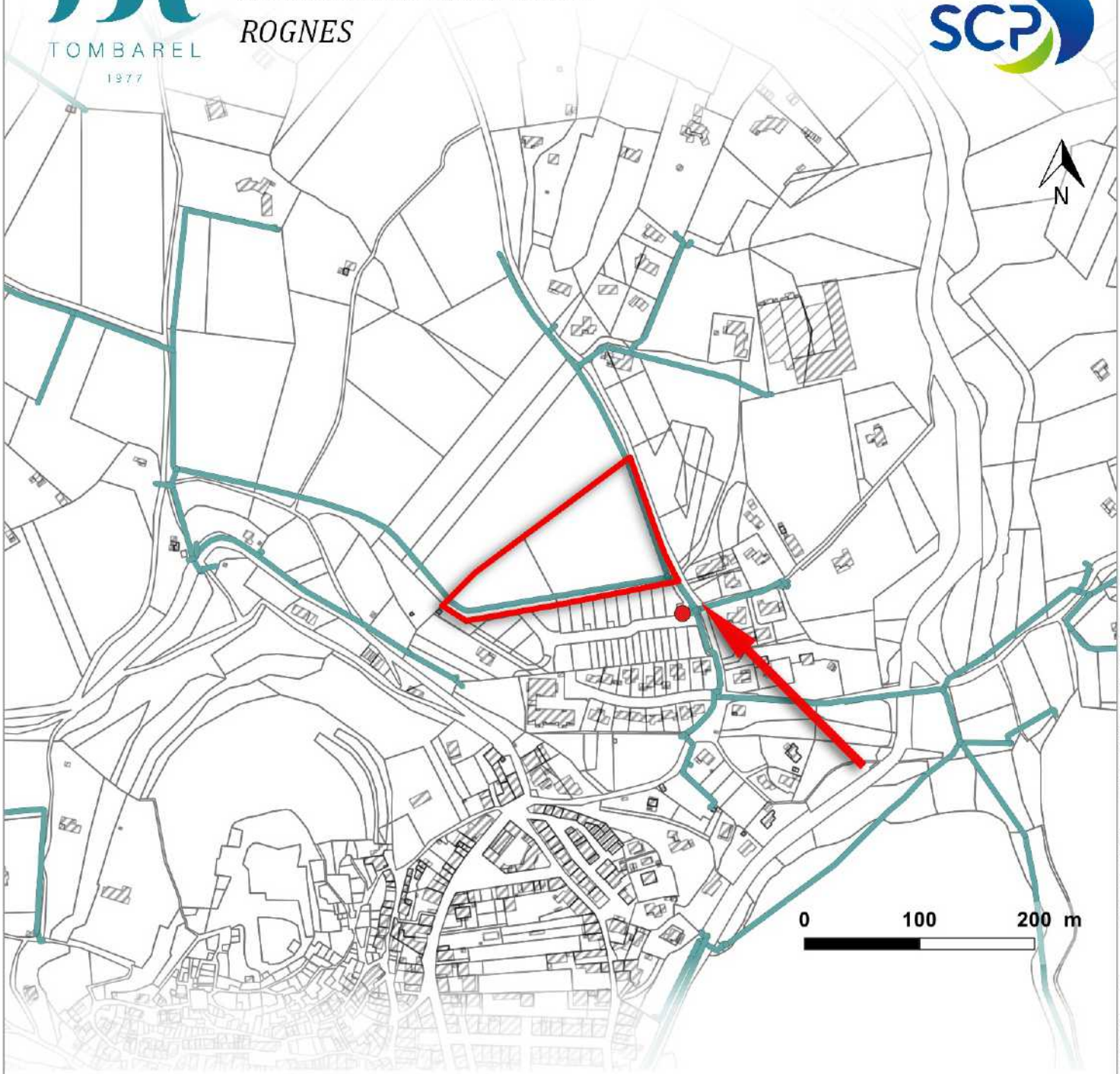


Immeuble à l'étude

Source : Annexe du PLU

PLAN DES INFRASTRUCTURES DU CANAL DE PROVENCE

ROGNES



Immeuble à l'étude

Centre d'exploitation	Secteur	Nom
CENTRE DE SAINT CANNAT	92-52	Foussa

- poteau incendie
- station pompage réservoir
- canalisation
- ouvrage transport

Source : Société Canal de Provence (SCP). 2018, Le Tholonet - CS 70064 - 13182 Aix-en-Provence CEDEX 5, Téléphone 04 42 66 70 00 - Email : MCI@canal-de-provence.com

MAIRIE
de ROGNES

ARRETE N° AR2021-URB.070

PERMIS D'AMENAGER

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 25/02/2021, affichée le 26/02/2021 et complétée le 03/03/2021	**N° PA 013 082 21 M0001**
Par :	**SARL YI FINANCES**
Demeurant à :	**50 cours Mirabeau** **13100 AIX EN PROVENCE**
Sur un terrain sis à :	**VERSAILLE** **13840 ROGNES** **82 AE 98, 82 AE 99**
Nature des Travaux :	Lotissement 18 lots + 1 macro-lot

Destinations **: Lotissement 18 lots + 1 macro-lot**

Le Maire de la Ville de ROGNES

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 25/02/2021 par SARL YI FINANCES,
Vu l'objet de la demande

- pour Lotissement de 18 lots + 1 macro-lot ;
- sur un terrain situé VERSAILLE
- pour une surface de plancher maximale créée de 3250 m²;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15/12/2016, modifié par délibération du Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence en date du 15/02/2018, révisé par délibération du Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence en date du 19/12/2019, et la localisation du terrain en zone 1AUha ;
Vu le Site patrimonial Remarquable approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29/11/2017, et la situation du terrain en zone UPB2 ;
VU le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral en date du 15/06/1994 ;

Vu l'avis Favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 14/04/2021 ;
Vu l'avis Favorable avec réserves du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Bouches du Rhône. en date du 16/03/2021 ;
Vu l'avis Favorable avec réserves de SUEZ Eaux de Provence en date du 16/03/2021 ;
Vu l'avis Favorable avec réserve de ENEDIS en date du 31/03/2021 ;
Vu l'avis Favorable de D.D.T.M. Pôle Risques en date du 25/03/2021 ;
Vu l'avis Favorable avec prescriptions de Service Régional de l'Archéologie en date du 25/03/2021 ;
Vu l'avis Favorable de METROPOLE AMP Direction des Déchets Ménagers en date du 15/03/2021 ;

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées ci-après.

Article 2 : Les travaux devront être impérativement réalisés conformément aux documents et plans annexés au dossier de permis d'aménager.

Article 3 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 19 .
La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3250.
La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : A la vente de chaque lot.

Le permis d'aménager autorise le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots : en application de l'article R. 442-13, les travaux devront être achevés avant le 18 décembre 2022.

Article 4 : Les permis de construire ne pourront être délivrés pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement avant que les équipements desservant le lot d'assiette soient achevés, et notamment le raccordement du lotissement au réseau public d'assainissement collectif. Une attestation par laquelle le lotisseur certifie sous sa responsabilité l'exécution de ces travaux devra en ce cas être jointe à la demande.

Article 5 : Conformément au rapport technique du service Départemental d'Incendie et de secours des Bouches du Rhône, le maître d'oeuvre et le maître d'ouvrage doivent respecter chacun en ce qui le concerne, les dispositions des textes réglementaires visés dans ledit rapport, et complétées par les dispositions suivantes :

- Le terrain d'assiette devra être accessible en permanence par une voie utilisable par les engins de secours.
- L'accès à l'habitation, aux engins de secours et de lutte contre l'incendie, doit pouvoir être possible, depuis le domaine public, par une voie d'une largeur de 3 mètres bandes de stationnement exclues. Cette voie devra avoir les caractéristiques suivantes :
  - Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilo newtons (dont 40 kilo newtons sur l'essieu avant et 90 kilo newtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4.50 mètres)
  - Rayon intérieur minimal : R= 11 mètres
  - Sur largeur S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres)
  - Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètre
  - Pente inférieure à 15 %
- S'assurer que la défense extérieure contre l'incendie soit conforme au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) des Bouches du Rhône. Son dimensionnement devra avoir à minima les caractéristiques suivantes :
  - Débit : 60 m^3/h
  - Quantité d'eau : 120 m^3
  - Durée : 2 h
  - Distance PEI/risque : 200 m
- Le demandeur devra s'assurer que les réseaux d'alimentation en eau sont en capacités suffisantes pour fournir les débits à la défense incendie de l'ouvrage.

Article 6 : Conformément à l'avis de SUEZ, cette opération sera raccordée sur le réseau Fonte Grise 100 implanté sur le chemin de Versaille, sous réserve d'une étude permettant de confirmer que la capacité du réseau d'eau potable public de la commune permet de répondre aux besoins du projet. Cette opération sera desservie en eau potable par un compteur général situé en limite de propriété sur le domaine public. Cet ouvrage délimitera le réseau d'eau potable public du privé de l'opération. Afin de permettre l'individualisation de la

fourniture en eau potable, ,nous engageons le pétitionnaire à prendre contact avec SUEZ au 09 77 40 94 31

Article 7 : La puissance de raccordement au réseau électrique sera de 18 x 12 kVA + 12 x 9 kVA + 2 X 12 Kva (SG) + borne IRVE foisonné d'après la C14-100.

Article 8 : Un diagnostic archéologique sera réalisé conformément à l'arrêté préfectoral du 25/03/2021.

Article 9 : Le terrain étant situé en zone sismique, et en secteur B2 du Plan de Prévention des Risques, le projet doit être réalisé dans le respect des règles de construction parasismique PS MI 1989, révisées en 1992, et notamment à la réglementation (ou aux prescriptions) fixée(s) dans le PPR.

Article 10 : Le terrain étant situé en zone hachurée vert et bleu de l'étude hydrogéomorphologique annexée au PLU, toute demande d'autorisation de construction devra être accompagnée d'un document topographique coté par référence au nivellement général de la France ("cotes NGF"), adapté au projet concerné.

Article 11 : Le cas échéant, les candélabres devront respecter le cahier des charges relatif au schéma directeur luminaire de la commune de Rognes.

Article 12 : Le projet étant situé dans une zone d'aléa risque feu de forêt, il devra se conformer aux mesures relatives aux infrastructures et équipements de lutte contre les incendies de forêt, de l'annexe 1 du porter à connaissance du 23 mai 2014, complété le 4 janvier 2017. De plus, le bâtiment fera l'objet de mesures destinées à réduire sa vulnérabilité et à améliorer son auto-protection, notamment par la réalisation des obligations légales de débroussaillement sur la totalité de la parcelle

ROGNES, le 17 juin 2021

L'Adjoint délégué à l'Urbanisme,
Luc CLAVIER

MAIRIE DE ROGNES (B. du R.)

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site Internet www.telerecours.fr

Durée de validité du permis :
Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MARSEILLE

2ème chambre du tribunal administratif

Affaire suivie par : AB – SA - AO

Tél : 04 91 13 48 28
Courriel : ta13.chambre2@juradm.fr

Marseille, le 9 novembre 2022

ATTESTATION DE NON RECOURS

Par demande adressée au tribunal administratif le 13 octobre 2022, vous avez souhaité savoir, sur le fondement de l'article R 600-7 du code de l'urbanisme, si le PA 013 082 21 M0001 délivré par la commune de Roges a fait l'objet d'un recours contentieux.

Après consultation des registres du greffe de la juridiction, le 9 novembre 2022, et au regard des éléments que vous avez fournis pour opérer les recherches, je vous informe qu'aucun recours dirigé contre cette décision n'a été enregistré par le greffe du tribunal.

Le greffier

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE (9507)

DEPARTEMENT
des BOUCHES-DU-RHONE

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté – Egalité – Fraternité

ROGNES, le 18 octobre 2022

MAIRIE de ROGNES
13840

HECTARE BOUCHES DU RHONE
Mme Audrey CAMPAGNO
Expobat Village – Plan de Campagne
13480 CABRIES

Objet : Attestation de non recours
N/Réf. : D22-6-163
LC/DG

Madame,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance qu'à ce jour la Commune de Rognes n'a été destinataire d'aucun recours à titre gracieux ou contentieux concernant l'autorisation d'urbanisme PA 013 082 21M0001 délivrée le 17/06/2021

Eu égard à la date de réception de cette présente lettre et sous réserve de l'affichage régulier de l'autorisation sur les lieux dans les conditions réglementaires, je vous confirme n'avoir, à ce jour, enregistré aucune notification d'un recours auprès de la juridiction administrative, ni retrait administratif

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sincères salutations.

L'Adjoint à l'Urbanisme
Luc CLAVIER

MAIRIE DE ROGNES (B. du R.)

MAIRIE de ROGNES

ARRETE N° AR2022-URB.151

TRANSFERT DE PERMIS D'AMENAGER

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 16/09/2022 et affichée le 05/10/2022	
Par :	**HECTARE SA**
Demeurant à :	**1 PLACE DE L'EUROPE** **VILLAGE EXPOBAT** **13480 CABRIES**
Représenté par :	**Mme Audrey CAMPAGNO**
Sur un terrain sis à :	**VERSAILLE** **13840 ROGNES** **82 AE 98, 82 AE 99**
Nature des Travaux :	Lotissement 18 lots + 1 macro-lot

N° PA 013 082 21 M0001 T01

Le Maire de la Ville de ROGNES,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses Articles L 421-1 et suivants, et R421-1 et suivants ;
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15/12/2016, modifié par délibération du Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence en date du 15/02/2018, révisé par délibération du Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence en date du 19/12/2019, et la localisation du terrain en zone 1AUha ;
Vu le Site patrimonial Remarquable approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29/11/2017, et la situation du terrain en zone UPB2 ;
VU le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral en date du 15/06/1994 ;

VU le permis de construire n° PA 013 082 21 M0001 accordé le 17/06/2021 à SARL YI FINANCES, pour l'aménagement d'un Lotissement de 18 lots + 1 macro-lot, sur un terrain cadastré section 82 AE 98, 82 AE 99, sis VERSAILLE,
Vu les lettres du 16/09/2022 de SARL YI FINANCES et de HECTARE SA , demandant transfert dudit permis d'aménager.

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire n° PA 013 082 21 M0001, accordé à SARL YI FINANCES le 17/06/2021, EST TRANSFERE à HECTARE SA , pour le projet décrit dans le cadre de présentation.

ARTICLE 2 : Les conditions et délais de validité du permis d'aménager d'origine demeurent inchangées.

Fait à ROGNES,
Le 05/10/2022
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme,
Luc CLAVIER



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site Internet www.telerecours.fr

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MARSEILLE

Tribunal administratif de Marseille
Pôle Moyens généraux

Affaire suivie par : Gisèle PLISSON
☎ : 04 91 13 48 13
✉ : greffe.ta-marseille@juradm.fr

Marseille, le 21 février 2024

Le greffier en chef

à

Maître Laura PICARD-DEYME
36-38, chemin de la Station
BP 6
13610 LE PUY SAINTE REPARADE

ATTESTATION DE RECOURS / NON RECOURS

Par demande en date du 20/02/2024 adressée au tribunal administratif de Marseille, vous avez souhaité savoir sur le fondement de l'article R.600-7 du code de l'urbanisme si le permis d'aménager n° PA 01308221M0001T01, a fait l'objet d'un recours contentieux.

Après recherches et au regard des éléments fournis à l'appui de votre demande, je vous informe que :

☒ Aucune requête relative à cette décision (fonds, référé, déféré préfectoral, etc.) n'a été enregistrée auprès du greffe du tribunal.

☐ Cette décision a donné lieu à un recours enregistré le Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date., sous le numéro .

Signé
Emmanuelle PORHET

DEPARTEMENT
des BOUCHES-DU-RHONE

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté – Egalité – Fraternité

ROGNES, le 31 mai 2023

MAIRIE de ROGNES
13840

HECTARE SA
Mme Audrey CAMPAGNO
1, place de l'Europe
Village Expobat
13480 CABRIES

Objet : Attestation de non recours
N/Réf. : D23-6-078
LC/DG

Madame,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance qu'à ce jour la Commune de Rognes n'a été destinataire d'aucun recours à titre gracieux ou contentieux concernant l'autorisation d'urbanisme PA 013 082 21M0001T01 délivrée le 05/10/2022.

Eu égard à la date de réception de cette présente lettre et sous réserve de l'affichage régulier de l'autorisation sur les lieux dans les conditions réglementaires, je vous confirme n'avoir, à ce jour, enregistré aucune notification d'un recours auprès de la juridiction administrative, ni retrait administratif

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sincères salutations.

L'Adjoint à l'Urbanisme
Luc CLAVIER

MAIRIE DE ROGNES (B. du R.)

MAIRIE de ROGNES

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRETE N° AR2023-URB.154

Demande déposée le 07/09/2023 et affichée le 28/09/2023	**N° PA 013 082 21 M0001 M02**
Par :	**HECTARE SA**
Demeurant à :	**1 PLACE DE L'EUROPE** **VILLAGE EXPOBAT** **13480 CABRIES**
Sur un terrain sis à :	**VERSAILLE** **13840 ROGNES** **82 AE 98, 82 AE 99**
Nature des Travaux :	Lotissement 17 lots + 1 macro-lot

Le Maire de la Ville de ROGNES

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 07/09/2023 par HECTARE SA,
Vu l'objet de la demande

- pour Lotissement de 17 lots + 1 macro-lot ;
- sur un terrain situé VERSAILLE
- pour une surface de plancher maximale créée de 3250 m²;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15/12/2016, modifié par délibération du Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence en date du 15/02/2018, révisé par délibération du Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence en date du 19/12/2019, et la localisation du terrain en zone 1AUha ;
Vu le Site Patrimonial Remarquable approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29/11/2017, et la situation du terrain en zone UPB2;
VU le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral en date du 15/06/1994 ;

Vu l'avis Favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 04/10/2023 ;
Vu l'avis Favorable avec réserve de la Société du Canal de Provence en date du 10/10/2023 ;
Vu le rapport technique du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Bouches du Rhône en date du 10/10/2023 ;

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager Modificatif est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées ci-après.

Article 2 **:** Conformément à l'avis de la Société du Canal de Provence, le pétitionnaire aura l'obligation :

- de faire constater par la Société du Canal de Provence le respect de la servitude lors de l'implantation de la construction et des aménagements sur le terrain,
- de réaliser deux sondages sur la conduite SCP avant tout commencement de travaux, et en présence d'un agent SCP, afin de positionner avec précision l'ouvrage,

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et , si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier – Urbanisme.

- de modifier l'implantation de son projet et déposer un permis modificatif si le projet ne respecte pas les servitudes suite au sondage réalisé,
- de ne pas terrasser à moins de 1,50m de la conduite, et mettre tout en œuvre pour ne pas déstabiliser notre ouvrage pendant les terrassements,
- de positionner les clôtures en parallèle de la conduite SCP uniquement grillagée et sans végétation dans les lots 1,8,9 et 17 afin de permettre l'accès d'un engin de chantier pour l'exploitation normale du réseau,
- de positionner le poste de transformation EDF à 5m minimum de la conduite ou la protéger par un écran béton,
- de laisser les regards SCP accessibles et non clôturés,
- de s'assurer que les entreprises chargées d'effectuer les travaux fassent parvenir à la SCP une DICT au moins 10 jours avant le début des travaux, par application du décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011,
- de respecter la distance entre les différents réseaux conformément au chapitre 3 du fascicule « conditions de franchissement » de la SCP,
- de s'assurer que les terrassements ou remblaiements réalisés sur la conduite placeront la génératrice supérieure de celle-ci au minimum à 1 m du sol fini et au maximum à 1,20 m.

Article 3 : Les autres conditions et délai de validité du permis d'aménager d'origine demeurent inchangés

ROGNES, le 10 octobre 2023

L'Adjoint délégué à l'Urbanisme,
Luc CLAVIER



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site Internet www.telerecours.fr

Durée de validité du permis :
Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MARSEILLE

Tribunal administratif de Marseille
Pôle Moyens généraux

Affaire suivie par : Gisèle PLISSON
☎ : 04 91 13 48 13
✉ : greffe.ta-marseille@juradm.fr

Marseille, le 21 février 2024

Le greffier en chef

à

Maître Laura PICARD-DEYME
36-38, chemin de la Station
BP 6
13610 LE PUY SAINTE REPARADE

ATTESTATION DE RECOURS / NON RECOURS

Par demande en date du 20/02/2024 adressée au tribunal administratif de Marseille, vous avez souhaité savoir sur le fondement de l'article R.600-7 du code de l'urbanisme si le permis d'aménager n° PA 01308221M0001M02, a fait l'objet d'un recours contentieux.

Après recherches et au regard des éléments fournis à l'appui de votre demande, je vous informe que :

☒ Aucune requête relative à cette décision (fonds, référé, déféré préfectoral, etc.) n'a été enregistrée auprès du greffe du tribunal.

☐ Cette décision a donné lieu à un recours enregistré le Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date., sous le numéro .

Signé
Emmanuelle PORHET

DEPARTEMENT
des BOUCHES-DU-RHONE

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté – Egalité – Fraternité

ROGNES, le 21 février 2024

MAIRIE de ROGNES
13840

HECTARE S.A.
1, place de l'Europe
Village Expobat
13480 CABRIES

Objet : Attestation de non recours
N/Réf. : D24-6-015
JFC/DG

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance qu'à ce jour la Commune de Rognes n'a été destinataire d'aucun recours à titre gracieux ou contentieux concernant l'autorisation d'urbanisme P A 013 082 21M0001M02 délivrée le 10/10/2023.

Eu égard à la date de réception de cette présente lettre et sous réserve de l'affichage régulier de l'autorisation sur les lieux dans les conditions réglementaires, je vous confirme n'avoir, à ce jour, enregistré aucune notification d'un recours auprès de la juridiction administrative, ni retrait administratif

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire
Jean-François CORNO

MAIRIE DE ROGNES (B. du R.)

Département des BOUCHES du RHONE

ROGNES

PIERRA NOVA

LOT 9

PLAN DE VENTE

Pour la commercialisation

CROQUIS DE REPÉRAGE



Légende :

- Parling privatif non clos
- Zone constructible en R+0 uniquement
- Zone constructible en R+0 et / ou R+1
- Périmètre du lot
- Voirie
- Trottoir / Cheminement piéton
- Assiette d'une servitude de tréfonds existante (réseau SCP)
- 9.52 m Cotation du lot
- 7.01 m Cotation de la zone constructible
- Application cadastrale non définie contradictoirement et non garantie.
- Arbres / arbustes existants à conserver
- Arbres / arbustes à planter par l'aménageur
- Arbres hautes tiges à planter par l'acquéreur
- Arbres / arbustes à planter par l'acquéreur
- Frange paysagère
- 288.47 Point altimétrique, relevé par M. AGULHON Christophe, Géomètre-Expert D.P.L.G. à APT. (Réf : A 26919 - AC).
- Conduite S.C.P. (Le tracé de la conduite S.C.P. a été fourni par la société HECTARE, suite à un sondage préalablement fait, la société HECTARE certifie la position exacte de la conduite)

La responsabilité du Cabinet CG EXPERT ne peut être engagée en cas de litige sur la position de la conduite S.C.P.

Fond de plan dressé par M. AGULHON Christophe, Géomètre-Expert D.P.L.G. à APT.
(Etat des lieux - Réf : A 26919 - AC)

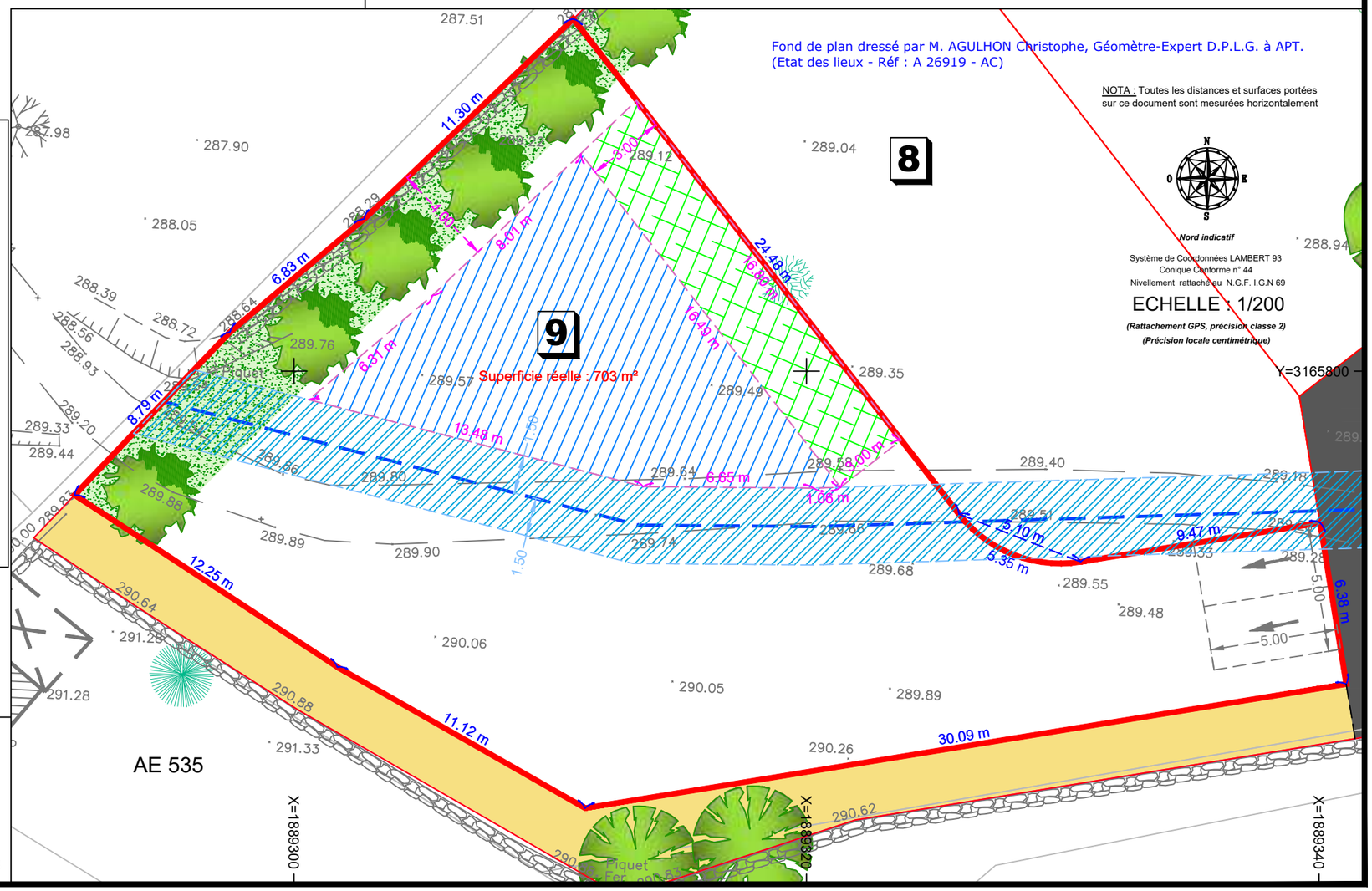
NOTA : Toutes les distances et surfaces portées sur ce document sont mesurées horizontalement

Nord indicatif

Système de Coordonnées LAMBERT 93
Conique Conforme n° 44
Nivellement rattaché au N.G.F. I.G.N 69

ECHELLE : 1/200

(Rattachement GPS, précision classe 2)
(Précision locale centimétrique)



SARL CG Expert

Successeur du Cabinet DUCROUX

Espace commercial du Moulin (Palette) - 1652 avenue Paul JULIEN - 13 100 LE THOLONET
Tel: 04 42 21 47 52 - Fax: 04 42 52 47 69
Email : contact@cgexpert.fr - Web : http://www.cgexpert.fr

REF : 55 640_Lot 9 - le 25 octobre 2023

HECTARE
URBANISME DURABLE

LOTISSEMENT « PIERRA NOVA »
COMMUNE DE ROGNES

SAS HECTARE

CERTIFICAT DE SURFACE DE PLANCHER
(Article R 442-11 du Code de l'Urbanisme)

Le présent certificat doit être déposé dans la demande de permis de construire (Article R 431-22 du code de l'urbanisme).

DESIGNATION DU LOT CEDE :

Lot n° 9 du lotissement dénommé « Pierra Nova » situé à ROGNES
D'une superficie totale de 703 m².

LA SURFACE DE PLANCHER AU SOL AFFECTEE A CE LOT :

Le lot ci-dessus désigné est cédé pour la réalisation d'une construction pour une surface de plancher de 160 m².

Fait à Cabriès,
Le 03/11/2023

Signature du lotisseur

HECTARE
URBANISME DURABLE
EXPOBAT VILLAGE / PLAN DE CAMPAGNE
13480 CABRIES
04 42 02 00 92
SIREN 351 338 660

CAHIER DES CHARGES
DATE : /2023

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

COMMUNE XXXX

LOTISSEMENT « …… »
X PARCELLES

PERMIS D'AMENAGER

PA XXXXXXXX – DATE XXXX

Maître d'ouvrage

SAS HECTARE
Village EXPOBAT – ZA PLAN DE CAMPAGNE
13480 CABRIES

Géomètre Expert

XXXXXX

Bureau d'Etudes Techniques

Bureau Etudes Techniques Cerretti - Agence Provence
Chemin du tonneau des Gorguettes
13720 LA BOUILLADISSE
04 42 18 08 20

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT. 3
ARTICLE 2. OBJET DU CAHIER DES CHARGES 3
ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES 3
ARTICLE 4. EQUIPEMENTS COMMUNS 3
Article 4.1. Création 3
Article 4.2. Transfert et entretien des équipements communs 4
Article 4.3. Obligation de conservation 4
Article 4.4. Contribution des propriétaires aux charges 4
Article 4.5 Aggravation des charges et Responsabilité 5
Article 4.6 Caution voiries, réseaux et aménagements divers 5
ARTICLE 5. DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS 5
ARTICLE 6. OBLIGATION DE CONSTRUIRE 6
Article 6.1. Dispositions générales 6
Article 6.2. Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots 6
ARTICLE 7. TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS 7
ARTICLE 8. UTILISATION DES VOIES 7
Article 8.1. Utilisation des voies par les constructeurs 7
Article 8.2. Stationnement 8
Article 8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs 8
Article 8.4. Utilisation des voies par des tiers 8
ARTICLE 9. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS 9
ARTICLE 10. RÈGLES DE MAINTIEN D'ESTHETIQUE ET DE BON VOISINAGE 9
Article 10.1. Entretien et Propreté des lots 9
Article 10.2. Entretien des constructions 10
Article 10.3. Esthétique du lotissement et des constructions 10
Article 10.4. Bon voisinage 10
Article 10.5. Caution en garantie des obligations des acquéreurs 11
ARTICLE 11. SERVITUDES 11
Article 11.1. Servitudes générales 11
Article 11.2. Servitudes spécifiques et conditions particulières 12
ARTICLE 12. PUBLICITÉ 12
ARTICLE 13. ASSOCIATION SYNDICALE 13
Article 13.1. Création de l'Association syndicale 13
Article 13.2. Entretien des ouvrages et dégradations 13
Article 13.3. Transfert direct des voiries, espaces communs et réseaux à la Commune 13
Article 13.4. Non création de l'Association Syndicale 13
ARTICLE 14. CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES 13
ARTICLE 15. ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES 14
ARTICLE 16. PUBLICATION 14
ARTICLE 17. ÉLECTION DE DOMICILE 14

ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT.

Le lotissement **« XXXX »,** objet de ce cahier des charges, est situé sur la commune XXXX dans le département de Bouches-du-Rhône (13).
Ce lotissement permettra la création d'un projet de X parcelles comprenant 1 macro lot à usage d'habitat social.

ARTICLE 2. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

a) **De fixer les règles de caractère privé du lotissement.**
b) **De fixer les conditions générales de vente.**

ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES

Les stipulations du cahier des charges s'imposent :

- Dans les rapports entre l'Aménageur et les propriétaires des lots du lotissement susnommé ;
- Dans les rapports des propriétaires entre eux.

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie des lots du lotissement.

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par l'Association Syndicale libre des propriétaires.

Sachant que chacun d'entre eux peut demander, à tout moment, l'application du cahier des charges sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

En cas de transgression et de différent :

- Le Tribunal de Grande Instance de Montpellier est seul compétent pour régler les litiges éventuels entre l'Aménageur et les propriétaires.
- Le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du lotissement est seul compétent pour régler les litiges éventuels entre les propriétaires.

ARTICLE 4. EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 4.1. Création

La création et la réalisation des équipements communs, des aménagements du lotissement et des voiries et réseaux divers sont à la charge de l'Aménageur et seront réalisées conformément au programme et aux plans des travaux joints au dossier du permis d'aménager et dans le respect des règles de l'art.

Néanmoins dans le cadre de cette mission d'aménagement et de mise en viabilité, l'Aménageur se réserve le droit de procéder à des ajustements ou modifications rendus nécessaires en raison d'impératifs techniques et/ou juridiques qui pourraient apparaître au cours de la réalisation desdits travaux et ce en concertation avec les autorités municipales qualifiées et les entreprises concernées.

Ainsi donc les diverses canalisations et matériaux employés, le profil des rues, le nombre des lampadaires, le positionnement des regards d'égout, des lampadaires, des poteaux incendie, boites techniques, locaux à ordures ménagères, des végétaux, etc …pourront faire l'objet de modifications par rapport au dossier du permis d'aménager, en fonction des impératifs du chantier et des instructions de la Mairie.

En conséquence pour mener à bien sa mission, l'Aménageur et les entreprises désignées par lui auront, jusqu'à l'achèvement des travaux de chacune des tranches du lotissement, toute latitude pour réaliser les équipements communs et l'aménagement du lotissement.

De ce fait, les acquéreurs et leurs entrepreneurs sont priés de se rendre sur le lotissement afin de constater l'emplacement réel des éléments techniques cités au préalable, éventuellement modifiés.
L'acquéreur ne pouvant dans ce cas prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison desdites modifications techniques.

De même et jusqu'à l'achèvement des travaux du lotissement, l'Aménageur pourra pénétrer et circuler sur l'emprise de chacun des lots, modifier leurs topographies ainsi que leur aspect minéral ou végétal, si ces modifications sont jugées nécessaires pour parvenir à la livraison des lots.

L'acquéreur ne pourra dans ce cas prétendre à aucune indemnité, ni diminution de prix, suite à l'exécution de ces travaux sur l'emprise de son lot.

Afin de permettre au réseau d'eau pluviale de fonctionner dans des conditions optimales et de collecter les eaux de pluie vers les exutoires ou les bassins de rétention éventuels, les surfaces des parcelles pourront être partiellement remblayées.

En accord avec la commune, les travaux de plantation de l'ensemble de l'opération seront réalisés soit tranche par tranche, soit lors de la création de la dernière tranche.

Les voiries et les équipements devront être achevés dans les conditions et délais prévus par le code de l'Urbanisme.

L'Aménageur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements et l'Association Syndicale est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des entreprises chargées de réaliser ces ouvrages.
Les actions engagées en vertu du présent article à l'encontre de l'Aménageur et, le cas échéant, de ses réalisateurs d'ouvrages, seront exercées exclusivement par l'association syndicale.

Article 4.2. Transfert et entretien des équipements communs

Le transfert de propriété et l'entretien des équipements communs du lotissement au profit de l'Association Syndicale interviendront conformément aux statuts de l'Association Syndicale Libre (ASL).

Ces équipements communs ne seront pas obligatoirement pris en charge par la Commune.

Article 4.3. Obligation de conservation

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement ainsi que les espaces libres communs du lotissement seront conservés et maintenus en parfait état d'entretien aux frais des propriétaires et ce dans le cadre du présent cahier des charges et des statuts de l'Association Syndicale de ce lotissement.

Le Président et le bureau de l'Association Syndicale seront garants du suivi et de la qualité de cet entretien.

Les tags éventuels sur les parties privatives bâties, devront être obligatoirement enlevés dans les dix jours de leur application, aux frais du propriétaire concerné, libre à lui de se retourner par la suite contre les fautifs.
Le Président de l'Association Syndicale est habilité par l'Aménageur à déposer toute plainte relative à l'application de ces tags.

Après la période de garantie d'un an suivant leur plantation, les végétaux arbres et arbustes morts seront remplacés par l'Association Syndicale et ce pour maintenir dans le lotissement un environnement végétal de qualité.
Les arrosages automatiques s'ils existent, seront en outre régulièrement vérifiés de manière à maintenir en parfait état pelouses et plantations et ce pour le bien-être de tous.

Les clôtures éventuelles, bâties ou grillagées, mises en place par l'Aménageur en limite de certains lots privatifs, devront être laissées en l'état et en aucun cas ne pourront être surélevées ou modifiées sans l'accord écrit de l'Aménageur et de la Commune.

Le bon entretien des parties communes et des aménagements spécifiques mis en place par l'Aménageur a pour but de valoriser le lotissement et en conséquence la valeur de toutes les habitations privées de ce lotissement.

Article 4.4. Contribution des propriétaires aux charges

Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts, contributions et taxes, les primes d'assurance et les frais de gestion, sont assumés par les propriétaires, en ce compris l'Aménageur, à compter du moment où une première vente est intervenue et que les voiries, réseaux et équipements communs sont achevés et ce jusqu'au transfert de ces équipements communs au profit de la Commune si cela est prévu.
Sachant que cet achèvement résultera du dépôt en Mairie des attestations du Maître d'œuvre et du Maître d'ouvrage certifiant que les travaux ont été exécutés, conformément à l'article L.462-1 du code de l'urbanisme.

Les charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de logements réalisés leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface et de surface de plancher de ces logements.

Il est ici précisé que dans le cas où certains lots ne seraient pas bâtis ils ne compteraient que pour une unité chacun quel que soit le nombre de logements projetés sur lesdits lots.
Exception : Dans le cas de réunion de deux lots ou plus en un seul lot, les charges afférentes au nouveau lot créé seront proportionnelles au nombre des lots réunis non bâtis ou au nombre de logements réalisés si ce dernier est supérieur au nombre de lots réunis.

Les frais inhérents au paiement de ces charges seront acquittés grâce aux fonds versés sur le compte ouvert à cet effet par l'Association Syndicale du lotissement ou à défaut grâce aux fonds versés par les acquéreurs au titre de la caution voirie et réseau en l'étude du notaire chargé de cette opération, ainsi qu'il est indiqué ci-après à l'article 4.6.
En l'absence de compte ouvert au nom de l'Association Syndicale, l'acquéreur donne pouvoir irrévocable au notaire pour payer lesdites charges, au vu des factures émises à cet effet et visées par l'Aménageur.

Article 4.5 Aggravation des charges et Responsabilité

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.
Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux aménagements du lotissement et aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard de l'aménageur, de la Commune et des autres propriétaires du lotissement, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.
L'Aménageur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable des dégradations relatives aux aménagements du lotissement et aux équipements communs, après la réception des travaux du lotissement.
A ce titre, un constat d'huissier sera établi aux frais de l'Aménageur, tranche par tranche pour attester de l'exécution des travaux réalisés par lui.
Ce constat devra préciser l'état du lotissement et les dégradations éventuelles constatées.

Après remise à l'Aménageur de ce constat, toutes les dégradations nouvelles seront supportées par l'acquéreur si lui ou ses entreprises sont responsables des dégradations. Précision faite que dans le cas où ces travaux de remise en état des aménagements du lotissement et des équipements communs ne pourraient être imputés à l'un des acquéreurs, leur coût sera réparti entre l'ensemble des propriétaires des lots du lotissement et prélevé sur le montant global du cautionnement ci-dessous déterminé.

Article 4.6 Caution voiries, réseaux et aménagements divers

A la sûreté de la conservation des aménagements et des équipements communs du lotissement, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme, la somme de **SEPT CENTS EUROS (700 €) par lot acquis** en sus du prix de vente. Exception faite pour le macro-lot pour lequel le montant de la caution sera déterminé par l'aménageur en fonction du bâtiment projeté.

Jusqu'à la signature de l'acte de cession des équipements communs au profit de l'ASL ou de la Commune, les diverses sommes versées sur le compte séquestre seront mises à la disposition de l'aménageur pour faire face aux réparations des dégâts occasionnés sur les aménagements et les équipements communs du lotissement, sur présentation de factures visées par ce dernier.

En outre, les sommes séquestrées serviront à financer :
- l'entretien des parties communes du lotissement ainsi qu'à payer les consommations afférentes à l'usage des équipements communs dudit lotissement (eau, électricité, etc..), entre le jour où le lotisseur aura déclaré l'achèvement des travaux du lotissement pour une ou plusieurs tranches et le jour du transfert des parties communes à l'association syndicale des colotis ou à la Commune.
- le nettoyage et l'enlèvement des dépôts sauvages stockés sur les parties communes du lotissement ou sur les lots non encore vendus appartenant à l'AMENAGEUR, pendant les chantiers de construction.

A cet effet, chacun des acquéreurs donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des réparations à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

Précision faite que cette caution sera remboursée en tout ou partie à l'acquéreur le jour de la cession des équipements communs à l'ASL ou à la Commune, en fonction des travaux qui auront dû être engagés par l'aménageur pour la réparation ou l'entretien de ces aménagements et équipements communs.

ARTICLE 5. DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS

La délimitation et le bornage des lots vendus seront établis par le Géomètre-Expert xxx de l'opération dont les coordonnées sont rappelées ci-dessus.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot par tout géomètre-expert de son choix, inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres.
Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

Il est ici précisé que la matérialisation du bornage sur le terrain pourra se faire au moyen de bornes, de poinçons, de traces de peinture et de tout autre moyen que le Géomètre-Expert en charge de l'opération jugera convenable. L'acquéreur ne pourra élever aucune contestation à ce sujet.

Les frais de conception des plans de vente des terrains à bâtir dressés par le Géomètre-Expert auteur du projet seront obligatoirement joints à chaque acte de vente et payés par l'acquéreur au Géomètre le jour de la signature de l'acte entrainant le transfert de propriété.
Le montant de ces frais est fixé à la somme de XXX **EUROS TTC.**

ARTICLE 6. OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Article 6.1. Dispositions générales

Tout acquéreur s'engage à édifier sur son terrain une construction répondant à toutes les conditions fixées par le permis d'aménager et les pièces qui lui sont annexées, en particulier le règlement en vigueur sur le lotissement.

En dehors des formalités qu'il y a lieu de remplir en matière de permis de construire, dans le but de préserver les règles prescrites au dossier du lotissement, le dossier de permis de construire devra comporter :

- Le plan de masse établi sur un plan topographique au 1/200ème, dressé par le Géomètre-Expert auteur de l'opération. Ce plan devra représenter le périmètre du terrain à bâtir, les points de niveau rattachés au NGF, ainsi que la zone constructible.
- Les élévations et coupes nécessaires pour expliciter l'adaptation au sol et l'intégration par rapport aux terrains voisins du projet de construction et si nécessaire les rampes d'accès au garage et à l'habitation.
- Le plan et les élévations des clôtures et portails.

Le permis de construire devra donc faire état des clôtures. Ces clôtures, si elles peuvent être réalisées en parpaings conformément aux directives du règlement, seront obligatoirement enduites et crépies dans le délai maximum d'un an suivant l'occupation de la villa édifiée sur le lot de l'acquéreur, et au plus tard dans le délai de 2 ans suivant la délivrance de son permis de construire. A défaut, l'Aménageur, l'Association Syndicale ou la Commune pourront exiger l'acquéreur défaillant à crépir lesdites clôtures.

Les clôtures seront conformes aux plans et au règlement du lotissement et seront édifiées conformément aux règles ci-dessous édictées, à savoir :
- Lorsque les clôtures sont réputées privatives, elles sont à la charge exclusive de l'acquéreur du lot et devront être édifiées sur l'emprise du lot vendu.
- Lorsque les clôtures sont réputées mitoyennes, elles sont à la charge des 2 voisins mitoyens et seront édifiées à cheval sur la limite de propriété séparant les 2 lots.

Étant entendu que :

- Les clôtures avec les terrains, hors lotissement, sont réputées privatives.
- Les clôtures avec les voiries et espaces communs du lotissement sont réputées privatives.
- Les clôtures avec les lots voisins sont également réputées privatives lorsque le plan de composition du lotissement autorise la construction sur la limite séparative et que l'acquéreur décide de construire sur cette limite.
- Les autres clôtures avec les lots voisins sont réputées mitoyennes.

Si après la délivrance du permis d'aménager par l'autorité concernée, une loi nouvelle devait modifier les droits à construire des lots présentement vendus, l'acquéreur devra à ses seuls frais se mettre en conformité avec la loi nouvelle, afin d'obtenir son permis de construire ou tout modificatif qu'il souhaiterait obtenir après la promulgation de cette nouvelle loi.

Le dossier de permis de construire devra, le cas échéant, recevoir l'accord de l'architecte coordinateur du lotissement.

Article 6.2. Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots

Le lotissement « XXX » permet la création d'un lotissement comprenant X lots à usage individuel et 1 macro-lot à usage social.

Sur chacun des X lots à usage d'habitat individuel sera édifiée une construction comprenant un seul logement.

Sur le macro-lot seront édifiées des constructions comprenant un nombre total de logements conforme aux pièces du lotissement.
Les lots sont indivisibles à l'exception des macro-lots qui pourront être divisés ultérieurement en lots, dans le cadre d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété.

Au final, le nombre total des lots constructibles du lotissement sera donc égal à la somme des lots non divisibles et des lots issus des macro-lots divisés.

La division du macro-lot en lots, prévue dès l'origine du lotissement, ne nécessitera pas d'obtention de permis d'aménager modificatif ni d'accord à postériori des colotis, ce qui est expressément accepté par eux dans le cadre de l'adhésion à ce cahier des charges.

Néanmoins, dans le cas où l'interprétation ou la modification de la réglementation en vigueur nécessiterait la mise en place d'un modificatif au permis d'aménager, pour la division de ce macro-lot en lots, l'acquéreur donnera pouvoir le jour de la signature de l'acte de vente à l'Aménageur, pour modifier si nécessaire le présent dossier de permis d'aménager.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du permis d'aménager.
La surface de plancher disponible sera la somme des surfaces de plancher de chaque lot.
La surface constructible définie sur chaque lot et portée sur le plan de masse subsiste, mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

ARTICLE 7. TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS

Chaque acquéreur de parcelle du présent lotissement aura à sa charge, outre le coût de son habitation et de ses dépendances les travaux suivants :

- L'adaptation au sol de sa construction déterminée par son Maître d'Œuvre et sous sa propre responsabilité. Dans ce sens, il est fait obligation aux acquéreurs de prendre toutes précautions qui pourraient s'avérer nécessaires du fait de l'état, de la nature du sol et du sous-sol et pour ce faire, procéder obligatoirement à tous sondages et étude de sol.
- La réalisation de son garage et le cas échéant de son parking privatif.
- Les travaux de quelque nature que ce soit non stipulés au programme de travaux du permis d'aménager, lequel délimite nettement ceux mis à la charge de l'Aménageur.
- La reconstruction des bordures et trottoirs dégradés après achèvement de ses travaux.
- La réalisation de ses clôtures sauf prescriptions particulières pour certains lots éventuellement listés dans le règlement.

ARTICLE 8. UTILISATION DES VOIES

Article 8.1. Utilisation des voies par les constructeurs

Les acquéreurs de chacun des lots seront responsables de la maintenance des ouvrages construits et s'engagent notamment à veiller pendant la construction à ce que ***:***

- les véhicules de chantier soient équipés de pneus et ne dépassent pas la charge règlementaire,
- les livraisons de béton par toupie n'entraînent pas de dépôts accidentels,
- des cales soient posées au droit des bordures afin que les passages d'engins ne les détériorent pas,
- la protection des trottoirs soit assurée de manière efficace et continue soit : par platelage, par grave-ciment sur polyane ou tout moyen efficace,
- le ciment ne soit gâché qu'à l'intérieur de sa parcelle et en aucun cas sur la chaussée,
- les camions amenés à enlever les terres excédentaires respectent les règles en la matière afin de ne pas salir la voie existante,
- le lavage des bétonnières ne vienne pas en dépôt sur les chaussées et dans les égouts,
- aucune vidange d'engin ou matériel ne soit effectuée à l'intérieur du lotissement.

Dans le cas de construction en limite de voie, (chaussée, trottoirs, passages piétons, espaces verts, etc ...) le blocage sera proprement découpé à la scie ou au marteau piqueur, de façon à ne causer aucun dommage aux parties à conserver.

En tout état de cause, afin de respecter les prescriptions énoncées ci-dessus, l'acquéreur s'oblige, préalablement à toutes prestations, à informer les entreprises chargées d'exécuter les travaux de construction et de viabilité du lot qu'il a acquis, du contenu du présent cahier des charges.

A cet effet, il s'engage à faire viser un exemplaire de l'article relatif à l'utilisation des voies par son ou ses entreprises de construction et y faire porter la mention "Lu et approuvé - Bon pour accord".

Il s'engage en outre à obtenir une attestation d'assurance responsabilité civile datée de moins de trois mois de son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitants et fournisseurs.

Il s'engage enfin à réaliser un constat d'huissier ou "un état des lieux" contradictoire dressé préalablement à tout début de travaux avec la ou les entreprises de construction choisies par lui et cela, de manière à ce que les parties communes du lotissement, voirie et réseaux, situés au droit de son lot soient, après terminaison des travaux, remis en état en cas de dégradation.
Dans tous les cas, l'acquéreur sera tenu pour personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état.

Article 8.2. Stationnement

Afin d'harmoniser le stationnement à l'intérieur du lotissement les acquéreurs des lots devront prioritairement stationner sur l'emprise de leur parcelle :
Les places de stationnements privées non closes situées sur l'emprise des lots, au nombre d'une ou deux, ne devront en aucun cas être fermées par les acquéreurs, sous peine de démolition de la clôture concernée, au frais de l'acquéreur, et amende à son encontre de dix mille euros (10 000 €) versée au profit de l'Association Syndicale ou au profit de la commune si cette dernière a pris en charge les parties communes et les voies de ce lotissement. Cette sanction sera exécutoire après une simple mise en demeure faite par l'Aménageur, la Commune ou l'Association Syndicale, par lettre recommandée restée sans effet dans le mois qui suit l'envoi à l'acquéreur.
Les places de stationnements créées par le lotisseur sur l'emprise des voies publiques sont principalement réservées aux visiteurs.
Le stationnement des véhicules, les déballages ou achalandages de forains, marchands ambulants, roulottiers ou autres, sur tout ou partie des voies, est interdit, sauf dérogation pouvant être décidée par l'Association Syndicale. Ne sont pas comprises dans cette interdiction, les voitures particulières des acquéreurs, celles de leurs visiteurs ou entrepreneurs pour les terrassements ou pour les transports de matériaux de construction, ainsi que les camions de déménagement. Toutefois, le stationnement prolongé des caravanes et véhicules professionnels dépassant un PTAC supérieur à 3,5 tonnes, même ceux appartenant aux propriétaires ou locataires des lots, est interdit sur les voies et parc de stationnement du lotissement et sur les lots.

Article 8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs

Les voies et trottoirs devront être tenus libres et en parfait état de propreté et il n'y sera fait, sous aucun prétexte, de dépôt d'immondices ou d'objets quelconques.
Les boues, ordures ou matériaux pouvant s'accumuler dans les caniveaux devront être enlevés aux frais du riverain le plus proche.
Les propriétaires ou les occupants des terrains à bâtir maintiendront en état de propreté l'accotement ou le trottoir se trouvant au droit de leur parcelle.
En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour la déblayer afin d'assurer le passage piéton.

Article 8.4. Utilisation des voies par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, l'aménageur, les acquéreurs de lots et l'Association Syndicale Libre ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations. Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec l'aménageur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés et financés par lui.
Ainsi donc l'aménageur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitut, d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise un nouveau projet sur un terrain voisin de ce lotissement et ce sans que les propriétaires ou l'association syndicale puisse ne s'y opposer ni prétendre à aucune indemnité.
Dans cette éventualité, les propriétaires des nouveaux lots ou logements créés par l'aménageur ou ses substituts, utilisant la voirie et les réseaux du lotissement, devront faire partie de l'association syndicale en fonction du nombre de lots créés ou de logements réalisés. Ils participeront ainsi aux charges d'entretien dans les mêmes conditions que ci-dessus stipulées.

ARTICLE 9. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS

Les lots sont vendus en vue de la réalisation principale de constructions à usage d'habitation. Toutefois, une partie de celles-ci pourra être utilisée à usage de profession libérale/à usage commercial. Dans ce cas, l'acquéreur devra réaliser les places de stationnement nécessaires à cette activité, sur l'emprise de sa parcelle.

Le prix de vente de chacun des lots ainsi que les modalités de paiement seront fixés dans le contrat de vente signé par chacun des acquéreurs.

En sus du prix de vente, les acquéreurs supporteront notamment, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, les frais, droits et honoraires de cette vente et les frais de dépôt de pièces du dossier du permis d'aménager à la conservation des hypothèques, les frais de constitution de l'Association Syndicale et de l'acte de cession des parties communes à ladite Association ou la Commune.

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour de l'acte, entraînant le transfert de propriété du lot, les impôts et charges de toute nature et plus particulièrement les impôts fonciers. Étant entendu que les impôts fonciers grevant le terrain seront supportés pour partie par l'Aménageur, pour partie par l'acquéreur, selon un forfait définitif, convenu et arrêté d'un commun accord entre les parties à la somme de CENT EUROS (100 €) quelle que soit la date de régularisation de l'acte authentique**.**
Le forfait impôt foncier, sera versé par l'acquéreur au vendeur le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Précision faite que ce règlement est forfaitaire et définitif.

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit. L'acquéreur sera tenu de prendre le lot qui lui sera vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'acte de vente et de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol et du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconsistance des sols, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales, des travaux de drainage ou de minage.

L'acquéreur a toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder par son Maître d'œuvre, si ce dernier le juge nécessaire, sur le lot qu'il a réservé, à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction.

En tout état de cause et de convention expresse, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, reste exclusivement à la charge de l'acquéreur et ne pourra donner lieu à une diminution du prix du terrain.

Chaque acquéreur prendra les aménagements, les voiries et réseaux divers dans l'état où ils se trouveront le jour de son acquisition, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison dudit état. De même, l'acquéreur ne pourra prétendre à aucune prestation supplémentaire aux travaux prévus au programme des travaux approuvés par le permis d'aménager quand bien même les réglementations auraient été modifiées entre la date de l'approbation et le jour de son acquisition.

En cas de construction en limite de propriété, l'acquéreur devra impérativement veiller à ce que l'emplacement de sa construction soit bien fait en limite exacte de propriété, ses fondations sur le côté jouxtant le lot voisin.

Ainsi en cas d'empiétement des fondations sur le lot contigu, l'acquéreur devra supprimer ledit empiétement dans un délai de quinze jours à compter de l'envoi par l'aménageur d'un courrier recommandé lui signifiant ledit débord. A défaut, l'aménageur pourra intervenir au frais du coloti concerné, sans pouvoir être tenu pour responsable des conséquences sur sa construction.

Chaque propriétaire fera son affaire des eaux pluviales de surface.
Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.

Les constructions éventuelles en sous-sol ne seront pas raccordables en gravitaire au réseau d'assainissement.

Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain dès le début des travaux. La police d'assurance devra contenir une clause assurant le recours des voisins.

ARTICLE 10. RÈGLES DE MAINTIEN D'ESTHETIQUE ET DE BON VOISINAGE

Article 10.1. Entretien et Propreté des lots

Les terrains à bâtir devront être tenus constamment en état de propreté et d'entretien, dès le jour de la signature de l'acte de vente, de manière à ce que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré, notamment en état de parfaite propreté végétale.
Les haies seront entretenues et élaguées de manière régulière.
Les lots laissés à l'abandon qui ne seraient pas nettoyés et entretenus en état de propreté, pourront l'être d'office, par les soins de l'Aménageur, de l'Association syndicale ou de la Commune, aux frais des propriétaires défaillants.

Afin d'éviter tous risques d'incendie, les propriétaires des lots seront tenus de se conformer aux réglementations, tant départementales que communales, en vigueur pour le débroussaillement.

Chaque propriétaire reste responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son sol, qu'ils aient ou non été plantés par lui et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête. Lors d'un abattage éventuel, il prendra les précautions nécessaires pour éviter tout dommage aux terrains à bâtir voisins, aux parties communes et les réparer s'il est en cause.

Il est par ailleurs expressément interdit à chaque personne, et notamment à chaque acquéreur de lot, de porter des déchets végétaux ou autres sur les terrains non construits du lotissement. Les végétaux ou autres détritus ne pourront être brûlés sur l'emprise des lots ou des espaces communs, et devront être évacués dans une décharge locale.

Dans le cas où des dépôts sauvages seraient faits sur les lots non vendus appartenant à l'aménageur, ce dernier se réserve le droit de faire enlever lesdits dépôts, aux frais exclusifs des colotis concernés, ou à défaut aux frais de l'association syndicale du lotissement.
En l'absence de compte ouvert au nom de l'association syndicale, l'acquéreur donne pouvoir au notaire pour payer lesdits travaux de nettoyage et d'enlèvement des dépôts sauvages, au vu des factures émises à cet effet et visées par l'aménageur.

Article 10.2. Entretien des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.
Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les 3 ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.
L'enduit ou peinture des murs de façade et des murs de clôture est obligatoire.
Les tags éventuels sur les parties privatives bâties, devront être obligatoirement enlevés dans les dix jours de leur application, aux frais du propriétaire concerné, libre à lui de se retourner par la suite contre les fautifs.

Article 10.3. Esthétique du lotissement et des constructions

Pour préserver l'intimité des lots, seuls les végétaux sont autorisés contre les grillages.
En conséquence, il est formellement interdit sur le lotissement de fixer des pare-vue en toile ou canisses ou autres sur les grillages servant de clôture des lots et ce pour maintenir l'esthétique d'ensemble du lotissement.

Le séchage du linge à l'extérieur de la construction est interdit, y compris aux fenêtres, balcons ou terrasses.

Les climatiseurs devront être disposés au pied des façades, aux endroits les moins visibles de la voie publique.
Ils ne pourront donc pas être situés, pour des raisons esthétiques, sur les façades hautes des constructions et au pignon de celles-ci.

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés dans la toiture et jamais posés en sur épaisseur sur celle-ci.

De même, les paraboles et les antennes de télévision devront être intégrées dans la toiture et placées dans les parties du toit les moins visibles de la voie publique.

Article 10.4. Bon voisinage

Le bon voisinage est principalement lié au respect et à la tranquillité de ses proches voisins.

A ce titre, les acquéreurs de lots devront respecter les principales règles ci-dessous énoncées :

- Les repas de famille ou entre amis sur les balcons et terrasses des habitations feront l'objet d'attention particulière des colotis de manière à limiter au maximum les nuisances sonores portant atteintes à la tranquillité de leurs proches voisins, surtout après 22 heures.

- L'utilisation des piscines sera assujettie à une limitation des cris et des exclamations intempestives des baigneurs, dans le même but de préserver la tranquillité et le repos des autres colotis.

- L'utilisation d'engins à moteurs à explosion telle que tondeuse à gazon, tronçonneuse, taille haie, scie circulaire, etc., est interdite, car nuisant à la tranquillité des colotis. Tous ces engins devront être électriques.

- Les propriétaires de chiens devront prendre toutes précautions afin d'éviter des aboiements intempestifs nuisant à la tranquillité des autres colotis.
Sachant qu'il est interdit de laisser les animaux vaquer sur la voie du lotissement ou sur les espaces communs où les déjections canines devront être ramassées par les propriétaires des chiens concernés.

- Les barbecues devront être principalement électriques ou le cas échéant à gaz.
Dans le cas contraire ils devront être intégrés à la construction, avec un conduit d'évacuation des fumées directement sur le toit et ce afin de ne pas enfumer le voisinage.

En cas de non-respect des règles de bon voisinage ci-dessus exposées, chaque acquéreur pourra faire appliquer le présent cahier des charges, à l'amiable ou à défaut auprès de la juridiction compétente.

Etant entendu que dans le cas où l'acquéreur déciderait de louer sa construction, il devra faire accepter et signer le présent cahier des charges à son locataire et répondra de celui-ci si les colotis venaient à se plaindre des agissements conflictuels de ce dernier.

Article 10.5. Caution en garantie des obligations des acquéreurs

En garantie des obligations contractées par l'acquéreur en vertu de l'article 10 du présent cahier des charges, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme la somme de **cinq cents euros (500 €)** par lot acquis en sus du prix de vente**.** Exception faite pour le/les macro-lots pour lequel/lesquels le montant de la caution sera déterminé par l'aménageur en fonction du bâtiment projeté.

Jusqu'à l'obtention de la non-opposition à la conformité de la construction, la caution versée par chaque coloti sur le compte séquestre sera mise à la disposition de l'Aménageur pour faire face au respect par chaque acquéreur des obligations ci-dessus définies à l'article 10, sur présentation de factures visées par l'aménageur.

Les sommes séquestrées serviront notamment à financer la remise en état de toutes clôtures, brises-vue, aménagements disgracieux et équipements non conformes au présent cahier des charges, au cahier des prescriptions architecturales ou à toutes autres pièces du dossier de lotissement.

A cet effet, chacun des acquéreurs donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des travaux à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

ARTICLE 11. SERVITUDES

Article 11.1. Servitudes générales

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre l'aménageur et 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 par la loi.

A ce propos, les propriétaires des terrains à bâtir seront tenus de souffrir sans indemnité l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions, de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que toutes installations d'intérêt général.

Chaque Acquéreur devra obligatoirement respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour tous les lots.

Les acquéreurs ont l'obligation de raccorder leur construction aux réseaux et canalisations mis en place par l'aménageur conformément au programme des travaux (PA8).

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible.
La remise en état sera faite aux frais du demandeur.

En ce qui concerne les branchements particuliers (électricité, eau potable, eaux usées, télécommunications et éventuellement gaz et eau brute) les compteurs correspondants devront demeurer accessibles en permanence aux concessionnaires. Aucun obstacle ne devra être placé devant ces derniers.

Les concessionnaires se réservent le droit, si cet accès n'est plus garanti, de déplacer aux frais du propriétaire, les compteurs en limite de propriété.

Certains lots supporteront, conformément au plan Eclairage Public et sans indemnité, la mise en place de candélabres positionnés à 1 mètre environ à l'intérieur de la parcelle.
La clôture du lot concerné, au droit du lampadaire, permettra la création d'une logette pour protéger ce dernier.

Les abris compteurs de certains lots pourront être placés sur les fondations du mur de clôture du lot voisin, par suite d'impératifs de chantier et pour permettre l'accès normal aux dits lots. Le propriétaire du lot voisin sera tenu dans ce cas de supporter ceux-ci en leur emplacement actuel et ne pourra en aucun cas en demander le déplacement.

Dans le cas où les lots vendus permettent la construction d'un bâtiment en limite de propriété, l'acquéreur concerné devra prévoir un système de recollement des eaux de pluie, provenant de ses toitures, afin de ne pas les rejeter sur les terrains voisins. Il devra impérativement veiller à ce que l'implantation de ses constructions soit bien exécutée en limite de propriété, sans que les fondations, et les affouillements de sol, n'empiètent sur la propriété voisine et la voirie ou les espaces communs.

Certains lots pourront faire l'objet de plantations d'arbres de hautes tiges, dans l'emprise du lot, le long de la voie.
Dans ce cas, ces arbres devront être entretenus par les acquéreurs concernés et maintenus sur l'emprise de ces lots.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale des propriétaires ne pourra apporter aucune modification aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le présent cahier des charges, étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées.

Article 11.2. Servitudes spécifiques et conditions particulières

ASL
L'association syndicale libre du lotissement (ASL), à qui seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs du lotissement, prendra à sa charge tous les abonnements aux réseaux communs, soit le cas échéant : le compteur général d'eau, les compteurs électriques pour la station de relevage des eaux usées et l'éclairage commun, etc …

SERVITUDES DE PASSAGE ET DE TOUS RESEAUX AU PROFIT DU LOTISSEUR
Le lotisseur disposera de servitudes de passage et de tous réseaux sur les espaces et équipements communs du lotissement, pour toute éventuelle extension à partir de ceux-ci.

LOGEMENTS SOCIAUX
L'acquéreur est informé du fait que ce lotissement permettra la création d'un macro-lot social destiné à recevoir un projet d'au moins X logements locatif sociaux.

CANAL DE PROVENCE
XXXX

ARTICLE 12. PUBLICITÉ

L'aménageur se réserve le droit d'édifier sur l'emprise des parties communes et de certains lots du lotissement, tous panneaux publicitaires nécessaires à promouvoir sa notoriété et ses actions de commercialisation.

L'aménageur pourra autoriser l'acquéreur d'un macro-lot à mettre en place sur l'emprise de ce dernier tout panneau publicitaire nécessaire à la promotion de son projet.

Par contre, il est interdit aux colotis et à leur constructeur de procéder à tous affichages ou publicités à l'exception du panneau légal de leur permis de construire et de leur plaque professionnelle s'ils exercent une activité professionnelle libérale dans leur habitation.

ARTICLE 13. ASSOCIATION SYNDICALE

Article 13.1. Création de l'Association syndicale

Les acquéreurs feront partie de plein droit de l'Association Syndicale Libre du lotissement, conformément aux statuts de l'ASL dont une copie leur a été remise le jour de la signature du contrat de réservation.
Précision faite que les acquéreurs devront verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente la somme de **CENT CINQUANTE EUROS (150 €)**, au titre des frais de constitution de cette Association Syndicale.

Dès sa constitution, l'Association syndicale deviendra propriétaire du sol, de la voie et des espaces communs. Elle assurera la gestion et l'entretien de tous les ouvrages et équipements du lotissement, dès l'achèvement des travaux et après constatation d'un huissier certifiant l'exécution desdits travaux.

En cas de lotissement comprenant plusieurs tranches, le transfert de propriété des parties communes interviendra tranche par tranche.
Le président provisoire de l'association syndicale signera dans ce cas l'acte de transfert de propriété des parties communes de la première tranche et donnera ce jour-là, à un clerc de l'Etude Notariale chargé de la rédaction de cet acte, tous pouvoirs pour signer les actes de transfert des autres parties communes des autres tranches.
Sachant que ces nouveaux actes de transferts ne seront signés par le clerc de Notaire, désigné ci-dessus, qu'au vu du certificat d'achèvement des travaux de la tranche concernée et du constat de l'huissier, à cet effet.

Article 13.2. Entretien des ouvrages et dégradations

L'Association syndicale ayant à sa charge l'entretien et la remise en état des ouvrages communs du lotissement, tous les dommages causés à ces ouvrages seront donc supportés collectivement.

Toutefois, les dégradations occasionnées par un propriétaire du fait de la réalisation de sa construction seront exclusivement à sa charge.

N'étant pas utilisateur des ouvrages communs, l'aménageur ne sera tenu de verser sa quote-part que pour les charges correspondantes à la gestion et l'entretien des parties communes, à l'exclusion du paiement des consommation (eau, électricité…) et de toute participation aux frais occasionnés par la remise en état des dégradations dues à la réalisation des constructions.

Chaque acquéreur aura à verser au bénéfice de l'Association Syndicale à constituer ou constituée, une somme définie dans le contrat de vente et ce par lot acquis, au titre des frais de création de ladite association et pour garantir l'entretien et la remise en état des ouvrages communs éventuellement détériorés lors de la construction de l'acquéreur.

Les charges relatives à la gestion et l'entretien des équipements communs seront réparties entre les différents acquéreurs en fonction du nombre de lots ou logements dont ils sont propriétaires et ce dans les conditions sus énoncées.

Article 13.3. Transfert direct des voiries, espaces communs et réseaux à la Commune

Le sol des voies et des espaces communs sera la propriété de l'ASL, dès sa création, jusqu'à son transfert éventuel dans le Domaine Public communal.
Cependant, jusqu'à la signature de l'acte de cession au profit de l'ASL des voiries et espaces communs, l'Aménageur pourra procéder à leur cession directe au profit de toute collectivité, à titre gratuit, sans l'accord préalable des colotis et de l'ASL.

Article 13.4. Non création de l'Association Syndicale

Dans ce cas, la cession des équipements communs sera faite directement au profit de la Commune.

Chaque acquéreur devra verser, en compte bloqué chez le notaire du programme, une caution « aménagement voiries et réseaux » définie dans le contrat de vente, par lot acquis, pour garantir l'entretien et la remise en état des équipements communs éventuellement détériorés.
Tout ou partie de cette somme, sera restituée aux acquéreurs, lorsque le transfert sera effectivement réalisé au profit de la Commune.
Toutefois si le transfert à la Commune n'a pas lieu dans le délai maximum de 3 ans suivant la vente du dernier lot et que les parties communes restent dans ce cas privatives, les sommes consignées chez le notaire seront réparties entre les acquéreurs qui assurerons la gestion et l'entretien de celles-ci.

ARTICLE 14. CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues au présent cahier des charges du lotissement feront foi entre l'Aménageur et les acquéreurs entre eux.
Les contraventions au présent cahier des charges seront poursuivies à la requête des acquéreurs ou de l'Aménageur, sans toutefois qu'il en résulte pour ce dernier une obligation.

Les règles de droit privé mentionnées dans le présent cahier des charges et ayant trait aux rapports de l'Aménageur et des acquéreurs ne pourront, en aucun cas, faire l'objet d'une modification sans l'accord préalable écrit de l'Aménageur ou de ses ayants-droit.

Toutefois, les articles ou dispositions autres que ceux concernant les règles établies entre l'Aménageur et les colotis pourront, dans les rapports entre les acquéreurs, être modifiés par délibération de l'association syndicale libre, sachant qu'en vertu des textes de loi en vigueur, les décisions de l'assemblée appelée à délibérer sur ces modifications ne pourront être valablement prises qu'après accord des 2/3 au moins des propriétaires (présents, représentés, ou non) détenant les 1/2 des superficies des lots du lotissement ou les 1/2 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie.
Il est rappelé que pendant un délai de cinq ans suivant l'achèvement du lotissement, les modifications ne peuvent être prononcées qu'en l'absence d'opposition du lotisseur tant qu'il possède encore au moins un lot constructible.

ARTICLE 15. ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur.
Le présent cahier des charges et le règlement du lotissement seront rappelés dans tous les actes de vente, tant par les soins de l'Aménageur, que par les acquéreurs lors des aliénations successives.

ARTICLE 16. PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

ARTICLE 17. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du règlement et du présent cahier des charges, l'aménageur fait élection de domicile en l'Étude du Notaire, dépositaire des dites pièces, à savoir :

Etude : XXXXX
Adresse : XXXXX

Fait à Cabriès, le XXXX

From: DIA AMPM
Sent: 23 Nov 2023 16:09:16 +0100
To: notaires.psr@notaires.fr
Subject: Dépôt de dossier en ligne n° 110376

Commune de ROGNES

13840 ROGNES
04.42.50.35.75

Madame, Monsieur,

Vous avez saisi par voie électronique au 'Service Urbanisme' de la Ville de **ROGNES** une demande de **D.I.A.**, enregistrée le **23/11/2023** sous le numéro **IA 013 082 23 M0047**.
Le présent récépissé, que nous vous invitons à conserver, atteste de la réception de votre demande. Il ne préjuge pas de la complétude ou de la recevabilité de votre dossier.
Le délai d'instruction de votre dossier est de **2** mois.

Toutefois, dans les 2 mois qui suivent le dépôt du dossier, l'administration pourra :
- Faire une demande de pièce complémentaire au vendeur ou à son mandataire
- Faire une demande de visite du bien.

Les délais reprennent à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption.

Notification de la décision :
- Renoncer de façon expresse ou tacite à exercer le droit de préemption en notifiant le refus à tout moment au cours du délai des deux mois ;
- Faire connaître son intention de préempter au propriétaire vendeur dans les deux mois (par lettre recommandée avec avis de réception, voie électronique, acte d'huissier ou contre décharge).

Cordialement,

Commune de ROGNES

Nota : Ne répondez pas directement à ce message, celui-ci est envoyé automatiquement et aucun traitement ne pourrait être effectué sur un éventuel retour.

N° de dossier : IA 013 082 23 M0047
Déposé le : 23/11/2023
À ROGNES

Ce document est généré à la suite d'une saisie dématérialisée. Il est signé numériquement.
Basé sur le cerfa n° 1007202

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Déclaration d'intention d'aliéner un bien

Droit de préemption

Immeuble : Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U)

A. Propriétaire(s)

Identité : Monsieur THIROUX DE GERVILLIER Hubert Claude Bernard Marie
Profession : Exploitant agricole
Adresse : 330 chemin de Versaille 13840 ROGNES
Pays : France
Complément d'adresse : Ferme de Versaille Code INSEE 13082

☐ Vous acceptez de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration

B. Situation du bien

Adresse précise du bien

Adresse : Lieudit Versaille 13840 ROGNES

Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m²)	Observation	Partielle
0	AE	98	9610		Non
0	AE	99	2730	2.027 m² vendus et 703 m² conservés par le vendeur	Oui

C. Désignation du bien

Immeuble

Immeuble : Non bâti

D. Usage et occupation

Usage

Autre
Précision : Terrain à bâtir

Occupation

Sans occupant

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens : Oui

Préciser la nature :

1°) Suivant acte reçu par Maître Victor MARROT, alors notaire à LA ROQUE D'ANTHERON, en date du 4 octobre 1943, transcrit au bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 11 octobre 1943, volume 3023 numéro 3, contenant vente par Mademoiselle Marie Marguerite Françoise DE RIBBE, née à AVIGNON, le 25 avril 1891, au profit de Monsieur Albert Gustave SIMONDET, né à LA TOUR D'AIGUES, le 20 juin 1912, il a été constitué une servitude de passage au profit de la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 1998p, dont
la teneur est ci-après littéralement rapportée :
« ……
Pour permettre à M. SIMONDET, acquéreur, d'accès à sa parcelle, Mademoiselle DE RIBBE, venderesse, lui concède tous droits de passage à pied et à charrette sur le chemin de deux mètres de largeur de la propriété, donnant accès à la Vieille Route de Rognes à Cadenet.
De convention expresse entre les parties, M. SIMONDET s'engage à ne revendre la parcelle par lui présentement acquise qu'après avoir avisé Mademoiselle DE RIBBE ou ses ayants-droits, qui tant qu'ils possèderont la propriété de Versailles auront préférence à tout acquéreur éventuel.
…….. »

Le BENEFICIAIRE se reconnait parfaitement informé de la situation et déclare vouloir faire son affaire personnelle de la modification éventuelle de l'assiette de la servitude.
Il résulte d'un courrier recommandé avec accusé de réception en date du 12 juillet 2021, des Consorts REYNAUD et BAUME, propriétaires des parcelles cadastrées section AE numéros 107 et 109, bénéficiaires de ladite servitude, dont une copie est demeurée ci-annexée Annexe n°14, ce qui suit, ci-après partiellement rapporté :
« ……
[…] nous ne trouvons pas d'inconvénients de ce changement d'assiette de servitude concernant nos parcelles AE 107 et 108, sous la seule réserve au bout du chemin goudronné qu'il y est bien l'aménagement d'un chemin d'une largeur d'au moins 2 mètres permettant l'accès à nos parcelles au moyen de véhicules comme auparavant.
…….. »

2°) Suivant acte reçu par Maître MUGNIER, alors notaire à LA ROQUE D'ANTHERON, en date du 17 février 1988, publié au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 1, le 4 mai 1988, volume 1988P, numéro 4240, il a été constitué une servitude d'aqueduc souterrain et de passage au profit de la Société du Canal de Provence et grevant notamment les parcelles cadastrées section AE numéros 98 et 99.
Une copie dudit acte est demeurée ci-annexée Annexe n°15.

F. Modalités de la cession

Modalité de cession : Vente amiable

Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (euros) : 1 840 000,00 €

Dont éventuellement inclus :

Mobilier (euros) :
Cheptel (euros) :
Récoltes (euros) :
Autres (euros) :

Plus éventuellement en supplément :

Mobilier (euros) :
Cheptel (euros) :
Récoltes (euros) :
Autres (euros) :

Modalités de paiement

Modalités de paiement :	Comptant à la signature de l'acte authentique
Commission :	Aucune

Désignation de la contrepartie de l'aliénation :
VOIR ANNEXE

Evaluation de la contrepartie :

Paiement :	Paiement en nature

G. Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

☑ A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

☐ Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

☐ Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

Liste du (ou des) acquéreur(s)

Identité : [Dénomination] SAS HECTARE - [Raison sociale] SAS HECTARE

Numéro Professionnel : 35133866000027

Type de société : Société par actions simplifiée

Représentant : Madame CAMPAGNO Audrey — Pays : France

Adresse : 251 rue des Romarins 34830 CLAPIERS

Complément d'adresse : Code INSEE 34077

☐ Vous acceptez de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration

H. Le signataire n'est pas le propriétaire

Liste du (ou des) signataire(s)

Identité : Maître PICARD-DEYME Laura

Adresse : 36 -38 chemin de la Station 13610 LE PUY STE REPARADE

Complément d'adresse : Code INSEE 13080 BP BP 6

Adresse email : notaires.psr@notaires.fr

Téléphone : 0442500909

Pays : France

☑ Vous acceptez de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées

☐ A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

☑ A l'adresse du mandataire mentionné à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

J. Observations

Pièces complémentaires à joindre à tous les dossiers

Code	Description	Fichiers
IA000	Plan de situation du terrain	Plan cadastral.pdf

Pièces complémentaires à joindre selon la nature ou la situation du projet

Code	Description	Fichiers
IA06	Les extraits de l'avant-contrat de vente contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble	Annexe désignation.pdf Annexe prix.pdf
IA08	Sous réserve qu'il soit mentionné dans la déclaration prévue à l'article L. 213-2 et qu'il ait été publié au registre de la publicité foncière, l'acte constitutif de la servitude et, si elles existent, ses annexes, notamment les plans et état des lieux	Relevé canalisation SCP en date des 10 et 11 janvier 2023.Pdf Courrier Cts REYNAUD-BAUME - Modification.pdfassiette servitude.pdf Constitution de servitude reçue par Maitre MUGNIER le 17_02_1988.pdf

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
ROGNES

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 30/05/2023
(fuseau horaire de Paris)

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

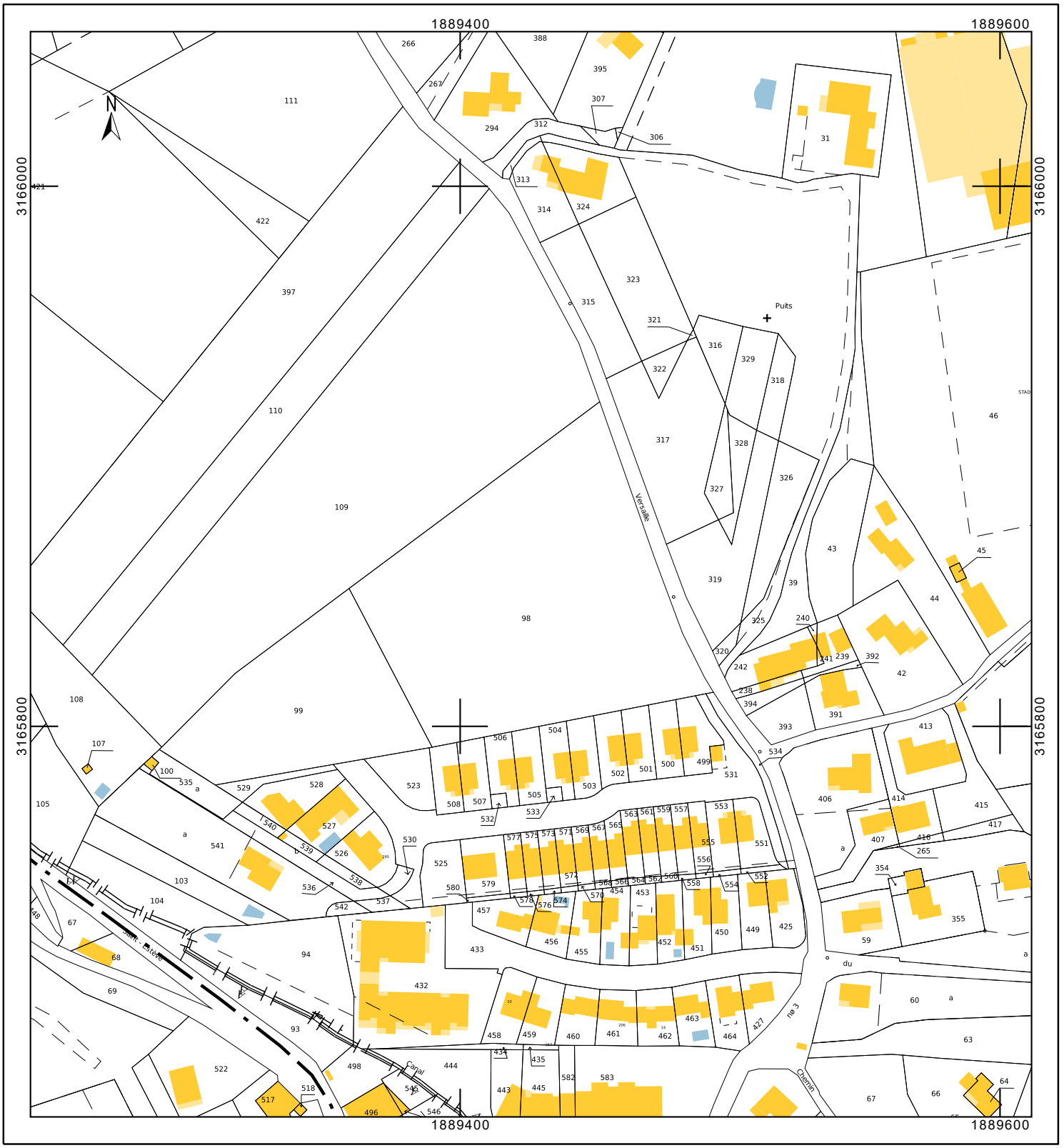
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CENTRE DES IMPOTS FONCIER D' AIX
10 avenue de la Cible 13626
13626 Aix en Provence Cedex 1
tél. 04 42 37 54 00 -fax
cdif.aix-en-provence@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



« ……

DÉSIGNATION

*A **ROGNES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13840 Lieudit Versaille,***

*Seize (16) terrains à bâtir (lots 1 à 8 et 10 à 17 du **LOTISSEMENT**) et le terrain à bâtir (macro-lot social) ainsi que la future voirie et les espaces communs du **LOTISSEMENT**, d'une superficie totale d'environ **11.637 m²**, à prendre et à détacher d'une propriété de plus grande contenance, cadastrée :*

Section	*N°*	*Lieudit*	*Surface*
AE	*98*	*VERSAILLE*	*00 ha 96 a 10 ca*
AE	*99*	*VERSAILLE*	*00 ha 27 a 30 ca*

Total surface : 01 ha 23 a 40 ca

*Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.*

Etant ici précisé que le lot 9 du LOTISSEMENT, formant un terrain à bâtir, d'une superficie totale de 703 m², sera conservé par le PROMETTANT.

Rappel étant ici fait que conformément au règlement du lotissement, chaque terrain ne pourra comporter qu'un seul logement, à l'exception du macro-lot social.

Une copie du plan de commercialisation dudit lot est demeurée ci-annexée Annexe n°3.

A ce sujet, le BENEFICIAIRE déclare que la surface de plancher affectée au terrain formant le lot 9 est de 160 m².

Le BENEFICIAIRE s'oblige à remettre au PROMETTANT, à première demande, une attestation de surface de plancher pour ledit terrain.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il résulte du règlement du permis d'aménager modificatif que l'emprise au sol est de 150 m² et la surface imperméabilisée du lot est limitée à 150 m².

Le PROMETTANT se reconnait parfaitement de ces prescriptions qu'il devra respecter.

La division cadastrale s'effectuera au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du BENEFICIAIRE par tout Géomètre-Expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Le PROMETTANT donne tous pouvoirs au BENEFICIAIRE à l'effet de signer ledit document modificatif du parcellaire, conformément au plan de commercialisation susvisé.

..... »

« ……..

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

*La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (1.840.000,00 EUR)**.*

PAIEMENT DU PRIX

Partie comptant

*La somme d'**UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1.800.000,00 EUR)**, formant partie du prix de la vente, sera payée comptant le jour de la signature de l'acte authentique.*

Ce paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Partie par obligation de faire

*Les parties conviennent d'un commun accord entre elles de convertir et de nover l'obligation de payer la somme de **QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR)** en l'obligation faite pour le **BENEFICIAIRE** de procéder à la viabilisation d'un terrain à bâtir (lot 9) conservé par le **PROMETTANT**.*

*Etant ici précisé que la parcelle restant la propriété du **PROMETTANT** sera comprise dans le périmètre du lotissement.*

*Le **PROMETTANT** aura donc la qualité de coloti pour la parcelle conservée par lui et par conséquent il devra respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL, etc...).*

..... »

RELEVE CANALISATION SCP

D'UNE PROPRIETE SISE

COMMUNE DE ROGNES (13)

cadastrée section AE parcelles n° 98 et 99

Lotissement "Domaine de Versailles"

INDICE	DATE	OBSERVATIONS ou MODIFICATIONS
1	11 décembre 2018	réunion de bornage contradictoire amiable points 1 à 14
2	janvier 2020	relevé d'état des lieux
3	8 janvier 2020	réunion de bornage contradictoire amiable points 14 à 35
4	17 mars 2022	implantation des points 1001 à 1041
5	10 et 11 janvier 2023	relevé position canalisation SCP

Les limites définies par les segments de droites joignant les points 14 à 35 ont fait l'objet d'un bornage contradictoire amiable reçu par M.AGULHON Christoph, géomètre-expert à APT en date du 8 janvier 2020, référence : A36919 - AC.

Position canalisation du Canal de provence de principe suite aux sondages n°1 à 5 effectués les 10 et 11 janvier 2023. Sa position exacte devra être confirmée par un dégagement complet de la canisation.
Précision des relevés des sondages +/- 5 cm en planimétrie et +/-10cm en altimétrie.

1889375

1889437.5

3165812.5

Vanne SCP

Chemin de Versaille

Zone protégée

Position canalisation du canal de provence présumée suite aux sondages effectués le 10 et 11 janvier 2023.
Sa position exacte devra être confirmée par un dégagement complet de la canalisation

Sondage n°1
Z génératrice supérieur environ 292.25m
Z TN 293.14m

Sondage n°2
Z génératrice supérieur environ 290.14m
Z TN environ 293.38m

Sondage n°3
Z génératrice supérieur environ 288.19m
Z TN environ 289.40m

Sondage n°4
Z génératrice supérieur environ 288.00m
Z TN environ 289.75m

Sondage n°5
Z génératrice supérieur environ 287.65m
Z TN environ 289.65m

Puits

Coude relevé selon indications de l'entreprise TMP (M. CASTINEL).
Position canalisation SCP entre les sondages n°4 et n°5 incertaine.
La position de la canalisation SCP devra être confirmée par des sondages et dégagement de la canalisation SCP.

LEGENDE

- Limite juridiquement incertaine, définie unilatéralement par application graphique du plan cadastral.
- Limite juridiquement incertaine, issue de l'état des lieux, et des signes apparents de possession.
- Limite juridiquement certaine, issue d'un bornage amiable, d'un alignement, d'un bornage divisoire.
- Limite définie par le plan de division foncière, le plan de détachement foncier ou d'échange.
- 8.93m — Cotes linéaires
- AE.88 — Parcelle cadastrale
- AE.190 — Parcelle cadastrale issue d'un Document Modifiant le Parcellaire Cadastral, non publié
- Zone implantation des constructions futures

N — nord géographique — mistral — O — E — direction indicative — S

Les limites définies par les segments de droites joignant les points 1 à 14 ont fait l'objet d'un Plan et PV de bornage reçu par la Société ARCOGEX, Géomètre-expert à MARSEILLE.

SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES -

CACHET

ECHELLE: 1/625

Nota :
Plan rattaché au système de coordonnées planimétriques RGF93, CC44 (rattaché par GNSS, réseau TERIA le 17/01/2022)

Plan rattaché au système de nivellement N.G.F.
La précision du présent plan topométrique est de + ou - 3cm.
Elle correspond à l'écart entre la position réelle d'un point donné et sa position mesurée sur le terrain.

Nota :
Fond de plan issue du plan topographique "A26919BORNAGE.dwg" ref A36919-AC, dressé par la SARL AGULHON Christophe, Géomètre-Expert Foncier DPLG à APT.

Nota :
Fond de plan projet "ROGNES_plan d'implantation-XREF.dwg" dressé par ALLIOTTE ET SMOOS ARCHITECTES transmis par YI PROMOTION le 22/09/2021.

référence dossier : 21320
référence informatique : 21320_84082_AE_98.dwg

atelier 3.14 géometre expert — By SCP DUPIN-RICHAUD

agence de pertuis
1052, boulevard Jean Guigues
84120 PERTUIS
TEL : 04.90.79.15.65
MEL : pertuis@atelier-314.fr

agence de montpellier
46, boulevard des Arceaux
34000 MONTPELLIER
TEL : 04.67.60.58.28
MEL : montpellier@atelier-314.fr

membre de l'ordre des géomètres-experts
membre du réseau de géomètres-experts PRESAGE

www.atelier-314.fr

successeur de MM. R.FABRE – R.AMIEL – J.AUSSENAC

L'authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature du Géomètre - Expert Foncier

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Monsieur REYNAUD André
7 avenue de Verdun
13840 ROGNES

Madame BAUME Pascale
5 Bis avenue de Verdun
13840 ROGNES

Monsieur REYNAUD Patrick
5 Bis avenue de Verdun
13840 ROGNES

YI FINANCES
50 Cours Mirabeau
13100 AIX EN PROVENCE

Rognes, le 12 juillet 2021

Lettre recommandée n°1A 136 894 2749 5

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite au permis d'aménager délivré le 17 juin 2021 par la Mairie de Rognes, concernant « LE DOMAINE DE VERSAILLE » Chemin de Versaille, 13840 ROGNES sur les parcelles 000 AE 98 et 000 AE 99 .

Suite à notre entrevue ce jour avec notre Notaire Maître GRIMAL à Lambesc, nous ne trouvons pas d'inconvénients de ce changement d'assiette de servitude concernant nos parcelles AE 107 et AE108, sous la seule réserve au bout du chemin goudronné qu'il y est bien l'aménagement d'un chemin d'une largeur d'au moins 2 mètres permettant l'accès à nos parcelles au moyen de véhicules comme auparavant.

Vous nous obligeriez en nous faisant parvenir le projet d'acte de servitude en mettant en copie Maître GRIMAL - BP 17 - avenue de la Résistance - 13410 LAMBESC.

Vous en remerciant par avance, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Monsieur REYNAUD André

Madame BAUME Pascale

Monsieur REYNAUD Patrick

Exp authentique 11 pages.

Publié à Aix (1er Bureau)
Le 4 mai 1988
Vol : 88 P N° 4240
Taxe = 0 + Aeleire = 50,00

Me Dominique MUGNIER
NOTAIRE
13640 La Roque d'Anthéron

CONSTITUTION DE SERVITUDE

PAR Monsieur et Madame THIROUX DE GERVILLIER Denis
A La Société du Canal de Provence

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT HUIT
ET LE 11 Février
Maître Dominique MUGNIER, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (Bouches du Rhône), soussigné,

A reçu le présent acte authentique contenant :

CONSTITUTION DE SERVITUDE D'ACQUEDUC (Article 128-7° du Code Rural et décret n°61 604 du 13 Juin 1961) .

ENTRE :

1°) LE PROPRIETAIRE (Fonds servant)

Monsieur Denis Jean Antoine THIROUX DE GERVILLIER, Retraité,
Né le 23 Juin 1920 à TOULON (Var)

Et Madame Jacqueline Mathilde Eugénie DEMIANS, sans profession
Née le 19 Juin 1922 à BELVIANES (Aude)

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître GALAND, notaire à PARIS, le 10 Octobre 1947, préalable à leur union célébrée à la Mairie de PARIS (7ème) ---- le 16 Octobre 1947 .
Ledit régime non modifié depuis .

Demeurant ensemble à ROGNES (Bouches du Rhône) Ferme de Versaille

QS

2°) ET LE BENEFICIAIRE (Fonds dominant)

LA SOCIETE DU CANAL DE PROVENCE ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION PROVENCALE, société d'économie mixte au Capital de 24.682.700 F dont le siège social est à MARSEILLE (1er arrondissement) 10, Boulevard d'Athènes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro B 057 813 131 .

SUR : LE BIEN GREVE

Commune de ROGNES (Bouches du Rhône)

Section AE N° 98,99,109,110,111,113,314,324 .

Lieudit : Versailles

Longueur du tronçon de l'ouvrage sur cet IMMEUBLE : 710 m au total .

~~Superficie : 6h 62a 85ca au total~~

Superficie totale : 7ha 17a 91ca. + RENVOI RECTIFICATIF APPROUVE.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Ledit immeuble appartient à Monsieur et Madame THIROUX DE GERVILLIER Denis, pour ceux-ci l'avoir acquis au nom et pour le compte de la communauté existant entre eux,

De Mademoiselle Françoise Marie Marguerite DE RIBBE,

Aux termes d'un acte reçu par Me THEUS, notaire à AIX EN PROVENCE, le 30 Juillet 1966, publié au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 14 Septembre suivant volume 174 N°17 .

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 90.000 Francs, s'appliquant également à d'autres immeubles, payé comptant et quittancé à l'acte .

R.S

ENTREE EN JOUISSANCE :

LA SOCIETE Jouira des servitudes ci-aprés conférées par le seul fait des présentes et à compter de ce jour .

INDEMNITE :

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée moyennant la somme symbolique de UN FRANC .

Laquelle indemnité Monsieur BILLOUD, és-qualités a payé au PROPRIETAIRE qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, entière, définitive et sans réserve, dés avant les présentes et à la comptabilité du notaire soussigné,

- DONT QUITTANCE -

DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION FISCALE

Formalité unique d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent .

Exonération des droits d'enregistrement, de timbre et de taxe de publicité foncière (Article 51 de l'ordonnance du 23 Octobre 1958) .Pour le Salaire du Conservateur des Hypothèques estimation : 500 Francs.

DROITS :

Néant .

OBSERVATIONS :

LA SOCIETE DU CANAL DE PROVENCE ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION PROVENCALE sera dénommée "LA SOCIETE " .

La dénomination "LE PROPRIETAIRE" désignera la ou les propriétaires qu'il s'agisse d'une ou plusieurs personnes physiques ou morales .

RS

Ces appelations désigneront également les mandataires conventionnels ou les representants légaux des parties .

Le mot "IMMEUBLE" désignera la ou les parcelles appartenant au PROPRIETAIRE et faisant l'objet des convention de servitudes, et ce, quels qu'en soient le nombre et la nature .

PRESENCE OU REPRESENTATION :

- LE PROPRIETAIRE n'est pas présent mais il est représenté par Melle Régine SEGUIN, clerc de notaire demeurant à LA ROQUE D'ANTHERON 20 Rue de l'Eglise, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 10 Janvier 1988 demeurée jointe et annexée aux présentes aprés mention .
- LA SOCIETE est representée par :

Monsieur Edouard BILLOUD, Secrétaire Général de la Société du Canal de Provence et d'Aménagement de la Région Provençale, demeurant à AIX EN PROVENCE, 13 Rue Roux Alphéran .

Spécialement habilité à cet effet en vertu d'une délégation de pouvoir qui lui a été consentie par Monsieur René CLEMENT, Directeur Général de ladite société, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 20 Novembre 1975, dressé au THOLONET .

Monsieur René CLEMENT a agi dans cette procuration en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de ladite société comme ayant été nommé à ces fonctions aux termes d'une délibération dudit Conseil en date du 27 Octobre 1975 .

CONVENTIONS :

Dans le cadre de la Concession Générale qui lui a été octroyée par le Décret Interministériel du 15 Mai 1963, LA SOCIETE a entrepris la création de réseaux souterrains d'irrigation par aspertion et pour lui permettre d'installer et d'entretenir les canalisations d'eau sous pression, constituant ces réseaux, il convient détablir les servitudes indispensables ci-aprés ;

LE PROPRIETAIRE, aprés avoir pris connaissance du tracé des canalisations d'eau, consent et s'oblige à supporter l'implantation dans le sous sol de l'immeuble désigné ci-dessus, d'un tronçon de l'ouvrage précité .

a) Cette servitude d'acqueduc souterrain et de passage dont l'emplacement est indiqué qur le plan parcellaire déposé au siège de la société - auquel les parties déclarent se référer expréssement -

R.S

s'étendra sur une bande de trois mètres de largeur et donnera droit au profit de LA SOCIETE :

- D'établir sur cette bande, une canalisation à au moins un mètre de profondeur et ses accessoires techniques .

- D'une façon générale, de pénétrer et d'éxécuter tous les travaux nécessaires sur lesdites parcelles pour la construction, l'exploitation, la surveillance, l'entretien, la réparation, l'enlèvement de tout ou partie de la canalisation et des ouvrages accessoires .

- De procéder aux abattages nécessaires ou désouchages des arbres ou arbustes, nécéssités pour l'exécution ou l'entretien des ouvrages prévus ci-dessus .

- D'occuper temporairement une bande supplémentaire de cinq mètres sur le terrain objet de la servitude, son occupation donnera seulement droit au propriétaire ou à l'exploitant au remboursement des dommages subis, dans les conditions qui précédent .

L'emplacement de cette servitude de passage est indiqué sur le plan parcellaire déposé au siège de la société auquel les parties déclarent se référer expréssement .

Une ampliation du plan concernant la parcelle objet des présentes demeurera d'ailleurs ci-annéxé aprés mention .

Le propriétaire conserve la pleine propriété du terrain occupé par la canalisation dans les conditions qui précèdent .

b) Il s'engage cependant :

- A permettre l'établissement en limite des parcelles cadastrales, des poteaux ouregard délimitant la servitude et indiquant l'emplacement de la servitude ainsi que celui de la canalisation ou des ouvrages accessoires .

- A n'éxécuter aucun travail ou faire aucune plantation ou construction qui soit de nature à empécher l'entretien et la réparation de la canalisation .

- A s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretient et à la conservation des ouvrages .

- En cas de vente ou d'échange de la parcelle considérée, à dénoncer à l'acquéreur ou au co-échangiste,les servitudes dont elle est grevée en obligeant expréssement ledit acquéreur ou co-échangiste à les respecter en ses lieu et place .

3°) LA SOCIETE s'engage:

a) A remblayer et à régaler les terrains à la suite des travaux éventuels de réparation, étant formellement indiqué qu'une fois ces travaux terminés, LE PROPRIETAIRE aura la libre disposition de la bande de terrain susvisée sur laquelle la culture pourra être normalement effectuée sous réserve de ce qui est stipulé ci-dessus .

b) A indemniser soit le propriétaire, s'il exploite lui même, soit le locataire ou l'exploitant sur la base du contrat qui

R.S

les lie, des dommages pouvant être causés aux terrains, aux cultures et, le cas échéant, aux bois et taillis traversés lors de l'exécution des travaux d'équipement ou d'entretien .

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES :

LE PROPRIETAIRE déclare :
- Que son état civilest bien tel qu'il est indiqué en tête des présentes .
- Et qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de L'IMMEUBLE sus désigné, par suite de mise sous sauvegarde de justice, de mise en curatelle, de cessation de paiement, de faillite personnelle, de confiscation totale ou partielle dudit bien, d'existence de droit de préemption ou de tout autre cause .

DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites,les parties font élection de domicile à LA ROQUE D'ANTHERON, enl'Etude du Notaire soussigné .

AFFIRMATION DE SINCERITE :

Les parties affirment que le présent acte exprime bien l'intégralité de l'indemnité ci-dessus ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inéxactitude de cette déclaration .

Le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant une augmentation de ladite indemnité .

- DONT ACTE SUR six PAGES -

Fait et passé :

- A la ROQUE D'ANTHERON, enl'Etude du notaire soussigné, pour le PROPRIETAIRE .

- Et à LE THOLONET, en ses bureaux, pour le représentant de la SOCIETE .

Les jour, mois et an susdits .
Et apès lecture faite par le notaire,les parties ont signé avec lui .

TENANT :

VOIS : 0 1/3
ncs barrés 3
ns nulles 1
ts nuls 0
tres nuls 0

R.S

RENVOI SPECIALEMENT APPROUVE page 2 -

Contenances des parcelles :

N° 98		96a 10ca
N° 99		27a 30ca
N°109	1ha	30a 15ca
N°110		34a 65ca
N°111		49a 85ca
N°113	3ha	69a 00ca
N°314		04a 94ca
N°324		05a 92ca





Notification dématérialisée : formulaire simplifié

Type de formulaire : A
Code d'envoi : Nouvelle DIA [1]
Version de schéma : 03_00

Références de la notification

Emetteur : **Laura PICARD-DEYME** (*raymonde.picard-deyme@notaires.fr*) [code CRPCEN : 013055] le 06/02/2024
SAFER Destinataire : **PRO**
(Message N° 00001)

Version DIA : **1**

Mode de cession : Vente

Aliénation de la pleine propriété ou d'un droit démembré : Pleine propriété

Type de vente : Amiable

Qualité du rédacteur : Notaire

Etude de Maître PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA

Tel : 0442500909
Fax : 0442500904
Mel : notaires.psr@notaires.fr

Notaire à :
0036 , -38 Chemin de la Station
Code commune : 080
Département : 13
13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE

Responsable du dossier : **Maître Raymonde PICARD-DEYME**
Tel : 0442500909
Fax : 0442500904
Mel : raymonde.picard-deyme@notaires.fr

Cédant n° 1
Monsieur Hubert Claude Bernard Marie THIROUX DE GERVILLIER Né(e) THIROUX DE GERVILLIER

Né le 08/03/1956 à VERSAILLES
Nationalité : Française
0330 , CHE de Versaille
Code commune : 082
Département : 13
Ferme de Versaille
13840 ROGNES
Profession : Exploitant agricole ou ouvrier agricole [1100]

Indivision cédant : Non
Cédant unique : Oui
Cédants communauté conjugale : Non
Cédants usufruitier nu-propriétaire ensemble biens : Non

Cessionnaire n° 1
SAS HECTARE
Représenté(e) par : Mr Guilhem PORTALES

Ville : MONTPELLIER
Personne morale au statut inconnu [2000]
Adresse :
251 rue des Romarins
Code commune : 077
Département : 34
BP 18 Clos des Chanterelles
34830 CLAPIERS

Indivision cessionnaire : Non

Cessionnaire unique : Oui
Cessionnaires communauté conjugale : Non
Cessionnaires usufruitier nu-propriétaire ensemble biens : Non

Localisation et désignation des biens

Dépt Préfixe Section N° Plan	Commune *Lieu-dit* Superficie	Liste des natures cadastrales des SUF	Liste des natures déclarées par le cédant	Mode d'occupation	Nature droit transmis	Liste des zones d'urbanisme	Production biologique	Division
13 AE 98	ROGNES *VERSAILLE* 0 ha 96 a 10 ca	Terre [T]	Terrains à bâtir- sans précision [100]	libre	Pleine propriété [TP]	à urbaniser (PLU) [AU]	Non	non
13 AE 99	ROGNES *VERSAILLE* 0 ha 20 a 27 ca	Vergers [VE]	Terrains à bâtir- sans précision [100]	libre	Pleine propriété [TP]	à urbaniser (PLU) [AU]	Non	non

Superficie totale : 1 ha 16 a 37 ca

Document(s) joint(s)
Pièce-jointe générale Projet DA division .pdf Projet DA réunion 98 et 99.pdf Projet DA division .pdf Projet DA réunion 98 et 99.pdf

Prix principal et charges supportées

Prix principal
Montant Principal : UN MILLION HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (1840000.00)
Montant TVA :

Modalité de paiement : Paiement comptant à la signature [1] (Modalités de paiement du prix : La somme d'UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1.800.000,00 EUR), formant partie du prix de la vente, sera payée comptant le jour de la signature de l'acte authentique. Le surplus soit la somme de QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR), les parties conviennent d'un commun accord entre elles de convertir et de nover l'obligation de payer ladite somme de QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR) en l'obligation faite pour le BENEFICIAIRE de procéder à la viabilisation d'un terrain à bâtir (lot 9) conservé par le PROMETTANT, qui ne pourra recevoir qu'un seul logement.)

Charges supportées
Cédant : Non
Cessionnaire : Oui
Commission agence : 0,00
Frais de négociation : 0,00

Droit à paiement de base

Situation locative
Pas de location sur le bien

Présence de bâti
Présence de bâtiment d'exploitation : Non
Présence de bâtiment d'habitation : Non
Présence de bâtiment actuellement non agricole ayant eu activité agricole dans les 5 dernières années situé dans une zone éligible à vocation agricole : Non
Présence d'un autre bâtiment : Non

Date et conditions du transfert de propriété
A signature : oui
Date du transfert de propriété : à la date de signature
Autres :

Date et condition d'entrée en jouissance
Date d'entrée en jouissance : à la date de signature

Droit de Préemption, Exemptions

Droit de préemption primant celui de la SAFER
Type de droit : **PU - Droit de préemption urbain [PU]**
Droit partiel : non
Le préempteur prioritaire ne préempte pas

Bénéficiaires

MAIRIE DE ROGNES
Représenté(e) par : CORNO JEAN FRANCOIS
Commune [2350]
Adresse :

Code commune : 082
Département : 13
1 avenue d'Aix
13840 ROGNES

Exemption au droit de préemption de la SAFER
Type d'exemption : Construction [9]

Document(s) joint(s) : Arrêté permis daménager.pdf

Description des conditions particulières
Terrain vendu : 1 ha 16 a 37 ca et partie (lot 9) conservée par le vendeur : 7 a 03 ca

Message envoyé : Demande de traitement rapide

Demande de traitement rapide de l'office

Code tarif demandé :

Références de la notification

Emetteur : **Laura PICARD-DEYME** (*raymonde.picard-deyme@notaires.fr*) [code CRPCEN : 013055] le 06/02/2024
SAFER Destinataire : **PRO**
(Message N° 00001)

Version DIA : **1**

Message re u: Accusé de réception de la SAFER

Accusé de réception d'une notification par la SAFER PRO

Accusé de réception avec fixation du délai de réponse dans le cas o le dernier préempteur prioritaire a renoncé à ses droits ou un d'entre eux a exercé son droit [3]

Date de début du délai : 06/02/2024
Date limite de réponse : 05/04/2024

Références de la notification

Emetteur : **Laura PICARD-DEYME** (*raymonde.picard-deyme@notaires.fr*) [code CRPCEN : 013055] le 06/02/2024
SAFER Destinataire : **PRO**
(Message N° 00001)

Identifiant SAFCOM : **NO 1 1 1**

Version DIA : **1**

Message re u: Renonciation de la SAFER

Accord SAFER pour la réalisation de la vente

Accord explicite de la SAFER avant la fin du délai
Code : **Non-préemption avant délai de mois** [2]

Date de l'accusé de réception de la DIA par la SAFER :
Date de demande de traitement rapide :
Montant HT de la demande de traitement rapide :

Cédants :
Monsieur THIROUX DE GERVILLIER Hubert

Cessionnaires :
SAS HECTARE

Communes

Code département	Code INSEE	Libellé
1		

Références de la notification

Emetteur : **Laura PICARD-DEYME** (*raymonde.picard-deyme@notaires.fr*) [code CRPCEN : 013055] le 06/02/2024
SAFER Destinataire : **PRO**
(Message N° 00001)

Identifiant SAFCOM : **NO 1 1 1**

Version DIA : **1**

Message re u: Facture de la demande de traitement rapide

Ma tre SARTOUS, PICARD DEYME, ROSSELLI, FUDA
36-38 chemin de la Station
BP 6

13610LE PUY-SAINTE-REPARADE

Provence Alpes C te d'A ur

Avenue de la Libération

CS 20017

04107 MANOSQUE
Tél : 04 88 78 00 00
Fax :
safer@safer-paca.com
.safepaca.com

Société anonyme au capital de 2380302
RCS 707 350 112 B
TVA intracomm : FR69707350112
SIRET 707 350 112 00017
APE 4299

13ROGNES
NO 13 24 0321 01 / 06/02/2024
THIROUX DE GERVILLIER Hubert/ SAS HECTARE
Superficie : 1 ha 16 a 37 ca / Prix : 1 840 000,00
Dossier suivi par : ROLLAND Fanny
Téléphone : 04 88 78 01 01
Référence tiers : 3055000
Référence CRPCEN : 013055

MANOSQUE le 14/02/2024

Objet : Facturation du non exercice du droit de préemption

Ma tre,

Nous avons l honneur de vous informer que la SAFER n exercera pas le droit de préemption institué par les articles L 143-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime dans le cadre du projet de vente ci-dessus référencé.
Nous vous prions de croire, Ma tre, à l assurance de nos salutations distinguées.

SAFER Provence Alpes C te d'A ur

FACTURE n° NOT

Objet : Réponse anticipée à notification de vente n NO 13 24 0321 01

- Frais d'enquête et administratifs

Montant HT	211,47
TVA à 20	42,29
Montant TTC	253,76

Arrêtée à la somme de : DEUX CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET SOIX ANTE-SEI E CENTIMES

Date de facturation : 14/02/2024, Date d'échéance : 14/02/2024
Escompte pour paiement anticipé : néant

Pénalité pour paiement tardif : intérêt légal x 1,5
Montant de l'indemnité forfaitaire de frais de recouvrement : 40

Si le règlement n a pas déjà été effectué, il devra intervenir par VIREMENT BANCAIRE à

réception de la présente, en rappelant le numéro complet de la facture dans le libellé du virement.

Pour toutes informations, veuille contacter le service comptabilité de la SAFER

---

ac uitt e urd le bit
N : 1 10 00 4144 3030 233
: PP 1

SOCIETE D'**A**MENAGEMENT **F**ONCIER ET D'**E**TABLISSEMENT **R**URAL

preventimmo

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 1638_013055_21389952_ERPS
Mode COMMANDE CADASTRE***
Réalisé par un expert Preventimmo
Pour le compte de PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA

Date de réalisation : 4 mars 2024 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° IAL-13082-04 du 18 octobre 2021.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
Lieudit Versaille
13840 Rognes

Référence(s) cadastrale(s):
AE0610

ERP établi selon le périmètre identifié par nos Experts.

Vendeur
M. THIROUX DE GERVILLIER
Acquéreur
HECTARE



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de...	approuvé	15/06/1994	non	non	p.3
PPRn	Séisme	approuvé	15/06/1994	oui	oui (1)	p.3
PPRn	Feu de forêt	prescrit	19/02/2021	oui	non	p.4
PAC (2)	Feu de forêt	notifié	23/05/2014	oui	-	p.4
PAC	Feu de forêt	notifié	23/05/2014	oui	-	p.5
PAC	Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation -...	notifié	27/04/2015	oui	-	p.5
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne (3)				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible (4)				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo Solutions Proptech

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	**Oui**	**Aléa Moyen**
Plan d'Exposition au Bruit(5)	**Non**	**-**
Basias, Basol, Icpe	**Non**	**0 site* à - de 500 mètres**

**ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.*

(1) cf. section "Prescriptions de travaux ".
(2) Porter à connaissance.
(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).
(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.
(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738, dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo Solutions Proptech

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		**Concerné**	**Détails**
Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	-
	AZI : Atlas des Zones Inondables	**Oui**	*Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Non	-
	Remontées de nappes	**Oui**	*Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).*
Installation nucléaire		Non	-
Mouvement de terrain		Non	-
Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Non	-
	ICPE : Installations industrielles	Non	-
Cavités souterraines		Non	-
Canalisation TMD		Non	-

Source des données : https://www.georisques.gouv.fr/

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo Solutions Proptech

SOMMAIRE

Synthèses 1
Imprimé officiel 5
Localisation sur cartographie des risques 6
Déclaration de sinistres indemnisés 9
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions 10
Annexes 11

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo Solutions Proptech

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) — Document réalisé le : 04/03/2024

Parcelle(s) : AE0610
Lieudit Versaille 13840 Rognes

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**prescrit**	oui [x]	non [ ]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**appliqué par anticipation**	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**approuvé**	oui [x]	non [ ]

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation [ ]	Crue torrentielle [ ]	Remontée de nappe [ ]	Submersion marine [ ]	Avalanche [ ]
Mouvement de terrain [ ]	Mvt terrain-Sécheresse [ ]	Séisme [x]	Cyclone [ ]	Eruption volcanique [ ]
Feu de forêt [x]	autre [ ]			

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn	oui¹ [ ]	non [ ]
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés ¹	oui [ ]	non [ ]

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**prescrit**	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**appliqué par anticipation**	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**approuvé**	oui [ ]	non [x]

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers [ ]	Affaissement [ ]	Effondrement [ ]	Tassement [ ]	Emission de gaz [ ]
Pollution des sols [ ]	Pollution des eaux [ ]	autre [ ]		

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm	oui [ ]	non [x]
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés	oui [ ]	non [ ]

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**approuvé**	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**prescrit**	oui [ ]	non [x]

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel [ ]	Effet thermique [ ]	Effet de surpression [ ]	Effet toxique [ ]	Projection [ ]

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé en zone de prescription	oui [ ]	non [x]
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	oui [ ]	non [ ]
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*	oui [ ]	non [ ]

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1 [ ] Très faible	zone 2 [ ] Faible	zone 3 [ ] Modérée	zone 4 [x] Moyenne	zone 5 [ ] Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1 [x] Faible	zone 2 [ ] Faible avec facteur de transfert	zone 3 [ ] Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* — oui [ ] non [ ]

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) — oui [ ] non [x]

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret	oui [ ]	non [x]

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans [ ] — oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans [ ] — non [ ] — zonage indisponible [ ]

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone	oui [ ]	non [ ]
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser	oui [ ]	non [ ]

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Vendeur	M. THIROUX DE GERVILLIER	à		le	
Acquéreur	HECTARE	à		le	

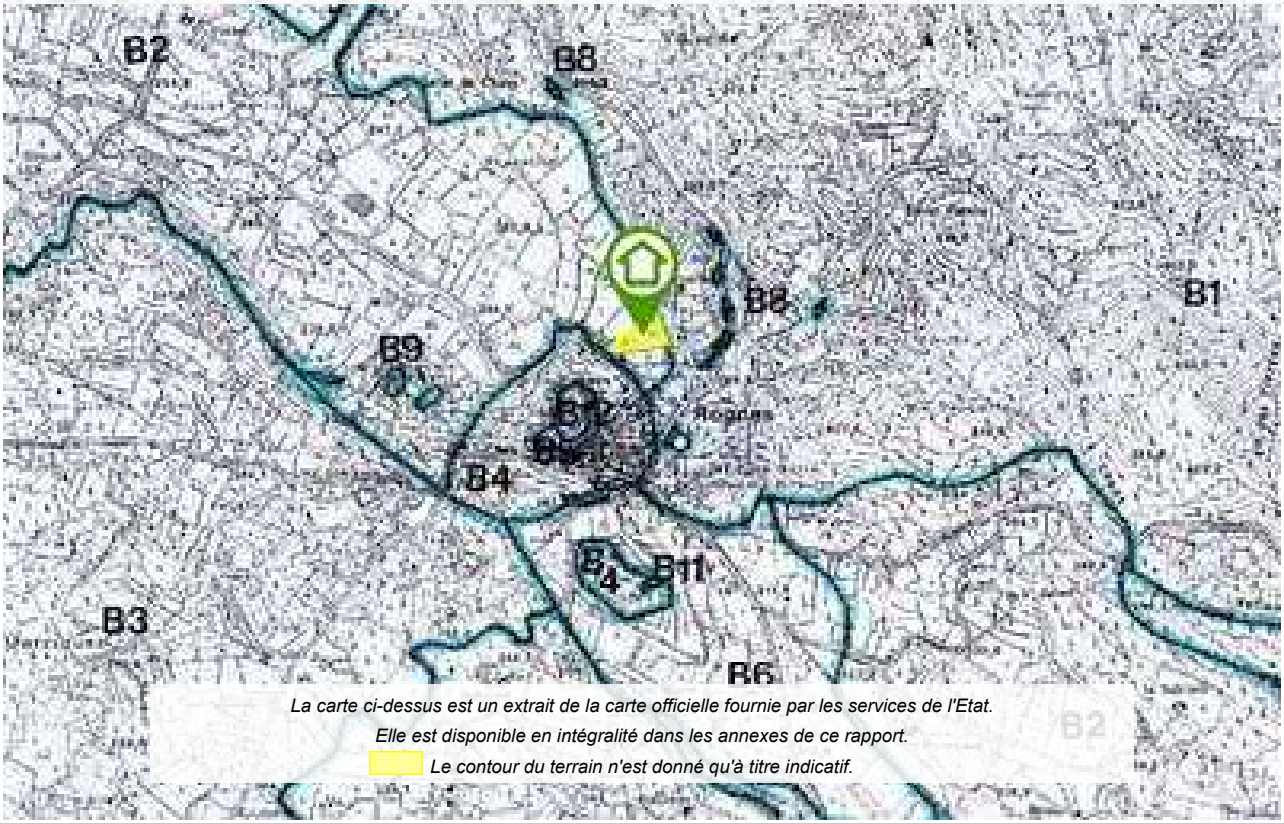
¹ cf. section 'Réglementation et prescriptions de travaux'.
1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie1 et sur sa seule responsabilité
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Mouvement de terrain

PPRn Eboulement, chutes de pierres et de blocs, approuvé le 15/06/1994 (multirisque)

Non concerné*

** L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques*



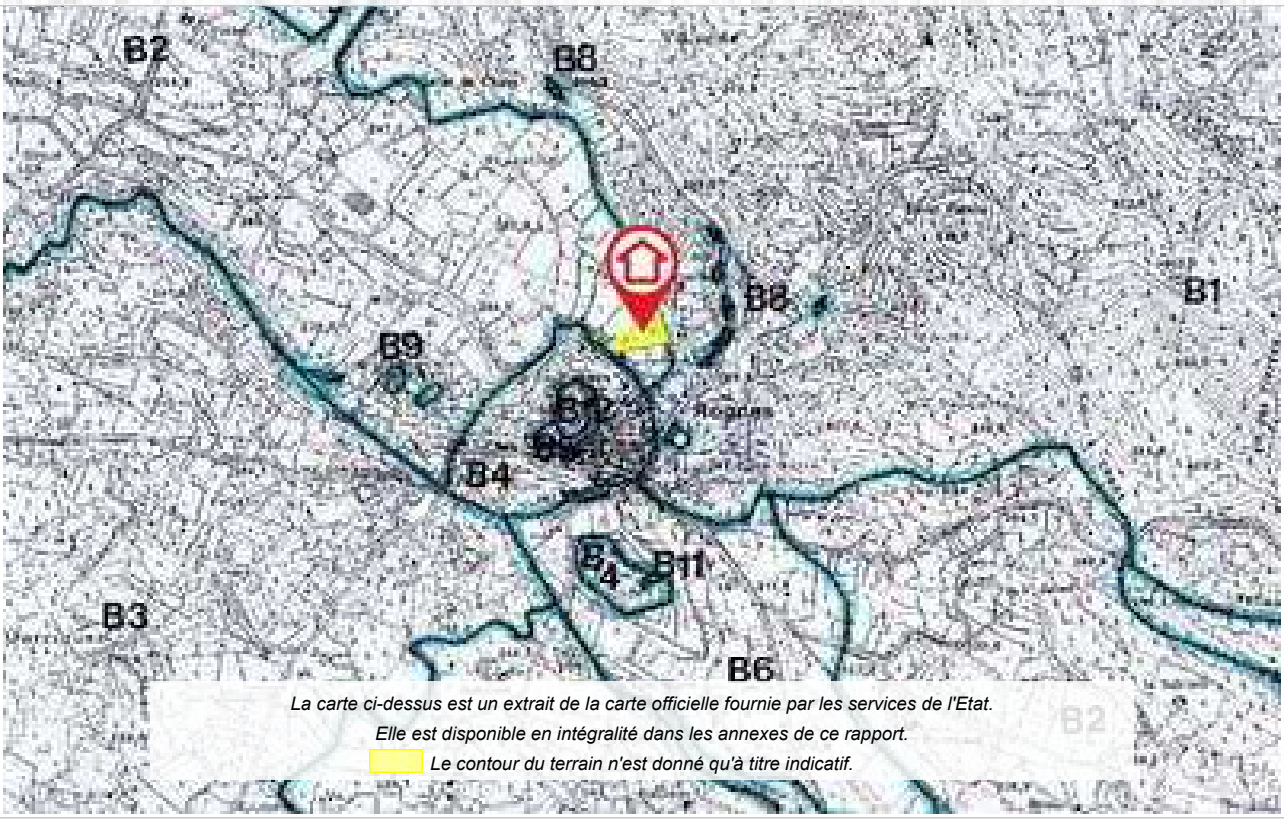
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 15/06/1994 (multirisque)

Concerné*

** Le bien se situe dans une zone (B2).*



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo Solutions Proptech

Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, prescrit le 19/02/2021

Concerné*

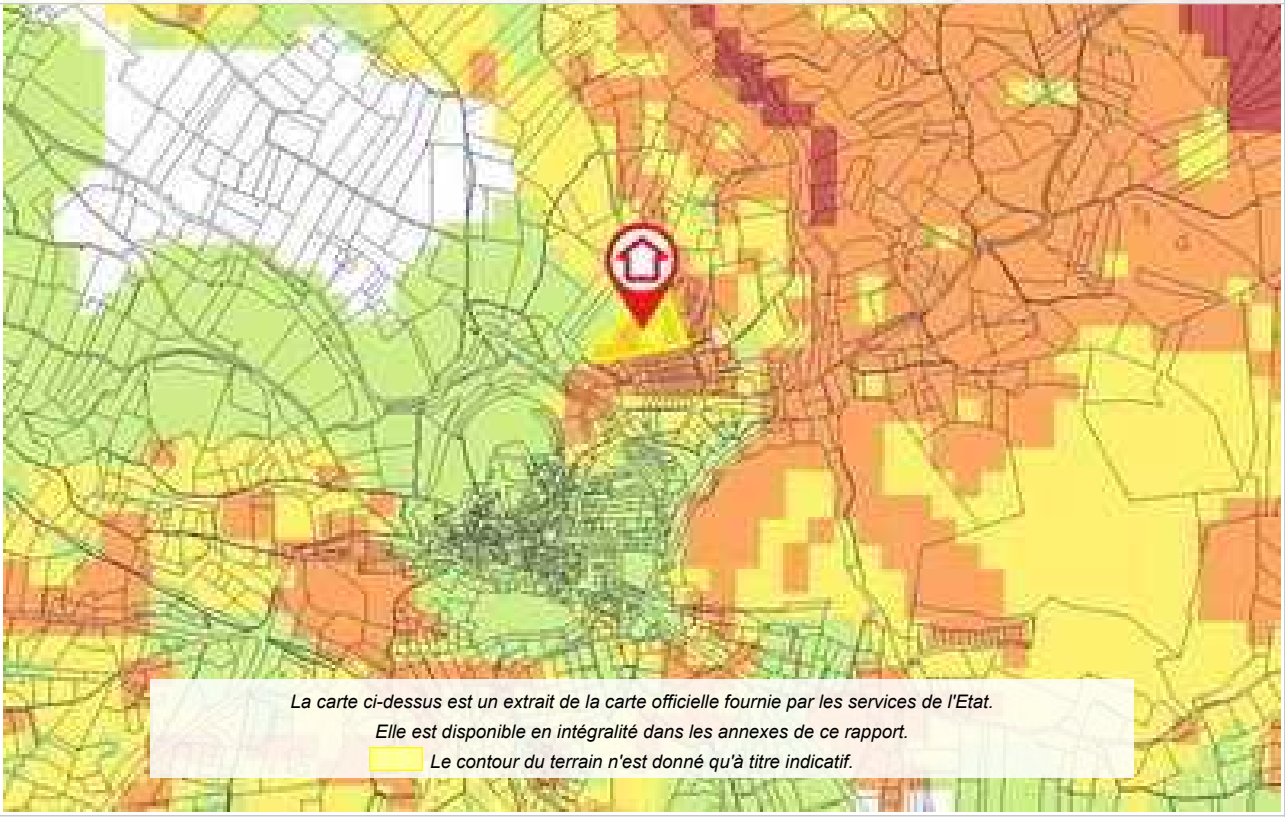
** Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.*
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

Feu de forêt

PAC Feu de forêt, notifié le 23/05/2014

Concerné*

** Le bien se situe dans une zone d'aléa induit faible à fort.*



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

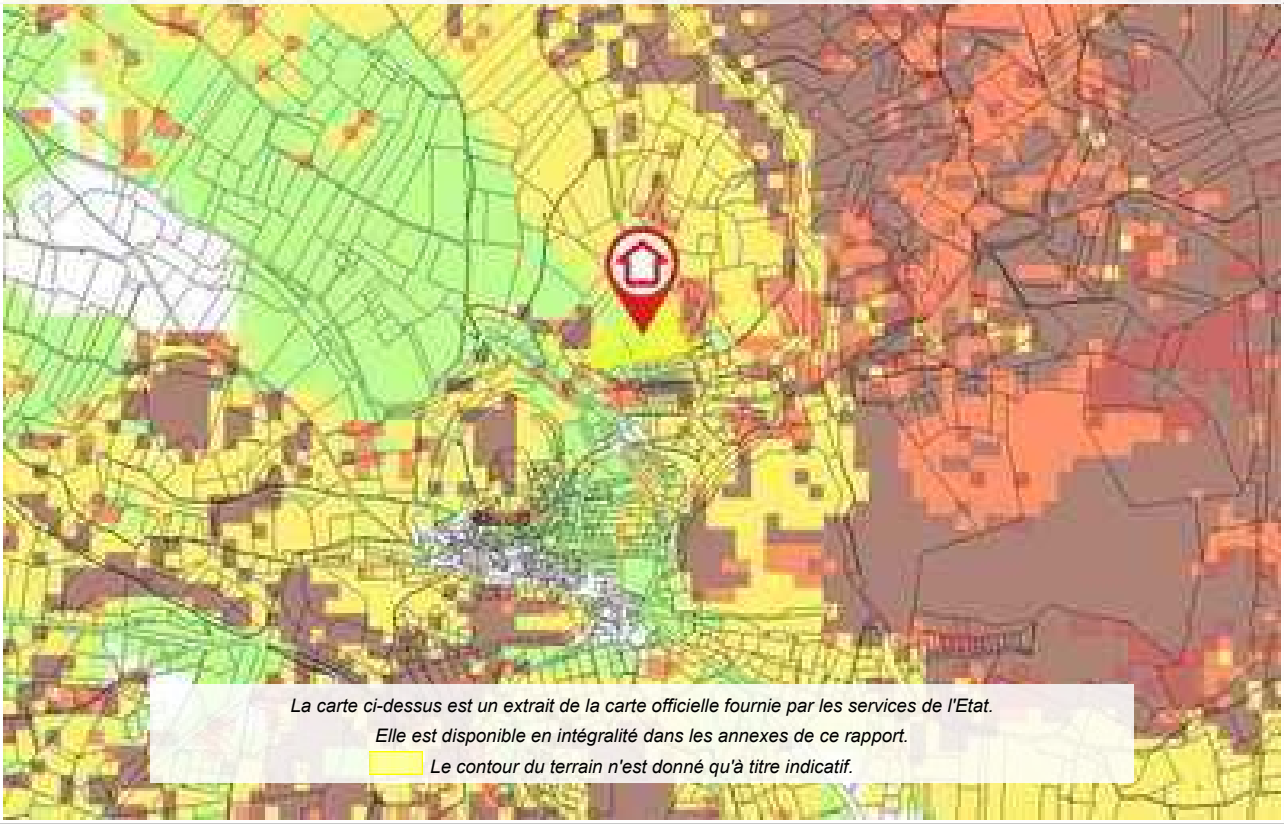
*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

Feu de forêt

PAC Feu de forêt, notifié le 23/05/2014

Concerné*

** Le bien se situe dans une zone d'aléa subi faible à fort.*



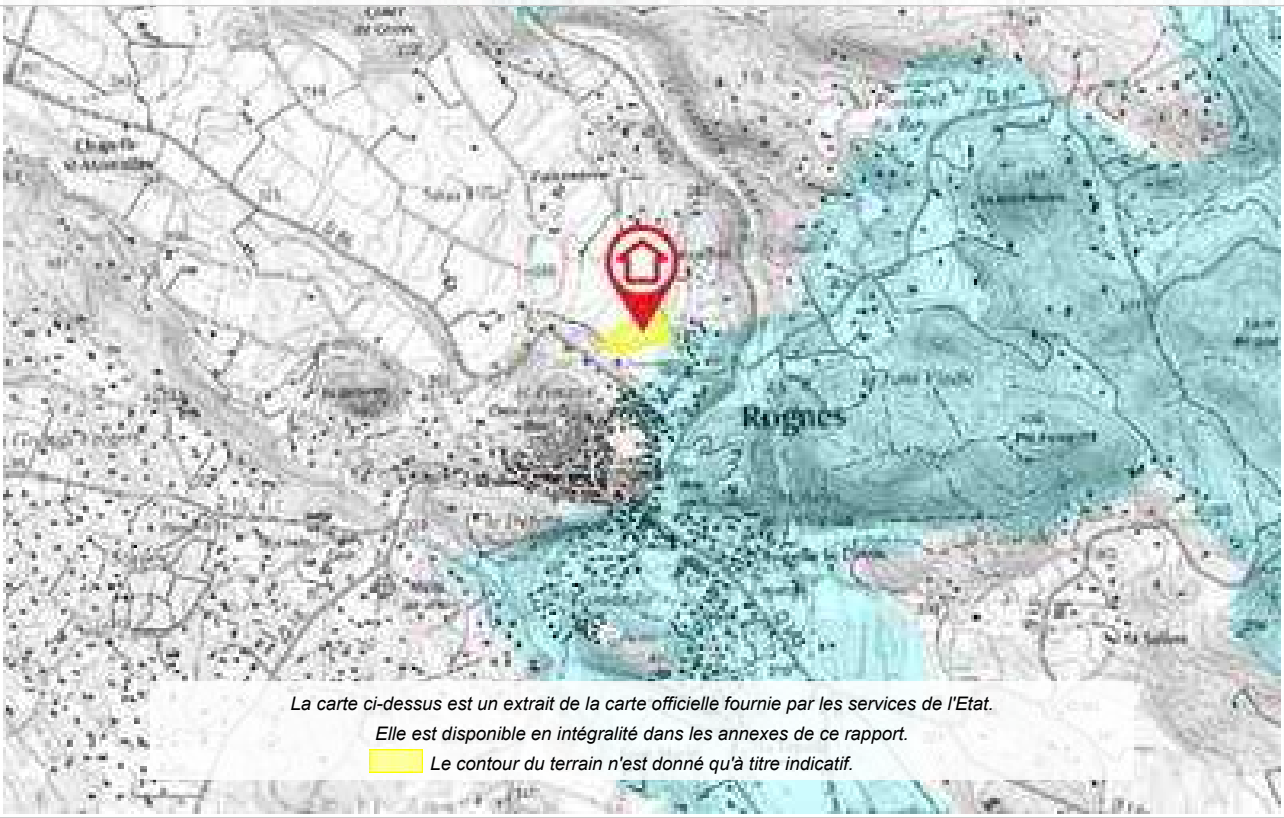
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Mouvement de terrain

PAC Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, notifié le 27/04/2015

Concerné*

** Le bien se situe dans une zone d'aléa faible à moyen (B2).*



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo Solutions Proptech

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/11/2022	01/11/2022	20/10/2023	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	03/05/2023	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/12/2019	01/12/2019	13/03/2020	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2019	30/06/2019	12/06/2020	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/08/2018	09/08/2018	30/01/2019	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2016	30/09/2016	01/09/2017	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	14/12/2008	14/12/2008	22/04/2009	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/09/2006	16/09/2006	04/01/2007	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/12/2003	02/12/2003	13/12/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/07/1994	31/07/1994	24/11/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/09/1993	24/09/1993	12/10/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/08/1986	27/08/1986	09/01/1987	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	23/08/1984	24/08/1984	24/10/1984	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : https://www.georisques.gouv.fr/

Préfecture : Marseille - Bouches-du-Rhône
Commune : Rognes

Adresse de l'immeuble :
Lieudit Versaille
Parcelle(s) : AE0610
13840 Rognes
France

Etabli le : _____

Vendeur :

M. THIROUX DE GERVILLIER

Acquéreur :

HECTARE

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo Solutions Proptech

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Séisme » approuvé le 15/06/1994, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- En zone "B2 (Bleue)" et sous la condition "couverture de toiture ou auvent donnant sur une voie ouverte à la circulation." : référez-vous au règlement, page(s) 4

- En zone "B2 (Bleue)" et sous la condition "souche de cheminée élancée en maçonnerie." : référez-vous au règlement, page(s) 3

Documents de référence

> Règlement du PPRn multirisque, approuvé le 15/06/1994

> Note de présentation du PPRn multirisque, approuvé le 15/06/1994

> Note de présentation du PAC Feu de forêt, notifié le 23/05/2014

> Note de présentation du PAC Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, notifié le 27/04/2015

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par PICARD-DEYME ROSSELLI FUDA en date du 04/03/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°IAL-13082-04 en date du 18/10/2021 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn multirisque approuvé le 15/06/1994. Le bien se situe dans une zone (B2). Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque Feu de forêt et par le PPRn Feu de forêt prescrit le 19/02/2021. A ce jour, aucun réglement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Selon les informations "Porter à connaissance" (PAC) par la préfecture , le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels au vu du PAC Mouvement de terrain notifié le 27/04/2015. Le bien se situe dans une zone d'aléa faible à moyen (B2).

septeo
Solutions Proptech
80 Route des Lucioles,
Espaces de Sophia, Bâtiment C
06560 SOPHIA ANTIPOLIS
SIRET 514 061 738 00035
RCS Grasse

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° IAL-13082-04 du 18 octobre 2021

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, approuvé le 15/06/1994
- Cartographie informative du PAC Feu de forêt, notifié le 23/05/2014
- Cartographie informative du PAC Feu de forêt, notifié le 23/05/2014
- Cartographie informative du PAC Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, notifié le 27/04/2015
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

septeo
Solutions Proptech

PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
des Bouches-du-Rhône

Arrêté n° IAL-13082-04
modifiant l'arrêté IAL-13082-03 du 26 octobre 2012
relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs
de biens immobiliers situés sur la commune
de Rognes

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27, et R563-4, D563-8-1 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU l'arrêté préfectoral n° IAL-001 du 7 février 2006 fixant la liste des communes des Bouches-du-Rhône concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n° IAL-13082-03 du 26 octobre 2012, relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Rognes ;

VU l'arrêté préfectoral du 19 février 2021 prescrivant l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels majeurs relatif aux risques d'incendie de forêt sur la commune de Rognes ;

VU l'arrêté préfectoral n° 13-2021-06-10-01 du 10 juin 2021 portant délégation de signature à Monsieur Jean-Philippe D'Issernio, Directeur Départemental interministériel des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône, notamment en matière d'acte relatif à l'information des acquéreurs et des locataires ;

VU l'arrêté n°13-2021-06-14-014 du 14 juin 2021 du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône portant délégation de signature aux agents de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône ;

Sur proposition de M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône;

16, rue Antoine Zattara – 13332 Marseille Cedex 3
Téléphone : 04 91 28 40 40
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

ARRÊTE

Article premier : le document d'information communal (DCI) de la commune de **Rognes** annexé à l'arrêté du 26 octobre 2012 est remplacé par le DCI mis à jour et annexé au présent arrêté.

Article 2 : Les documents nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de **Rognes**, comprend : la mention des risques naturels et technologiques pris en compte, la cartographie des zones exposées, l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, le lien internet de la liste actualisée des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune. Le document communal d'information sera mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Il est librement consultable en mairie de **Rognes**, en direction départementale des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône et accessible depuis le site internet des services de l'État dans le département à l'adresse suivante : https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/L-Information-Acquereur-Locataire.

Article 3 : Une copie du présent arrêté et du document communal d'information qui lui est annexé est adressée au maire de la commune de **Rognes** et à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Bouches-du-Rhône.

Article 4 :

Le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, le directeur départemental des territoires et de la mer des Bouches du Rhône, et le maire de la commune de Rognes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

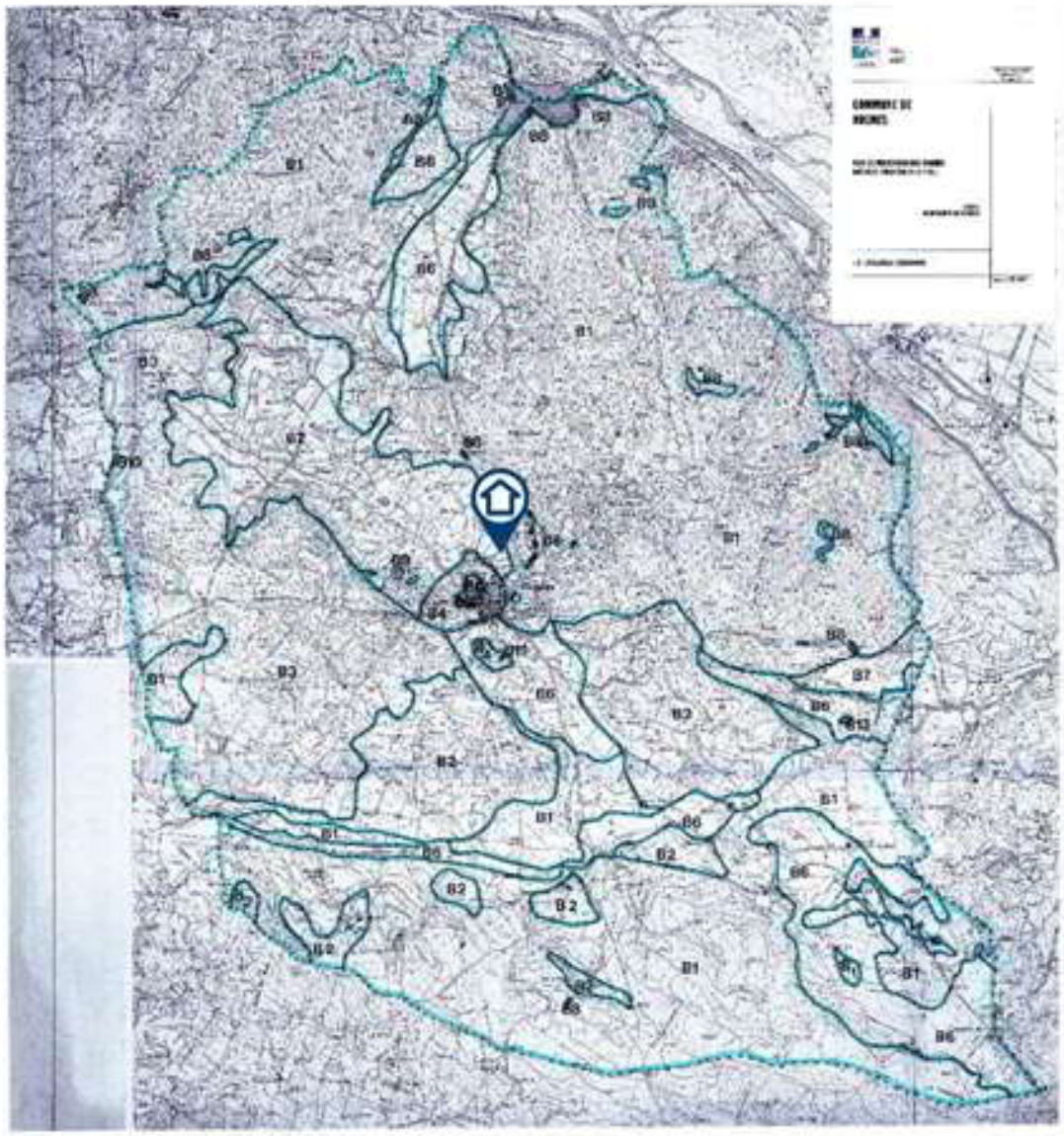
Marseille, le 18 octobre 2021

Pour le Préfet et par délégation,
le chef de service urbanisme et risques

SIGNE

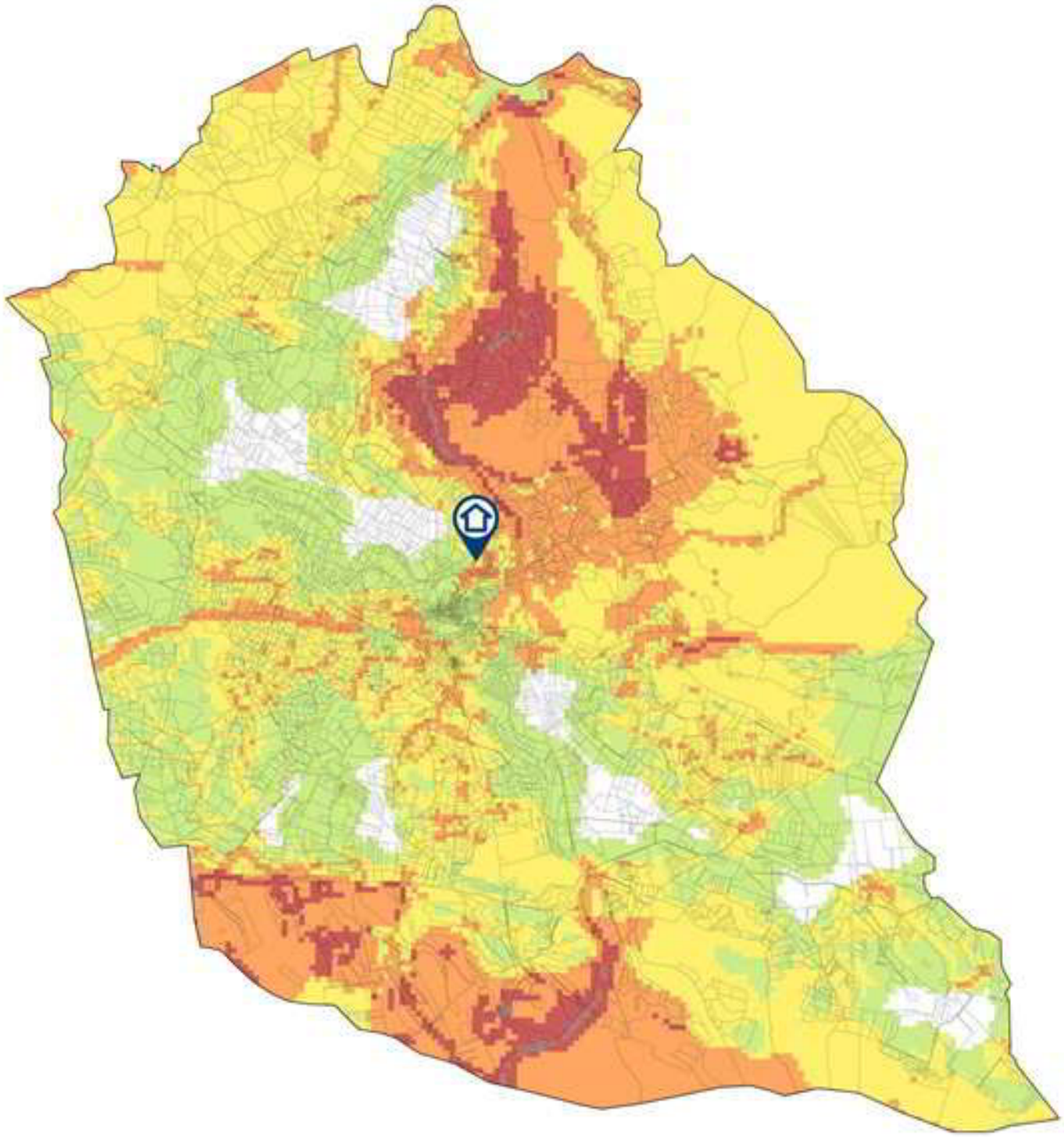
Julien Langumier

16, rue Antoine Zattara – 13332 Marseille Cedex 3
Téléphone : 04 91 28 40 40
www.bouches-du-rhone.gouv.fr



Risque feu de forêt
Aléa induit

Rognes



Légende

Limite communale

Niveaux d'aléa

- Faible
- Moyen
- Fort
- Très fort
- Exceptionnel

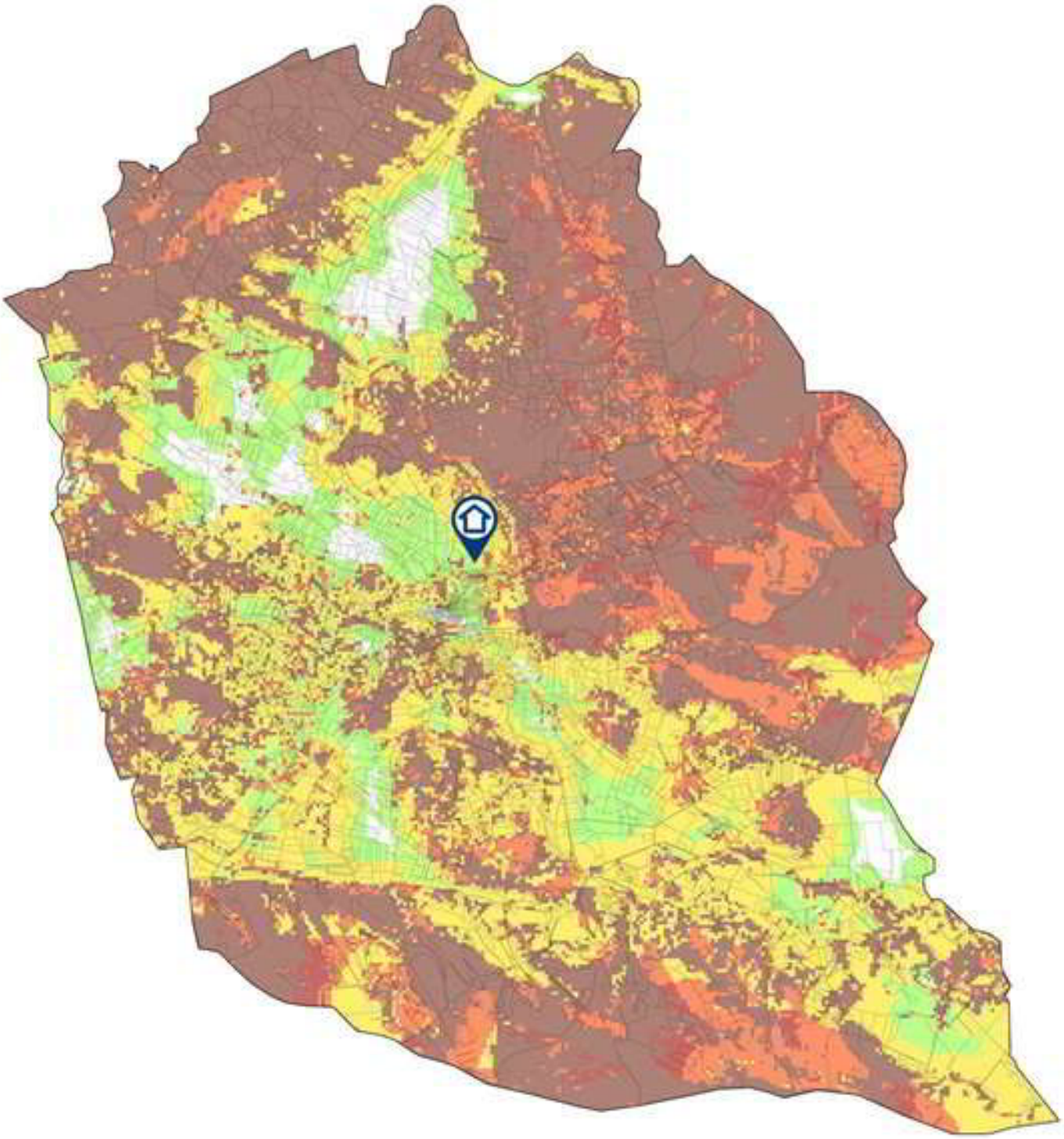
N

Source :
IGN
Etalab
DDTM 13
Données PAC 23/05/2014

0 1 km

Risque feu de forêt
Aléa subi

Rognes



Légende

Limite communale

Niveaux d'aléa

- Faible
- Moyen
- Fort
- Très fort
- Exceptionnel

N

Source :
IGN
Etalab
DDTM 13
Données PAC 23/05/2014

0 1 km

Préfet des
Bouches-du-Rhône

Commune de Rognes
Retrait gonflement des argiles

nord

Source :
BdTopo® ©IGN
Scan25® ©IGN
BRGM, Décembre 2007
DDTM 13, Novembre 2014



Légende

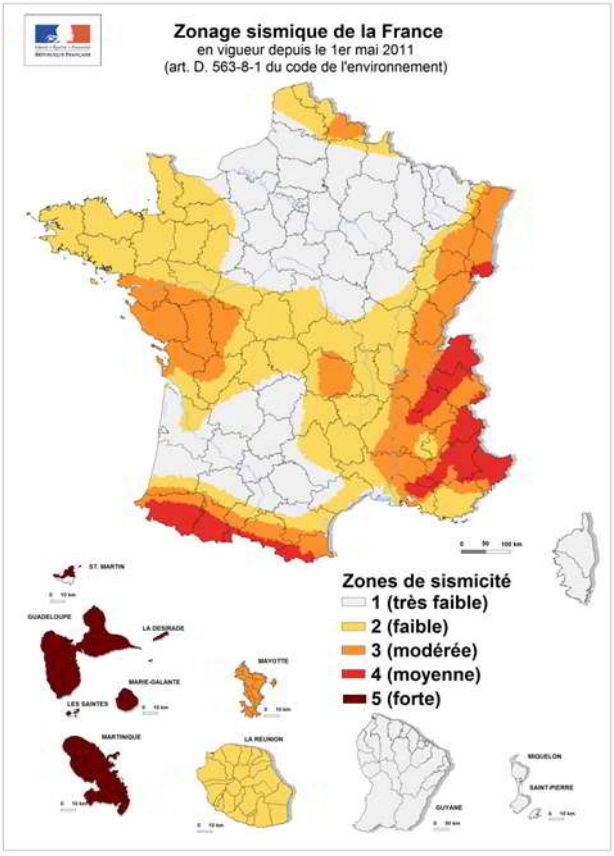
Zone faiblement à moyennement exposée (B2)

Format A3 Echelle : 1/40 000

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures …)

<table>
<tr><th colspan="2">Pour les bâtiments neufs</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr>
<tr><td>I</td><td>  </td><td colspan="5">Aucune exigence</td></tr>
<tr><td rowspan="2">II</td><td>  </td><td colspan="2">Aucune exigence</td><td>Règles CPMI-EC8 Zones 3/4</td><td colspan="2">Règles CPMI-EC8 Zone5</td></tr>
<tr><td>  </td><td colspan="2">Aucune exigence</td><td colspan="3">Eurocode 8</td></tr>
<tr><td>III</td><td>  </td><td>Aucune exigence</td><td colspan="4">Eurocode 8</td></tr>
<tr><td>IV</td><td>  </td><td>Aucune exigence</td><td colspan="4">Eurocode 8</td></tr>
</table>

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

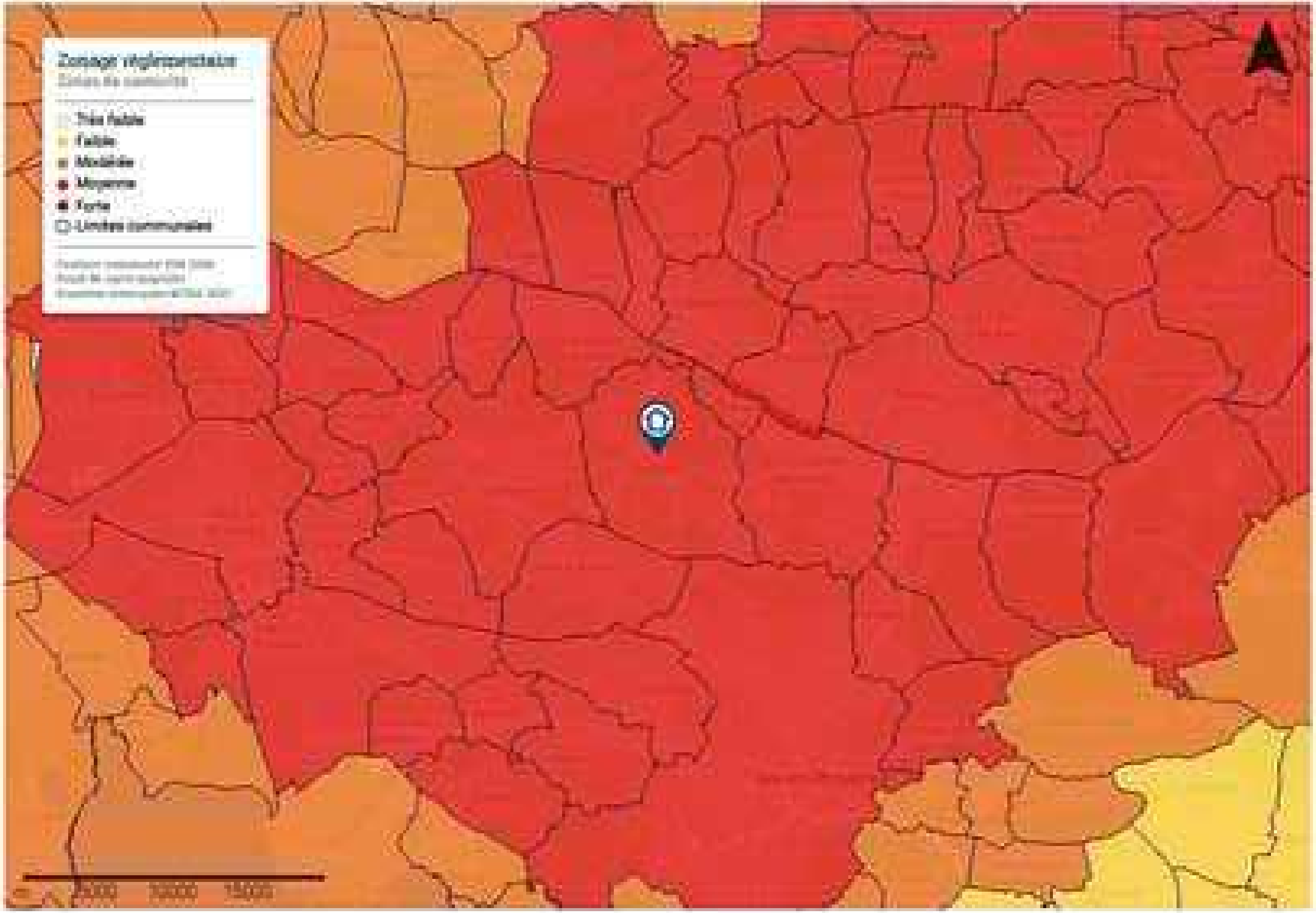
Pour connaitre, votre zone de sismicité: **https:// www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »**

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme

Que faire en cas de séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme


Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales
0
5000
10000
15000

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols
France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation…
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ **aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;**
- ✓ **ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;**
- ✓ **veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.**

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ **assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;**
- ✓ **améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.**

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières…
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation…).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres…), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

PREFECTURE DES BOUCHES DU RHONE
DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT
DES BOUCHES-DU-RHÔNE

COMMUNE DE ROGNES

PLAN D'EXPOSITION AUX RISQUES NATURELS PREVISIBLES

SEISMES
MOUVEMENTS DE TERRAIN

- 3 - *REGLEMENT*

DOCUMENT VALANT
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
NATURELS PREVISIBLES (P.P.R.)
en Application de l'Article 40-1
de la loi du 22 Juillet 1987

REMIS PUBLIC PAR ARRETE
PREFECTORAL DU
24 NOVEMBRE 1999

APPROUVE PAR ARRETE
PREFECTORAL DU
15 JUIN 1994

SERVICE JURIDIQUE - Actions de l'Etat
7, avenue du Général Leclerc 13332 MARSEILLE - Téléphone 91.28.88.88
Le DDE 13
"Couleur Orange"

SOMMAIRE

P1 - TITRE I : PORTEE DU REGLEMENT P.E.R.
DISPOSITIONS GENERALES

- Article I : Champ d'application
- Article II : Effets des P.E.R.

P3 - TITRE II : MESURES DE PREVENTION APPLICABLES EN ZONE BLEUE
P3 - Chapitre II.1. secteurs B 1 à B 7 exposés au risque sismique seul

- Article 1 : Biens et activités existants
- Article 2 : Biens et activités futurs.

P 6 - Chapitre II.2 : Secteur B 8 à B 12 exposé aux risques séisme et mouvements de terrain

- Article 1 : Biens et activités existants
- Article 2 : Biens et activités futurs.

P.7 - TITRE III - TECHNIQUES DE CONSTRUCTION PARASISMIQUE

1 : Les éléments structuraux
1.1 : L'infrastructure
1.1.1. - Les fondations
1.1.2. - Les liaisons fondation - superstructure
1.1.3. - La coupure de capillarité
1.2. : Les planchers
1.3. : Les chaînages
1.4. : Les murs pignons et tympans en maçonnerie
1.5. : Les poteaux
1.5.1. - Les armatures longitudinales
1.5.2. - Les armatures transversales
1.6. : Les poutres
1.7. : Les rampes
1.8. : Les joints
1.9. : La charpente
1.10. : Les encoffrements en béton armé

2 : Les éléments non structuraux
2.1. : Les cloisons de distribution intérieure en maçonnerie
2.2. : Les ouvertures
2.3. : Les souches de cheminée
2.4. : Les éléments en console verticale
2.5. : La couverture

3 : Les équipements et les réseaux
3.1. : Le ballon d'eau chaude
3.2. : Les canalisations
3.3. : L'alimentation en gaz.

TITRE I

PORTEE DU REGLEMENT P.E.R.

DISPOSITIONS GENERALES

—

ARTICLE I - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de ROGNES. Il détermine les mesures de prévention à mettre en oeuvre pour les risques naturels prévisibles pris en compte :

- Séisme
- Mouvements de terrain

Conformément à l'article 5 du décret n° 84-328 du 3 mai 1984, le périmètre du P.E.R. comprend une zone bleue : en effet, l'ensemble du périmètre du P.E.R. étant soumis à l'aléa sismique, il n'existe pas de zone blanche.

En application de la loi du 13 juillet 1982, relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles, le présent règlement fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur.

ARTICLE II - Effets du P.E.R.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.

Le P.E.R. vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au plan d'occupation des sols, conformément à l'article R 126.1 du code de l'urbanisme.

En cas de non respect des dispositions du P.E.R. conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque l'état de catastrophe naturelle sera constaté par arrêté interministériel. Pour les biens et activités implantés antérieurement à la publication de ce plan, le propriétaire ou l'exploitant dispose d'un délai de cinq ans pour se conformer au présent règlement.

En application de l'article 6 du décret n° 84-328 du 3 mai 1984, les mesures de prévention prévues par le plan d'exposition aux risques naturels prévisibles concernant les biens existants antérieurement à la publication de ce plan ne peuvent entraîner un coût supérieur à 10 % de la valeur vénale des biens concernés.

La publication du plan est réputée faite le trentième jour d'affichage en mairie de l'acte d'approbation (article 8 du décret n° 84-328 du 3 mai 1984).

TITRE II

MESURES DE PREVENTION APPLICABLES

EN ZONE BLEUE

Cette zone est exposée à des risques pour lesquels il existe des mesures de prévention administratives et/ou des techniques à mettre en oeuvre.

Cette zone est exposée aux phénomènes naturels suivants :

- séismes
- mouvements de terrain

La zone bleue couvre tout le territoire de la Commune de ROGNES.

Les prescriptions ci-après sont applicables sur tout le périmètre du P.E.R. de la Commune de ROGNES.

CHAPITRE II - I.- Secteurs B 1 à B 7 exposés au risque sismique seul

ARTICLE 1 : Biens et activités existants

Les constructions existantes doivent respecter les règles de construction ci-après :

Souches de cheminées

Les souches de cheminées élancées en maçonnerie, existantes ou à créer, doivent être :

- soit renforcées par des raidisseurs métalliques,
- soit ancrées dans des éléments rigides,
- soit monolithiques et ancrées dans la structure de la construction.

Couverture

Les couvertures des toitures et auvents donnant sur une voie ouverte à la circulation doivent être fixées au support de couverture.

Outre les règles ci-dessus, les travaux concernant les planchers, balcons et terrasses, doivent respecter les règles de construction ci-après :

Planchers

Toute réfection de plancher doit comporter un chaînage périphérique ancré dans les murs.

Balcons et terrasses

Les réfections ou créations de balcons et terrasses doivent

- soit comporter un ancrage d'une longueur égale à celle du porte à faux,
- soit reposer sur des piliers ou des murs.

ARTICLE 2 - Biens et activités futurs

2-1 **Sont interdits**
suivant

2-2 **Techniques particulières**
les constructions sont soumises aux règles suivantes

2-2-1 **Constructions d'un étage au plus et de moins de 170 m² de surface de plancher**

Elles doivent respecter les techniques de construction définies au titre IV du présent règlement.

(La surface de plancher correspond à la surface entre nu intérieur des murs de façade sans aucune réduction, les surfaces du rez-de-chaussée et de l'étage se cumulent).

2-2-2 **Autres constructions**

Toutes les constructions, autres que celles visées à l'article 2-2-1 ci-dessus, doivent respecter :

D'une part, les techniques de construction définies au titre IV du présent règlement,

D'autre part, les règles parasismiques 1969 révisées en 1982 et annexes, dites règles 69/82, en appliquant les coefficients de la zone 2 de ces règles.

Les constructions de plus d'un étage et de 170 m² de surface de plancher faisant appel en partie ou en totalité à la préfabrication sont soumises, de plus, aux textes suivants :

- Avis Techniques respectifs formulés par le Groupe Spécialisé de la "Commission chargée de formuler des avis techniques" (arrêté du 2 décembre 1969 paru au J.O. du 16 décembre 1969).

- Recommandations "Comité européen du Béton - Conseil International du Bâtiment - Union Européenne pour l'Agrément Technique dans la Construction : Recommandations internationales unifiées pour le calcul et l'exécution des structures en panneaux assemblés de grand format".

- Document Technique Unifié n° 22.1 "Murs Extérieurs en panneaux préfabriqués de grandes dimensions du type plaque pleine ou nervurée en béton ordinaire". Mémento pour la conception des ouvrages. Etabli par le Groupe de Coordination des Textes Techniques (juin 1980).

Chapitre II - 2 - Secteur B8 à B 13 exposé aux risques sismes et mouvements de terrain

Les prescriptions fixées au chapitre II 1 - sont applicables à ce secteur en plus des dispositions ci-après :

ARTICLE 1 : Biens et activités existants

Les constructions existantes sont à protéger en mettant en oeuvre des mesures de prévention qui peuvent être se référer à l'annexe 4.3) :

- purges et abattages (fiche 1.2.1.1.)
- ancrages (fiche 1.2.2.3.)
- écrans et plages d'arrêt (fiches 1.2.3.1., 1.2.3.2, 1.2.3.3. et 1.2.3.4.)
- couvertures grillagées (fiche 1.2.3.5)

ARTICLE 2 : Biens et activités futurs

2.1 sont interdits
rien
2.2 techniques particulières
les constructions et installations de toute nature sont à protéger en mettant en oeuvre les mesures de prévention qui peuvent être se référer à l'annexe 4.3)

- purges et abattages (fiche 1.2.1.1.)
- ancrages (fiche 1.2.2.3)
- écrans et plages d'arrêt (fiches 1.2.3.1., 1.2.3.2.,1.2.3.3. et 1.2.3.4.).
- couvertures grillagées (fiche 1.2.3.5).

TITRE III

TECHNIQUES DE CONSTRUCTION PARASISMIQUE

1. Les éléments structuraux

1.1. L'infrastructure

1.1.1. Les fondations

Les fondations doivent être ancrées dans le sol et constituer un ensemble homogène. Si l'ouvrage est fractionné en unités de fondation par les joints de rupture, le mode de fondation peut être différent d'une unité à l'autre, mais reste homogène pour chacune d'elle.

Les semelles filantes comportent un chaînage continu. Les semelles isolées sont reliées par un réseau de longrines de chaînage dans les deux directions, sauf lorsqu'elles sont encastrées dans le sol rocheux.

Dans le cas de sol rocheux, l'encastrement des semelles isolées est au minimum du tiers de la hauteur de la semelle avec un minimum de 10 cm.

1.1.2. Les liaisons fondation - superstructure

Des liaisonnements doivent être réalisés entre la fondation et la superstructure et constitués par des armatures longitudinale et transversales.

Il est obligatoire de prévoir une zone de recouvrement des armatures longitudinales au minimum égale à 50 diamètres.

1.1.3. *La coupure de capillarité*

La barrière contre la remontée d'eau par capillarité constituée par une chape en bitume armé ou une feuille de polyéthylène est interdite.

La coupure de capillarité doit être réalisée par une chape d'arase de mortier hydrofuge ou dosé à 500 kg de ciment par m³ afin de permettre le passage des aciers de liaison au droit des chaînages verticaux.

1.2. **Les planchers**

Les planchers nervurés constitués de poutrelles préfabriquées associées à du béton coulé en place doivent comporter sur toute la surface du plancher une dalle de compression de 4 cm d'épaisseur au minimum et armée dans les deux directions.

Dans le cas de poutrelles avec armatures longitudinales en attente, la longueur d'appui est :

- égale ou supérieure à 2 cm sur des éléments porteurs en béton armé,

- égale ou supérieure à 5 cm sur des éléments porteurs maçonnés.

Dans le cas de poutrelles sans armatures longitudinales en attente, la longueur d'appui est d'au moins 8 cm.

Des armatures transversales régnant sur toute la hauteur des nervures (étriers), c'est-à-dire ancrées dans la table de compression, doivent être prévues sauf pour les planchers sur vide sanitaire. ces armatures doivent exister sur la libre extrême des portées.

Dans le cas d'une charge concentrée importante, il faut renforcer l'ancrage des poutrelles dans le chaînage.

1.3 *Les chaînages*

Les murs doivent être solidarisés au moyen de chaînages en béton armé, horizontaux et verticaux de façon à constituer des panneaux dont la dimension entre chaînages parallèles n'excède pas 5 mètres, ni la superficie 20 m², ouvertures comprises, ni la diagonale 50 fois l'épaisseur brute du panneau.

Les chaînages horizontaux sont réalisés au droit de chaque plancher et au niveau de l'appui de la toiture.

Les chaînages verticaux sont continus sur toute la hauteur de la construction, ancrés dans les fondations et liaisonnés aux chaînages horizontaux.

1.4. Les murs pignons et tympans en maçonnerie

Les murs pignons et tympans en maçonnerie doivent comporter sur leurs bords libres un chaînage en béton armé de 7 cm de hauteur au minimum.

1.5. Les poteaux

Les extrémités des poteaux doivent être reliées à un réseau de longrines ou de chaînages par un ferraillage continu.

En pied et en tête de poteaux dans les régions critiques, les armatures transversales sont renforcées pour s'opposer au gonflement et à l'éclatement du béton.

1.5.1. Les armatures longitudinales

- le pourcentage des armatures longitudinales, hors zones de recouvrement, doit être compris entre 1 % et 3 % de la section de béton,

- l'écartement des barres longitudinales ne doit pas être supérieur à 20 cm,

- la longueur de recouvrement en zone courante doit être de 50 diamètres au minimum,

- en aucun cas, plus de la moitié des barres ne doit être arrêtée dans la même section, sauf si l'on majore la longueur des recouvrements,

- les longueurs d'attente doivent être au minimum de 80 diamètres (1), si elles ne comportent pas de décalage entre barres.

Les crochets ne sont pas admis aux extrémités et aux recouvrements des armatures longitudinales.

(1) pour les aciers de type 2 (par exemple FeE 40 à haute adhérence).

1.5.2. Les armatures transversales

Chacune des armatures longitudinales doit être individuellement maintenue par des armatures transversales dont le diamètre est au moins de 6 mm.

Sur le sixième du poteau à partir de chaque extrémité :

- le pourcentage en volume des armatures transversales doit être au moins égal à 1 % du volume de béton,

- leur espacement doit être au plus égale à la plus petite des valeurs suivantes :

  . 8 fois le diamètre de l'armature longitudinale,
  . la moitié du petit côté de la section,
  . 20 cm.

1.6. Les poutres

Dans les poutres, à partir du nu de l'appui et sur une longueur égale à deux fois la hauteur de la section droite de la partie étudiée, les armatures longitudinales doivent être individuellement entourées par des armatures transversales.

L'espacement des armatures transversales ne doit excéder ni la moitié de la hauteur totale de la poutre, ni 25 fois le diamètre des armatures transversales. Les barres longitudinale ne doivent pas rester libres sur plus de 12 fois leur diamètre.

L'usage de crochets est interdit dans les barres susceptibles d'être comprimées.

1.7. Les noeuds

"Le noeud est le plus grand volume de béton commun aux pièces assemblées supposées indéfiniment prolongées". C'est une partie de la construction très exposée en cas de séisme.

La continuité des armatures des divers chaînages et éléments de béton armé concourant en un même noeud doit être réalisée par des barres de recouvrement.

On doit disposer des armatures transversales destinées à s'opposer au gonflement, à l'éclatement ou au fendage diagonal de la section de béton.

Le pourcentage de ces armatures transversales doit être la moitié de celui prévu dans les poteaux.

1.8. Les joints

Les constructions fractionnées en blocs indépendants doivent présenter des joints pleins d'une largeur minimale de 4 cm.

Les joints sont vides de tous matériaux. Les couvre-joints sont conçus de telle sorte qu'ils ne puissent transmettre l'effort subi par un bloc à un bloc voisin.

1.9. La charpente

La charpente doit être fixée à l'ossature de la construction.

Dans le cas de "fermettes", il faut :

a) disposer des éléments de contreventement dans le plan déterminé par les contre-fiches,

b) contreventer les versants afin d'éviter le flambement des arbalétriers.

1.10 Les escaliers en béton armé

Les poutres palières, les paliers et les paillasses doivent former un ensemble rigide lié à l'ossature ou aux chaînages du bâtiment.

2. Les éléments non structuraux

2.1. Les cloisons de distribution intérieure en maçonnerie

Les bords libres des cloisons en maçonnerie doivent être renforcés.

Elles sont raidies sur leurs bords soit par une cloison ou un mur perpendiculaire, soit par des potelets ou des cadres en béton armé, en bois ou en métal et fixés à leurs extrémités.

Des cloisons perpendiculaires sont solidarisées par des harpes attendues à tous les lits.

La surface des panneaux définie par les éléments d'appui (cloisons ou murs perpendiculaires à la cloison considérée, éléments d'ossature ou potelets) ne dépasse pas, ouvertures comprises, 14 m², sans que la plus grande dimension puisse excéder 5 m, la diagonale 100 fois l'épaisseur brute.

2.2. Les ouvertures

L'ouverture constitue un point faible de l'ouvrage et l'encadrement a un rôle de couture.

Les baies doivent recevoir un encadrement de métal, de bois ou de béton armé, traité aux angles comme un système mécaniquement continu.

Si les ouvertures présentent une dimension supérieure à 2,50 mètres, les encadrements sont reliés aux chaînages.

2.3. Les souches de cheminée

Les souches de cheminée élancées en maçonnerie dont le rapport entre la plus petite dimension en plan et la hauteur est inférieure à 0,3 doivent être soit ancrées dans des éléments rigides, soit haubannées, soit pourvues de raidisseurs métalliques.

2.4. Les éléments en console verticale

Les éléments en maçonnerie de murs libres en tête tels que garde-corps, acrotères, corniches, doivent comporter des raidisseurs horizontaux et des raidisseurs verticaux encastrés à leur base.

2.5. La couverture

Si l'égout de la toiture est situé en limite d'une voie publique ou privée, la couverture doit être solidaire de la charpente.

3. Les équipements et les réseaux

3.1. Le ballon d'eau chaude

Le ballon d'eau chaude doit :

- soit être posé sur pied,
- soit être arrimé contre un mur porteur,
- soit être posé contre une cloison mais scellé en plafond si ce dernier est constitué par la sous-face d'un plancher en béton armé.

3.2. Les canalisations

Une lyre de raccordement souple doit être posée entre les réseaux intérieurs et extérieurs et au droit du franchissement des joints.

3.3. L'alimentation en gaz

L'alimentation gaz en pied de colonne doit être équipée d'une valve à fermeture automatique fonctionnant en cas de dépressurisation.

PREFECTURE DES BOUCHES DU RHONE
DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT
DES BOUCHES-DU-RHÔNE

COMMUNE DE ROGNES

PLAN D'EXPOSITION AUX RISQUES NATURELS PREVISIBLES

SEISMES
MOUVEMENTS DE TERRAIN

- 1 - *RAPPORT DE PRESENTATION*

DOCUMENT VALANT
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
NATURELS PREVISIBLES (P.P.R.)
en Application de l'Article 40-1
de la loi du 22 Juillet 1987

DEMANDE PUBLIC PAR ARRETE
PREFECTORAL DU
24 NOVEMBRE 1988

APPROUVE PAR ARRETE
PREFECTORAL DU
15 JUIN 1994

SERVICE JURIDIQUE - Actions de l'Etat
1, avenue du Général Leclerc 13332 MARSEILLE Téléphone 91.28.46.46
La DDE 13
"Couleur Orange"

P. E. R.

Commune de ROGNES

Rapport de présentation

CHAPITRE I

Justification, procédure d'élaboration et contenu du plan d'exposition aux risques (P.E.R.)

Par la loi n° 82.600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, a été prévue l'élaboration par l'Etat de plans d'exposition aux risques naturels prévisibles (P.E.R.).

Un P.E.R. doit contenir des informations tant sur les risques potentiels et les techniques de prévention que sur la réglementation et l'utilisation du sol. Il doit aussi permettre de limiter les dommages, résultats des effets des catastrophes naturelles et d'améliorer la sécurité des personnes et des biens.

Le 11 juin 1909, LAMBESC a été le centre d'un séisme qui atteignit l'intensité IX et qui a particulièrement éprouvé une vingtaine de communes du Département dont ROGNES; quarante six victimes ont été dénombrées et les dégâts ont été évalués à 15 500 000 F or (valeur 1909). Cet événement avait été précédé d'autres séismes; plusieurs sont survenus depuis, qui ont rappelé aux habitants la permanence de ce risque.

Une simulation du séisme de 1909, effectuée en 1982, montre que le nombre de victimes serait multiplié par dix ou vingt, que les coûts directs approcheraient 5 000 MF et les coûts indirects 500 MF.

Il est donc apparu indispensable d'établir un P.E.R. pour prendre en compte ce risque sismique, auquel il convient d'ajouter le risque lié aux mouvements de terrains (chutes de blocs et de pierres) en plusieurs secteurs de la commune, risque qui pourrait être accru en cas de séisme.

A titre d'information, il faut souligner que, pour le seul département des Bouches-du-Rhône, le montant des indemnités versées pour différents sinistres ont été les suivants :

en 1983 : environ 15 000 000 MF

en 1984 : environ 1 000 000 MF dont 200 000 MF pour séisme.

La procédure d'élaboration du P.E.R. comprend plusieurs phases :

- Le Préfet du Département, prescrit par arrêté l'établissement du P.E.R.,

- le P.E.R. est ensuite rendu public puis soumis à enquête publique par arrêté préfectoral, après avis du Conseil Municipal,

- le plan est alors approuvé, après avis du Conseil Municipal, en tenant compte des résultats de l'enquête publique,

- le P.E.R. est opposable aux tiers dès l'exécution de la dernière mesure de publicité de l'acte l'ayant approuvé.

Conformément à l'article 5.I de la loi du 13 juillet 1982, le P.E.R. entre en vigueur le trentième jour d'affichage en Mairie de l'acte d'approbation.

Le P.E.R. vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au plan d'occupation des sols (article L 126.1 du code de l'urbanisme).

L'aire d'étude du P.E.R. englobe tout le territoire de la commune de ROGNES ainsi que vingt et une communes voisines du même aléa sismique.

Par arrêté préfectoral du 30 décembre 1985 a été prescrit l'établissement d'un P.E.R. pour les risques sismes et mouvements de terrain, sur le territoire de la commune de ROGNES.

Les études techniques ont été effectuées sur l'ensemble du territoire communal.

Le dossier du P.E.R. comprend :

- le présent rapport de présentation (pièce n° 1)
- le plan de zonage (pièce n° 2)
- le règlement (pièce n° 3)
- les annexes (pièce n° 4) constituées par :

  - les règles PS 69/82 - Valeur du coefficient δ
  - Catalogue des règles de construtin parasismique applicables aux constructions individuelles
  - le catalogue des mesures de prevention applicables aux mouvements de terrain

Ces annexes n'ont pas de valeur réglementaire.

CHAPITRE II - La Commune de ROGNES

Présentation

I - Présentation de la Commune

La Commune de ROGNES, fait partie du canton de LAMBESC et de l'arrondissement d'Aix-en-Provence.

Sa surface est de 5 821 hectares et sa population, au recensement de 1982, de 2 284 habitants.

Cette commune est située dans le Nord du département des Bouches-du-Rhône, en limite de l'aire métropolitaine marseillaise.

Les limites de la commune sont naturellement définies :

- au Nord s'étend la CHAINE DES COTES qui se divise en deux unités au niveau du seuil de SAINT CHRISTOPHE :

. au Nord, une ligne de force, karstique, dominant le bassin par un versant abrupt qui culmine à 437 mètres,

. au Nord-Est, un ensemble plus aéré dont les points les plus élevés sont représentés par le LE MONT (409 m), le COLLET POINTU (418 m), CASTILLON (441 m). De petits vallons orientés N-S et E-W offrent des possibilités de mise en culture et des points de passage.

- au Sud, le chaînon de la TRAVARESSE, 501 m à son extrémité orientale, domine le plateau ainsi son versant Nord est marqué par un ressaut d'une trentaine de mètres, plus marqué à l'Est qu'à l'Ouest. La transition avec le bassin est douce.

- au Sud-Est, un versant assez raide limite le plateau.

- à l'Ouest, une succession de collines et de collets - les Garrigues, Les Passes - ferment le bassin.

La topographie du bassin de ROGNES n'est pas homogène :

- au Nord, il s'abaisse sensiblement vers le seuil de SAINT-CHRISTOPHE : 185 m. Des buttes s'individualisent : COLLET DU CHAVE (231 m), LA BEAUME.

- au Sud, le bassin se relève au contact de la TRAVARESSE : 400 m et des buttes se détachent, comme celles de BEAULIEU et de la DEMOISELLE.

La Commune est située à
7 km de LAMBESC
20 km d'AIX EN PROVENCE
50 km de MARSEILLE

La Commune dispose d'un plan d'occupation des sols approuvé le 13 mars 1984, révisé le 30 juin 1988 et modifié le 26 septembre 1988. Une révision totale est en cours d'étude.

2 - Evolution de la Commune

1°) La population

La population de la Commune, après un fort déclin entre 1909 et 1938 croît depuis cette date, avec une forte poussée depuis 1975 :

ANNEE	NOMBRE D'HABITANTS
1909	1 556
1936	970
1946	1 046
1954	1 017
1962	1 108
1968	1 183
1975	1 413
1982	2 244
1986	2 600 environ

2 - La construction

Le parc de logements à ROGNES a ainsi évolué

Année	Constructions	
	en agglomération	hors agglomération
1962	209	125
1968	223	179
1975	262	245
1982	372	375

Le rythme de construction est en progression constante.

3) Activités économiques (1975)

Le secteur agricole conserve une part non négligeable des activités ; mais le secteur tertiaire (commerce, transport et surtout services) ne cesse de croître.

Ensemble des actifs	*Nombre*	*%*
Agriculteurs	*130*	*25*
Patrons de l'industrie et du Commerce	*50*	*9*
Professions libérales cadres supérieurs et moyens	*125*	*24*
Employés	*55*	*10*
Ouvriers	*160*	*28*
Personnels de service et autres	*20*	*4*

CHAPITRE III - Les risques prévisibles

1 - Méthodologie adoptée

La première phase technique a consisté à réaliser une étude qui a été confiée au Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement Méditerranée et au Bureau de Recherches Géologiques et Minières cette étude porte sur :

- les manifestations historiques des risques naturels
- l'analyse des données propres au site
- le risque "mouvements de terrain"
- le risque "séisme"

Une seconde phase technique et administrative a permis d'établir :

- la vulnérabilité des zones à risques, permettant l'établissement d'un "plan de zonage" (pièce n° 2)

- le règlement prescrivant des mesures de protection dans chaque zone ou secteur définis précédemment, (pièce n° 3).

2 - Géologie, stratigraphie, tectonique

La géologie de la région de ROGNES s'inscrit dans un cadre géologique résultant d'une histoire complexe que l'on peut décrire à partir du Jurassique terminal. Se sont succédées les phases suivantes :

- sédimentation marine carbonatée pendant le Crétacé;
- mouvements pyrénéo-provençaux Eocène, avec mise en place du chevauchement du front nord provençal du Sud vers le Nord reconnu en sondage (figure 1)
- phase de distension Oligocène avec sédimentation détritique puis carbonatée dans des bassins continentaux;
- premiers mouvements alpins fin Oligocène;
- sédimentation marine épicontinentale au Miocène, sur des bassins qui peuvent être indépendants des bassins oligocènes avec une phase terminale lacustre;
- mouvement alpin pos Miocène, provoquant les chevauchements de la Chaîne des Costes vers le Sud;

On note à BEAUJEU des terrains volcaniques (basaltes et doléritesi témoins d'une ancienne activité.

3 - Localisation des risques prévisibles

Le risque sismique a été notamment révélé par le tremblement de terre du 11 juin 1909. Cet événement a fait ressentir ses effets sur tout le territoire communal, comme sur de nombreuses communes avoisinantes. Des séismes plus récents (le dernier survenu le 19 février 1984) dont l'épicentre était plus éloigné de LAMBESC, n'ont pas eu de conséquences significatives. Des mouvements de terrain (chutes de blocs, chutes de pierres) sont également susceptibles de se manifester.

4 - Identification et caractéristiques des aléas.

L'analyse et la localisation des phénomènes associés à l'étude du contexte géologique permet d'identifier deux types de risques :

- les mouvements de terrain : L'étude géologique a mis en évidence une série d'indices permettant de localiser des mouvements de terrains (chute de blocs et de pierres) en raison de la présence de falaises, escarpements rocheux, butte de molasse dominant le village,..., qui peuvent s'ébouler, notamment à l'occasion d'un séisme. Compte tenu des possibilités de mettre en œuvre des mesures de prévention, ces secteurs sont classés en zone bleue.

En deux endroits de la commune (Vallon de RIBIERE et au Nord-Est de l'agglomération, sous la ligne électrique Meyrargues-Saint Estève) ont été localisées des zones de ravinement, de trop faible importance pour devoir être prises en compte.

- les séismes : leur intensité connue ou vraisemblable, sur la commune, ainsi que celle atteinte en diverses localités proches, à défaut d'informations propres à ROGNES même, ont été estimées en fonction de la carte des isoséistes du séisme considéré et des intensités ponctuelles les plus proches.

Au total, 44 séismes ont été recensés; cependant, 24 d'entre eux, soit plus de la moitié, ont été répertoriés sans que l'intensité ait pu être déterminée.

En éliminant les tremblements de terre pour lesquels l'épicentre ne peut être déterminé de façon assez fiable (7), la constatation suivante peut être établie à propos des 37 événements restants :

- séismes d'origine lointaine : 17 dont 2 répliques

- séismes d'origine proche : 20 dont 8 répliques.

Les épicentres des séismes proches sont étroitement localisés à La Trévaresse et à son extrémité occidentale (région de Salon, du Luberon et à la Chaîne de l'Etoile).

La prise en compte de l'aléa sismique classe la commune de ROGNES en zone 2 dite de sismicité moyenne des règles parasismiques actuellement applicables : PS 69 - révisées 1982.

Cette commune reste dans cette zone 2 du "nouveau zonage sismique de la France" paru en février 1987.

A partir des caractéristiques géologiques et géotechniques des sols rencontrés sur la commune, un zonage sismique a été réalisé. Il définit la réponse de ces sols à des actions sismiques en précisant, par zone homogène la valeur du coefficient des règles parasismiques à prendre en compte pour les constructions calculées. Pour les constructions non calculées, des règles simples de choix de site et de conception architecturales et structurales sont données

Chapitre IV - Le zonage du PER

En application du décret n° 84.328 du 3 mai 1984, le territoire de la commune de RUGNES comporte une seule zone bleue décomposée en huit secteurs (B1 à B8) exposés aux aléas et des secteurs B 9 exposés au aléas et aux mouvements de terrain.

Dans cette zone bleue les constructions existantes doivent être renforcées (couches de chemisages et couvertures). En outre, en cas de réfection, les planchers, balcons et terrasses doivent être aménagés spécialement.

Pour les constructions d'un étage au plus et de moins de 170 m2, des normes de construction parasismiques sont proposées dans le titre III du règlement et dans l'annexe 4.3.

Pour les autres constructions, le règlement renvoit à des documents techniques, à respecter pour différents types de construction.

En outre, pour les secteurs B 9, des mesures de prévention contre les mouvements de terrain sont imposées pour les biens et activités existants ou futurs; ces mesures sont proposées dans l'annexe 4.3.

Le plan de zonage, le règlement et les annexes permettent ainsi de déterminer les mesures de prévention applicables à toute construction.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

COURRIER ARRIVÉ LE
03 JUIN 2014
Mairie de BOUC-BEL-AIR
140695

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service Urbanisme
Service Agriculture et Forêt

Marseille, le 23 MAI 2014

Le Préfet
de la région Provence, Alpes, Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône

à
Destinataires in fine

Affaire suivie par : Didier Guérin/
Anne-Sylvie Soubié
Tél. : 04 91 28 40 18/ 43 39
Courriel : didier.guerin@bouches-du-rhone.gouv.fr
anne-sylvie.soubie@bouches-du-rhone.gouv.fr

COURRIER ARRIVÉ LE
04 JUIN 2014
URBANISME - GRANDS TRAVAUX

Objet : Risque feu de forêt

En application des articles L. 121-1 et R* 121-1 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance, à titre d'information, les études techniques sur le risque de feu de forêt auquel est exposée votre commune réalisées pour le compte de la Direction départementale des territoires et de la mer par l'Office national des forêts.

Je vous invite à prendre en considération ces éléments dans l'élaboration de votre document d'urbanisme.

D'ores et déjà, sans attendre l'intégration du risque de feu de forêt dans votre document d'urbanisme, je vous invite à user des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cet article permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique.

Vous trouverez ci-joint :

- un extrait de la carte départementale d'aléa feu de forêt validée, le 28 août 2013, par la sous-commission pour la sécurité contre les risques d'incendie de forêt, lande, maquis et garrigue de la commission départementale de sécurité et d'accessibilité ;

- une note détaillant des lignes directrices pour la prise en compte du risque feu de forêt dans vos décisions d'urbanisme et lors de l'élaboration ou de la révision de votre plan local d'urbanisme.

Les présentes cartes se substituent à celles qui vous ont été éventuellement transmises précédemment dans le cadre de l'association à la révision de votre document d'urbanisme ou de l'avis après arrêt de ce document.

Michel CADOT

Liste des destinataires

- Madame Maryse JOISSAINS MASINI Maire d'Aix-en-Provence
- Monsieur Philippe GRANGE Maire d'Alleins
- Monsieur Hervé SCHIAVETTI Maire d'Arles
- Monsieur Régis GATTI Maire d'Aureille
- Monsieur André BERTERON Maire d'Aurons
- Monsieur Jean-Louis ICHARTEL Maire de Barbentane
- Monsieur Joël MANCEL Maire de Beaurecueil
- Monsieur Patrick PIN Maire de Belcodène
- Monsieur Serge ANDREONI Maire de Berre l'Etang
- Monsieur Richard MALLIE Maire de Bouc-Bel-Air
- Monsieur Bernard DUPONT Maire de Boulbon
- Monsieur Hervé FABRE AUBRESPY Maire de Cabriès
- Monsieur Serge PEROTTINO Maire de Cadolive
- Monsieur Jean MONTAGNAC Maire de Carry-le-Rouet
- Monsieur Patrick GHIGONETTO Maire de Ceyreste
- Monsieur Yves WIGT Maire de Charleval
- Monsieur Roland MOUREN Maire de Châteauneuf-les-Martigues
- Monsieur Michel BOULAN Maire de Châteauneuf-le-Rouge
- Monsieur Bernard REYNES Maire de Chateaurenard
- Monsieur Daniel GAGNON Maire de Cornillon-Confoux
- Monsieur Guy BARRET Maire de Coudoux
- Monsieur Bernard DESTROST Maire de Cuges-les-Pins
- Monsieur Michel ILLAC Maire de Ensuès-la-Redonne
- Monsieur René FONTES Maire de Eygallières
- Monsieur Henri PONS Maire de Eyguières
- Monsieur Robert DAGORNE Maire d'Eguilles
- Monsieur Guy FRUSTRIE Maire de Fontvieille
- Monsieur René RAIMONDI Maire de Fos-sur-Mer
- Madame Hélène ROUBAUD-LHEN Maire de Fuveau
- Monsieur Roger MEI Maire de Gardanne
- Monsieur Christian AMIRATY Maire de Gignac-la-Nerthe
- Monsieur Yves VIDAL Maire de Grans
- Monsieur Michel PECOUT Maire de Graveson
- Monsieur Michel RUIZ Maire de Gréasque
- Monsieur Roland GIBERTI Maire de Gémenos
- Monsieur François BERNARDINI Maire d'Istres
- Monsieur Guy ALBERT Maire de Jouques
- Monsieur Christophe AMALRIC Maire de La Barben
- Monsieur André JULLIEN Maire de La Bouilladisse
- Monsieur Patrick BORE Maire de La Ciotat
- Monsieur Michel LAN Maire de La Destrousse
- Monsieur Olivier GUIROU Maire de La Fare les Oliviers
- Monsieur Pierre MINGAUD Maire de La Penne sur Huveaune
- Monsieur Jean-Pierre SERRUS Maire de La Roque d'Anthéron

- Monsieur Roland DARROUZES Maire de Lamanon
- Monsieur Bernard RAMON Maire de Lambesc
- Monsieur Michel MILLE Maire de Lançon-de-Provence
- Monsieur Jean-David CIOT Maire du Puy-Sainte-Réparade
- Monsieur Georges ROSSO Maire du Rove
- Monsieur Michel LEGIER Maire du Tholonet
- Monsieur Michel FENARD Maire des Baux-de-Provence
- Madame Hélène GENTE-CEAGLIO Maire de Mallemort
- Madame Eric LE DISSES Maire de Marignane
- Monsieur Gaby CHARROUX Maire de Martigues
- Monsieur Laurent GESLIN Maire du Mas-Blanc-les-Alpilles
- Monsieur Jack SAUTEL Maire de Maussane-les-Alpilles
- Madame Mireille JOUVE Maire de Meyrargues
- Monsieur Robert LAGIER Maire de Meyreuil
- Monsieur Georges CRISTIANI Maire de Mimet
- Monsieur Frédéric VIGOUROUX Maire de Miramas
- Madame Alice ROGGIERO Maire de Mouriès
- Monsieur Georges JULLIEN Maire de Noves
- Monsieur Guy ROBERT Maire de Orgon
- Madame Pascale LICARI Maire du Paradou
- Monsieur Christian BURLE Maire de Peynier
- Monsieur Albert SALE Maire de Peypin
- Monsieur Olivier FREGEAC Maire de Peyrolles-en-Provence
- Monsieur Jean-Louis LEPIAN Maire de Plan d'Orgon
- Madame Patricia FERNANDEZ Maire de Port de Bouc
- Monsieur Frédéric GUINIERI Maire de Puyloubier
- Monsieur Pascal MONTECOT Maire de Pelissanne
- Monsieur Jean-Louis GUILLAUME Maire de Rognac
- Monsieur Jean-François COQRNO Maire de Rognes
- Monsieur Jérôme ORGEAS Maire de Roquefort-la-Bédoule
- Monsieur Yves MESNARD Maire de Roquevaire
- Monsieur Jean-Louis CANAL Maire de Rousset
- Monsieur Christian DELAVET Maire de Saint-Antonin-sur-Bayon
- Monsieur Jacky GERARD Maire de Saint-Cannat
- Monsieur Didier KHELFA Maire de Saint-Chamas
- Madame Martine CESARI Maire de Saint-Estève-Janson
- Monsieur Régis MARTIN Maire de Saint-Marc-Jaumegarde
- Monsieur Claude VULPIAN Maire de Saint-Martin-de-Crau
- Madame Béatrice ALIPHAT Maire de Saint-Mitre-les-Remparts
- Monsieur Roger PIZOT Maire de Saint-Paul-lez-Durance
- Monsieur Hervé CHERUBINI Maire de Saint-Remy-de-Provence
- Monsieur Rémi MARCENGO Maire de Saint-Savournin
- Monsieur Claude PICCIRILLO Maire de Saint-Victoret
- Monsieur Jean MANGION Maire de Saint-Etienne-du-Grès
- Monsieur Nicolas ISNARD Maire de Salon-de-Provence
- Monsieur Eric DIARD Maire de Sausset-les-Pins
- Monsieur André MOLINO Maire de Septèmes-les-Vallons
- Monsieur Philippe ARDHUIN Maire de Simiane-Collongue

- Monsieur Rémy FABRE Maire de Sénas
- Monsieur Lucien LIMOUSIN Maire de Tarascon
- Monsieur Philippe CHARRIN Maire de Vauvenargues
- Monsieur Jean-Pierre MAGGI Maire de Velaux
- Monsieur Robert CHARDON Maire de Venelles
- Monsieur Claude FILIPPI Maire de Ventabren
- Monsieur Patrick APPARICIO Maire de Vernègues

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer

Porter à connaissance sur le risque feu de forêt

En région méditerranéenne, les zones de contact entre l'urbanisation et les massifs forestiers (interfaces habitat-forêt) sont très fortement vulnérables aux incendies de forêt et concentrent également la plupart des départs de feu.

En étendant la superficie de chaque massif forestier jusqu'à 200 mètres au-delà du massif, on obtient un ensemble d'espaces exposés aux risques d'incendie de forêt qui représente 46% de la surface des Bouches-du-Rhône et touche 110 des 119 communes du département.

La carte de cet ensemble est annexée à l'arrêté préfectoral du 09 décembre 2013 relatif à la définition des espaces exposés aux risques d'incendies de forêt.

Ces espaces exposés correspondent aussi à la zone d'application des obligations légales de débroussaillement (OLD) prévues notamment à l'article L134-6 du code forestier; la carte des terrains soumis aux OLD devant être annexée à tout PLU non encore approuvé au 26 janvier 2012, en application de l'article L134-15 du code forestier.

Le risque résulte du croisement entre un aléa (phénomène de feu de forêt défini par sa probabilité et son intensité) et les enjeux exposés (constructions, installations et activités), compte tenu de leur « défendabilité » (présence et niveau des équipements de défense : voies d'accès, poteaux d'incendie,...).

Les cartes d'aléa ci-jointes sont extraites d'une cartographie départementale élaborée dans le cadre du Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies (PDPFCI). Elles ont pour vocation d'être un outil d'aide à la décision pour l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et pour la définition du projet d'aménagement du territoire communal.

I- Caractéristiques des cartes d'aléa feu de forêt

L'aléa feu de forêt (probabilité et intensité du phénomène) a deux composantes :
- l'aléa subi qui présente l'aléa d'incendie auquel sont exposés les personnes et les biens du fait de leur proximité avec le massif forestier (incendie de forêt menaçant les zones urbanisées) ;
- l'aléa induit qui présente l'aléa d'incendie auquel est exposé le massif forestier du fait de la présence d'activités humaines à proximité des zones boisées (départ de feu pouvant se propager au massif).

S'agissant de la lecture des cartes, il est précisé que :

- les cartes ont été réalisées au 1/25 000e et restituées à cette échelle. Les cartes ne doivent pas être superposées au cadastre.
- L'aléa exceptionnel représente le niveau le plus fort de l'aléa.

La carte d'aléa donne une indication du niveau d'exposition d'un secteur communal au phénomène feu de forêt et ne peut être utilisée pour déterminer avec certitude le niveau de cette exposition.

La possibilité d'agrandissement offerte par le SIG et le choix d'application sur le scan 25 peuvent donner l'impression d'une bonne définition, mais qui n'est pas pour autant synonyme de bonne précision des résultats. Ainsi la cartographie ici produite a pour vocation d'être utilisée à l'échelle du 1/ 25 000e. Elle n'a pas vocation à fournir un niveau d'aléa à la parcelle.

La carte couvre l'intégralité du territoire de la commune et fait notamment apparaître l'aléa feu de forêt auquel sont exposés des boquetaux isolés, cultures arboricoles, friches agricoles ou même chaumes de cultures annuelles inflammables. Toutefois l'attention devra être portée avant tout sur les espaces exposés aux risques d'incendies de forêt identifiés en annexe de l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2013 (massifs forestiers, élargis d'une bande de 200 mètres) et plus particulièrement sur les zones d'interface habitat-forêt qui peuvent être menacées par la progression des feux.

Les constructions et installations situées en limite de massifs forestiers sont également un facteur important d'augmentation du risque d'incendie de forêt. Leur présence est toujours corrélée à une multiplication des éclosions de feu et en retour à l'accroissement du risque subi par la population. Les activités économiques, les loisirs, les infrastructures de transport peuvent être à l'origine de l'éclosion et de la propagation des feux.

Une attention particulière doit également être portée, dans les zones d'interface, à l'obligation de débroussaillement imposée par le code forestier en vue de prévenir les incendies de forêt en protégeant aussi bien les massifs forestiers que les habitations (aléa induit/ aléa subi).

II- <u>Principes pour la prise en compte du risque feu de forêt</u>

1) Instruction des autorisations d'urbanisme

Un permis de construire peut être délivré sous conditions ou refusé, si les habitants de la future construction devaient être exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Concernant la connaissance et la caractérisation du risque, la carte d'aléa subi feu de forêt est l'un des éléments, au même titre que les conditions de desserte, ou le passage d'un feu recensé dans le passé, qui doivent être pris en compte dans les procédures et les actes d'urbanisme pour évaluer l'atteinte éventuelle à la sécurité publique (articles R 111-2 et R111-5 du code de l'urbanisme).

Il est à noter qu'à partir d'un niveau d'aléa subi moyen, la puissance du front de flamme de l'incendie peut être élevée, occasionnant des dégâts importants aux bâtiments notamment par auto-inflammation des volets et propagation du feu à l'intérieur des bâtiments.

A partir d'un niveau d'aléa subi fort, la puissance dégagée par l'incendie peut être très élevée et rendre la lutte terrestre impossible.

De manière générale, en zone d'interface habitat-forêt, les constructions isolées et l'habitat diffus sont particulièrement vulnérables et difficilement défendables. Ils ne doivent donc pas être autorisés. De même, les constructions isolées représentent également un risque important de départs de feu pouvant se propager directement au massif forestier.

De plus, les conditions d'accès des secours aux constructions devront faire l'objet d'un examen particulier. En effet, un projet de construction ne saurait être autorisé si les secours ne peuvent y accéder : largeur de la voirie insuffisante pour permettre le passage des camions, impossibilité de se croiser ou de faire demi-tour, ressources en eau insuffisantes. Des mesures spécifiques pour l'accès aux constructions peuvent être prescrites. L'annexe A donne des indications sur les équipements à prévoir.

Les principes développés ci-après peuvent être utilisés pour refuser ou autoriser sous conditions une construction, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Ils sont différenciés en fonction du niveau d'aléa.

En niveau d'aléa très fort et exceptionnel, il convient de ne pas autoriser de nouvelles constructions.

En niveau d'aléa fort, pourront être délivrés sous réserve de prescriptions adaptées :

- les permis d'aménager ou de lotir qui comportent une réflexion sur les moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt. Une bande inconstructible et débroussaillée séparant les constructions de l'espace boisé devra être prévue dans le projet.
- Les permis de construire pour des maisons individuelles s'insérant dans des zones d'habitat dense et n'étant pas situées au contact direct avec l'espace boisé.

En zone d'aléa moyen, tout comme en aléa fort, il faudra veiller à ne pas autoriser de nouvelles installations ou établissements sensibles, tels que campings, établissements recevant du public (sauf ERP de catégorie 5, à l'exclusion des locaux à sommeil) ou installations classées pour la protection de l'environnement à risque d'explosion ou d'inflammation ou dégageant des produits toxiques en cas de combustion.

Pour les autres ERP, la construction et/ou l'aménagement du site de l'établissement est réalisé suivant les recommandations suivantes, en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement :

- ne pas renforcer la puissance du feu aux abords du bâtiment ;
- intégrer le risque de feu entrant afin de protéger la vie des personnes dans l'attente ou en absence d'évacuation;
- réduire les dommages aux biens au regard des prescriptions sur les matériaux et les règles de construction détaillées en annexe B.

Des mesures constructives, en cohérence avec le code de la construction et de l'habitation, peuvent être préconisées pour obtenir des niveaux de performance en réaction et résistance au feu (se reporter à l'annexe B sur les mesures constructives; le SDIS pour plus de précisions).

Des dispositions destinées à améliorer l'auto-protection des bâtiments peuvent être également

être rappelées à l 'occasion de la délivrance des autorisations de construire (voir annexe C).

Il est également recommandé de prévoir des préconisations relatives aux infrastructures et équipements de lutte contre les incendies de forêt, utilisables par les services de secours en face de feu de forêt (annexe A). Sur ce point, il est conseillé de prendre contact avec le SDIS pour plus de précisions.

Enfin, il convient de rappeler que les permis de construire en zone forestière sont conditionnés à l'obtention préalable d'une autorisation de défrichement.

2) Elaboration ou révision du plan local d'urbanisme

Le risque feu de forêt doit être pris en compte dans le projet de développement de la commune. Pour ce faire, la DDTM a défini un certain nombre de principes qui doivent guider la commune dans l'élaboration ou la révision du PLU.

Les principes développés ci-après résultent d'un double constat :

- L'augmentation des conséquences néfastes des feux de forêt, en terme de danger pour les personnes et habitations endommagées, de surfaces forestières brûlées mais aussi de dépenses et surtout de mise en danger des services de secours et d'incendie lors des interventions.
- L'insuffisance des mesures actuelles de prévention particulièrement en ce qui concerne l'aménagement du territoire.

En application de l'article R* 123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du plan local d'urbanisme doivent identifier les secteurs exposés aux risques d'incendie. La délimitation de ces secteurs peut s'appuyer notamment sur la carte des espaces exposés au risque de feu de forêt.

Dans les secteurs ainsi identifiés, il conviendra :

- d'afficher le risque par un sous-zonage particulier matérialisé par l'indice "f". Le niveau de l'aléa pourra faire l'objet d'indice, par exemple f1 pour le risque le plus faible et f5 pour le risque exceptionnel.
- de réglementer l'occupation du sol de manière particulière afin de réduire, autant que possible les conséquences du risque en prévoyant qu'y soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, ...

De plus, au contact des espaces boisés, deux modes d'urbanisation sont inappropriés au regard des exigences de protection des biens et des personnes contre les incendies de forêt :

- Les constructions situées dans de très grandes parcelles (isolement, effet d'encerclement, dispersion des moyens de lutte ...) ;
- Les constructions denses dans un tissu mal organisé (difficultés de cheminement des secours et en cas de nécessité d'évacuation, obstacles, réseau d'eau incendie insuffisant, croisement impossible, urbanisation en doigts de gants générant de nombreuses impasses,...).

Si la commune souhaitait développer son urbanisation en zone exposée au risque feu de forêt, il conviendrait d'ouvrir à l'urbanisation des zones situées en continuité immédiate de l'urbanisation existante et de prendre en compte les orientations suivantes, précisées par niveau d'aléa.

Les orientations développées ci-dessous devront être adaptées en fonction du niveau des équipements de défense contre les incendies (voiries, points d'eau, ...) et de l'organisation du bâti existant (habitat isolé, diffus, groupé).

TITRE 1 - DISPOSITIONS COMMUNES (hors zones d'aléa subi très fort et exceptionnel)

En conformité avec l'article R* 123-8 du code de l'urbanisme, il ne saurait être question de favoriser l'urbanisation en forêt. Toutefois, après qu'auront été rendus les arbitrages nécessaires entre les occupations concurrentes du sol, on ne pourra admettre des constructions, le cas échéant, sur des terrains soumis à l'aléa incendie que dans la mesure où ces terrains bénéficient des équipements de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant en annexe A et de mesures complémentaires de réduction de la vulnérabilité (zone tampon débroussaillée, organisation spatiale des constructions, ...).

Les zones ouvertes à l'urbanisation devront être situées dans la continuité de l'urbanisation existante et l'urbanisation privilégier les formes urbaines non vulnérables (voir annexe D).

Les lotissements, lorsqu'ils sont admis, doivent bénéficier de deux accès opposés aux voies publiques ouvertes à la circulation. Il en va de même pour les établissements recevant du public (sauf catégorie 5 à l'exclusion des locaux à sommeil) et les ICPE présentant un danger d'inflammation ou d'explosion dont la localisation en zone exposée au risque ne pourrait être évitée.

Les lotissements situés à proximité immédiate de l'espace boisé devront comporter une bande inconstructible et débroussaillée entre l'espace boisé et les premières constructions.

Les constructions nouvelles devront être implantées au plus près de la voirie publique ou des constructions existantes (disposition spécifique de l'article 6 du règlement du PLU par exemple), le cas échéant.

Les bâtiments éventuellement autorisés, en application des dispositions figurant aux titres 3 et 4 doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection, telles que détaillées en annexes B et C évoquées précédemment.

TITRE 2 - ZONES D'ALEA SUBI TRES FORT ET EXCEPTIONNEL

Dans les zones d'aléa très fort et exceptionnel, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement pour :

- les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public, les installations classées pour la protection de l'environnement, les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
- les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- les changements d'affectation d'un bâtiment qui le ferait entrer dans l'une des catégories précédentes ;
- plus généralement, tous les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. Ne peuvent être qualifiés de bâtiments existants que les bâtiments clos et couverts.

Afin d'améliorer la défendabilité des constructions existantes situées en zone d'aléa très fort ou exceptionnel, il peut être opportun de réserver des emplacements pour élargir la voirie, créer une nouvelle voie de desserte ou une aire de retournement.

TITRE 3 - ZONES D'ALEA SUBI FORT

La construction en zone d'aléa fort doit rester limitée et résulter du constat que l'extension normale et inévitable de l'urbanisation ne peut se faire ailleurs. La décision de localisation d'un habitat en zone d'aléa fort doit apparaître comme un arbitrage entre les occupations concurrentes du sol et comporter des mesures de protection des habitants et de la forêt avoisinante. La défendabilité devra être adaptée en fonction du risque et assurée dans des conditions techniques et économiques viables.

Ainsi, dans les zones d'aléa-fort, il conviendra de :

- ne pas développer de nouvelles zones d'habitat isolé ou diffus compte tenu de leur vulnérabilité au feu et de la difficulté à les défendre (biomasse importante, dispersion des moyens de lutte). Seule une urbanisation dense et limitant le périmètre à défendre en cas d'incendie peut être acceptable.

- mener une réflexion sur la défendabilité du projet, préalablement à toute nouvelle construction groupée. Les équipements de protection (desserte, points d'eau, coupure de combustible, ...) devront être réalisés avant toute construction nouvelle. La pérennité de leur entretien devra être garantie, à défaut par la personne publique (maîtrise d'oeuvre publique, convention entre l'aménageur et la personne publique, ...).

- densifier les zones d'habitat groupé et combler les « dents creuses » dans ces zones, sans augmenter le périmètre à défendre;

- réaliser des zones tampons à biomasse réduite et non urbanisées pour protéger les nouvelles constructions comme les constructions existantes.

Les constructions dans les espaces boisés lorsqu'il y a nécessité de les admettre, devront donc respecter deux caractéristiques fondamentales :

- faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) tenant compte du niveau de l'aléa et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt ;
- bénéficier d'équipements publics (voirie, eau) dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut par la personne publique.

Dans ces zones, il faudra veiller à ne pas construire de bâtiments sensibles, tels que établissements recevant du public (sauf ERP de catégorie 5, à l'exclusion des locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

TITRE 4 - ZONES D'ALEA SUBI MOYEN

Les seules mesures de protection minimales pour les zones d'aléa moyen sont celles précisées au titre 1.
Possiblité de formes d'habitat plus diversifiées mais toujours dans la continuité de l'urbanisation existante et en maintenant une organisation cohérente du bâti.

La construction d'ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie doit être évitée dans toute la mesure du possible.

S'agissant des établissements publics, la construction d'établissements recevant du public (sauf ERP de catégorie 5, à l'exclusion des locaux à sommeil) doit être évitée dans toute la mesure du possible.

TITRE 5 - ZONES D'ALEA SUBI FAIBLE

La construction d'ICPE présentant un danger d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie doit être évitée dans toute la mesure du possible.

TITRE 6 - ZONES D'ALEA INDUIT

Quel que soit le niveau de l'aléa induit, il convient de limiter l'implantation de nouvelles constructions ou activités en bordure de massif. En effet, la présence d'activités humaines dans ces zones conduit à accroître le niveau de l'aléa induit.

L'exigence de limitation de l'urbanisation des zones de départ de feu est d'autant plus forte que l'aléa est fort, très fort voire exceptionnel.

Par ailleurs, dans ces zones, une attention particulière doit être portée :

- au respect de l'obligation légale de débroussaillement ;
- à la prise de mesures permettant d'isoler le massif des constructions, telles que des coupures de combustible ou des pistes servant à la défense des forêts contre l'incendie.

Le respect des mesures constructives permettant de limiter les départs de feu et fournies à titre indicatif en annexe B s'impose également

Dans une logique de protection des massifs forestiers, il peut également être opportun de définir des règles d'implantation des constructions, afin de réserver une zone «tampon» entre les constructions nouvelles et l'espace boisé.

ANNEXE A

CONDITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

1.1 - Accès routier

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours, présentant les caractéristiques suivantes :

- être relié à une voie ouverte à la circulation publique ;
- la chaussée doit mesurer au moins 5 mètres de large en tout point ;
- la chaussée doit être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- la hauteur libre sous ouvrage doit être de 3,5 mètres au minimum ;
- le rayon en plan des courbes doit être supérieur à 8 mètres.

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

1.2 - Défense contre l'incendie

Les voies de desserte visées au 1.1 doivent être équipées de poteaux d'incendie tous les 150 mètres (en zone urbaine) ou 200 mètres. Lorsque la voie est d'une longueur inférieure à 150 ou 200 mètres, elle doit être équipée d'un point d'eau normalisé à chaque extrémité.
Le réseau d'eau doit fournir à tout moment 120 m3 d'eau en deux heures en sus de la consommation normale des usagers. Il est alimenté par gravité ou par un équipement garantissant la continuité de l'alimentation en eau en cas de coupure d'électricité. Les canalisations doivent être dimensionnées afin que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1 000 l/min chacun.
Les points d'eau doivent êtres équipés de poteaux ou bouches répondant aux normes NFS 61-213 CN, installés conformément à la norme NFS 62-200.

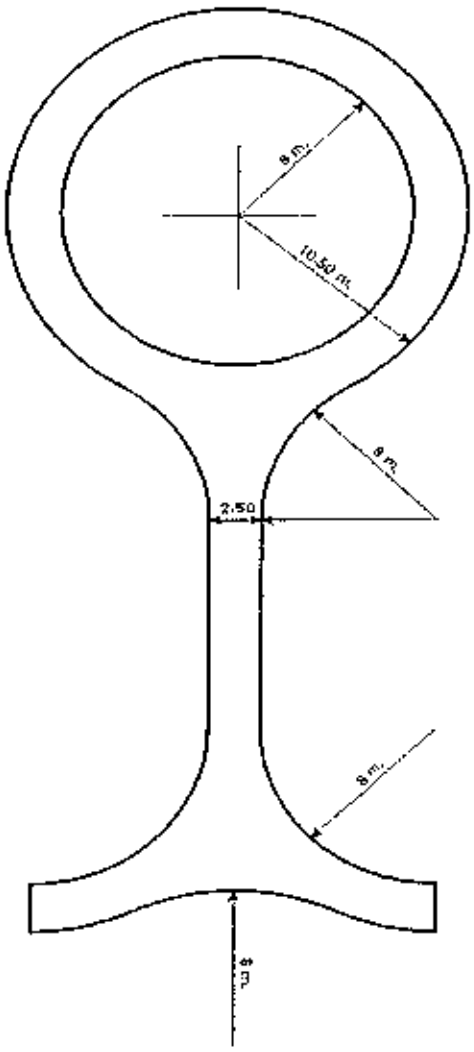
Si un réseau de poteaux d'incendie ne peut être installé pour des raisons techniques, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau publique de 120 m^3, à condition que cette réserve soit située à moins de 100 mètres du groupe des bâtiments dont elle est destinée à assurer la protection, ce groupe ne devant pas excéder 5 bâtiments. L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites au dernier paragraphe du 1.1 ci-dessus.

1.3 - Cas particuliers

Dans les secteurs pouvant recevoir des activités industrielles et artisanales, ou des établissements recevant du public, ces dispositions devront être aggravées en fonction du risque encouru qui est à apprécier suivant :

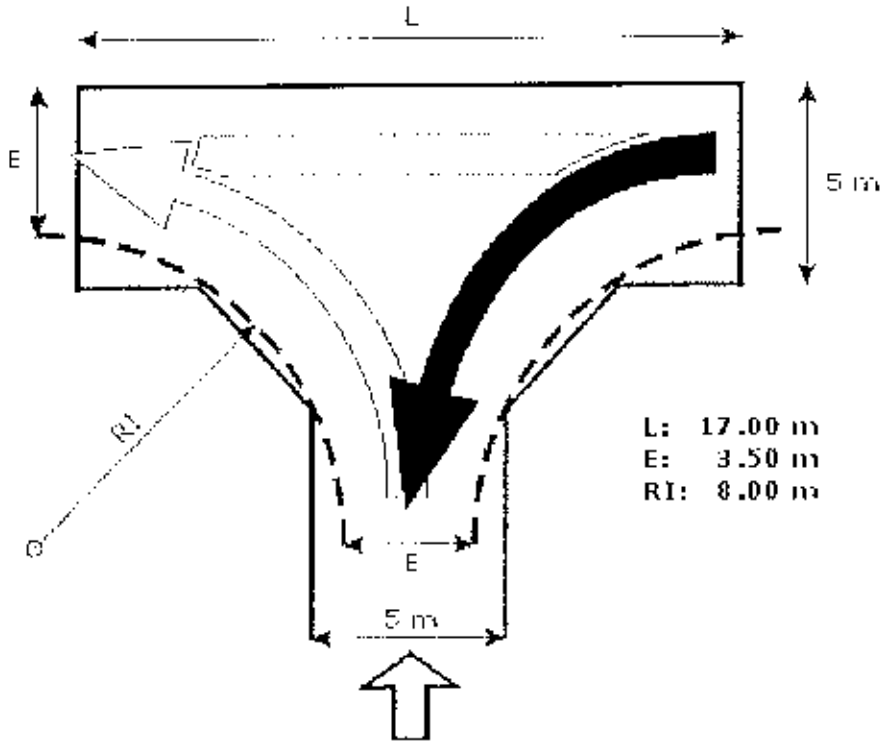
- l'aléa incendie,
- la nature des activités en cause et ceci au moyen d'une étude spécifique.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma ci-dessous ou être aménagée en forme de T pour permettre le retournement.

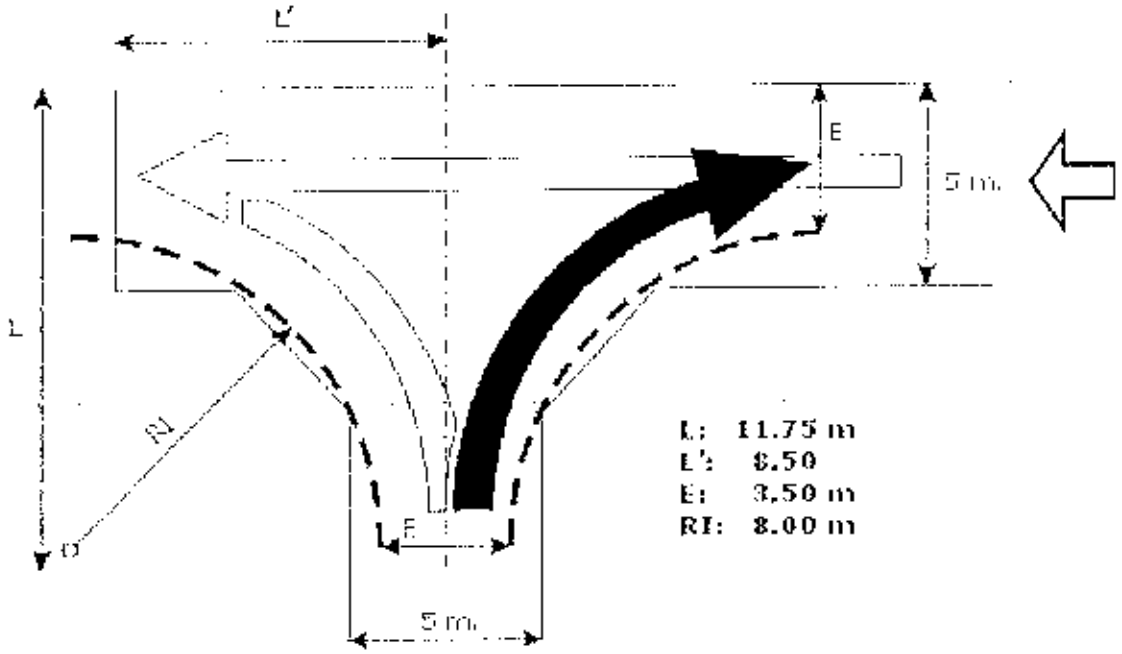


Voie en impasse avec un rond-point en bout

Voie en impasse en forme de T en bout



Voie en impasse en forme de T en bout



ANNEXE B

RÈGLES ET MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Pour les établissements recevant du public, les règles de la présente annexe doivent être conciliées avec celles du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, pour le risque de feu entrant.

1) Enveloppes des bâtiments

Les enveloppes des bâtiments doivent répondre aux conditions suivantes :

- pour les façades directement exposées au risque d'incendie de forêt : les parois doivent présenter une performance en résistance au feu PF1/2H-E30 et un classement en réaction au feu C-s3,d0, lorsque sollicitées par leur paroi extérieure. Cette résistance concerne également les parties de façade incluses dans le volume des vérandas.
- Pour les parois composites, l'une des couches constitutives, situées en façade externe ou devant les éléments assurant le rôle porteur, est constitué de matériaux M0 ou A2-s1, d0 et doit constituer le rôle d'écran porteur.

2) Ouvertures

L'ensemble des ouvertures doit être occultable par des dispositifs de volets, rideaux, ou autres présentant une performance E30, les jointures assurant un maximum d'étanchéité.
Les communications entre la véranda et l'habitation doivent être équipées de dispositifs d'occultation E30.

3) Couverture

Les revêtements de couverture doivent être classés de performance Broof (t3), la partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprise. Cette prescription concerne égalemetn les panneaux photovoltaïques intégrés aux couvertures.

Les toitures des auvents ne doivent pas traverser les murs d'enveloppe de la construction.

La toiture ne doit pas être équipée d'une fenêtre ou de tout dispositif équivalent. Une attention particulière devra être portée à la mise en sécurité, vis-à-vis du risque d'incendie de forêt, des systèmes de désenfumage installés sur les toitures.

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées au moins en matériaux M1.

4) Cheminées

Les conduits extérieurs des cheminées comportant des foyers ouverts sont équipés au niveau de la toiture du bâtiment d'un clapet incombustible et actionnable depuis l'intérieur de la construction. Ils doivent être réalisés en matériau MO et présentant une durée coupe feu ½ heure et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

5) Autres

Les conduites et canalisations qui desservent l'habitation et qui sont apparentes à l'extérieur doivent être réalisées en matériaux M0/A1 ou thermodur armé de classe BI-s3, d0. L'espace libre entre les parois et les conduites ou canalisations doit être calfeutré par un matériau non combustible de catégorie A1.

Les conduites ou canalisations en matériau thermoplastique doivent être munies de colliers intumescents ou être réalisées en matériau M1 meringuant.

Les barbecues fixes qui constituent une dépendance d'habitation doivent être équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

Les auvents ou éléments de surplomb doivent être réalisés en matériaux présentant un niveau de réaction au feu M1 minimum.

6) Local de mise à l'abri

En zone rouge, les habitations isolées au sens de l'article 2 peuvent comporter un local de mise à l'abri construit comme suit :

- le local doit être construit avec des matériaux présentant une résistance de degré coupe feu d'une heure ;
- il doit être situé sur la façade du bâtiment opposée à l'espace naturel ;
- il doit avoir une surface minimale de 9 m2 ;
- il ne doit pas posséder une surface vitrée de plus de 0,5m2 de la surface de son mur extérieur. Cette surface vitrée doit pouvoir être occultée par un dispositif non combustible.
- Le local ne doit pas être pourvu d'éléments traversant qui pourraient permettre la propagation du feu à l'intérieur du bâtiment, tels qu'une grille d'aération.

ANNEXE C

DISPOSITIONS DESTINEES A AMELIORER L'AUTO PROTECTION DES BATIMENTS

Les dispositions précisées ci-dessous concernent tant des règles d'urbanisme que des recommandations à rappeler à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire :

- Les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées.
- La toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.
- Les barbecues fixes qui constituent une dépendance d'habitation doivent être équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.
- Les réserves extérieures de combustibles solides et les tas de bois doivent être installés à plus de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation.
- Les citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions doivent être enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable, celles-ci doivent être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages doit être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection. Tous les éléments de l'installation devront être réalisés conformément aux prescriptions du Comité Français du Butane et du Propane.

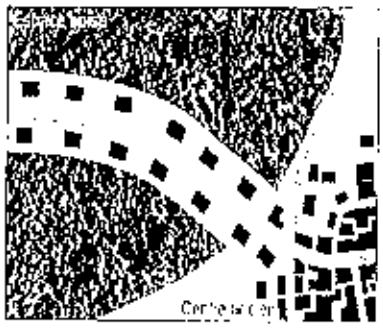
- Les toitures et gouttières doivent être régulièrement nettoyées et curées.
- Les arbres, branches d'arbres ou arbustes situés à moins de 3 mètres d'une ouverture ou d'un élément de charpente apparent doivent être enlevés.

ANNEXE D

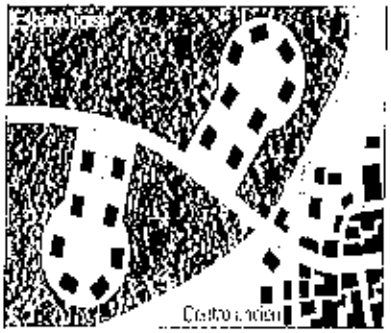
Formes urbaines vulnérables au feu de forêt

Des formes urbaines à éviter

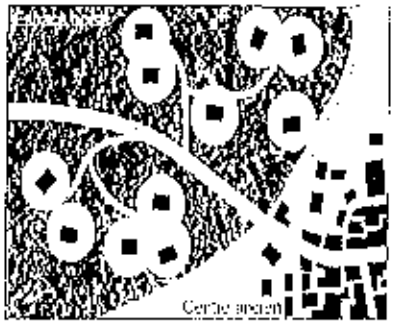
Plusieurs formes caractéristiques de l'étalement urbain sont à proscrire dans une optique de réduire les zones de contact habitation-végétation :



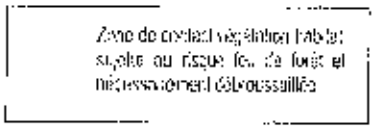
Développement linéaire :
l'urbanisation se développe le long des axes routiers et présente une longueur de contact végétation-habitat inutilement longue



Développement en impasses (raquette, thermomètre...) :
cette forme, organisée en cul-de-sac, présente une faible connexité au reste du réseau urbain qui peut s'avérer être un inconvénient dans l'intervention des secours.



Mitage :
l'habitat individuel dit « libre » aboutit à un développement discontinu et anarchique qui multiplie les zones de contact, et pose d le problème de la dispersion des moyens d'intervention des secours.



Source : CAUE du Gard

ANNEXE TECHNIQUE AU PAC

Les recommandations suivantes ne sont pas nécessaires si l'absence d'argile sur l'emprise de la totalité de la parcelle est démontrée par sondage ou autres expertises, selon une étude géotechnique au minimum de type G1 (Étude de site) au sens de la nouvelle norme en vigueur (NF P 94-500).

I : Mesures générales applicables aux projets de construction de bâtiments (autres que les maisons individuelles)

Il est recommandé dans les zones B1 et B2 la réalisation d'une série d'études géotechniques sur l'ensemble de la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques adaptées au sens de la nouvelle norme en vigueur (NF P 94-500), afin de déterminer les conditions précises de réalisation, d'utilisation et d'exploitation du projet au niveau de la parcelle.
A titre indicatif : la mission nommée G1 (étude géotechnique préalable - phase Principes Généraux de Construction), les missions G2 (étude géotechnique de conception) et G3 (étude et suivi géotechnique d'exécution).
Cette série d'études ne fait pas partie des pièces à joindre au Permis de Construire. Elle est destinée à l'information du seul pétitionnaire.
La mise en œuvre des dispositions constructives et environnementales résultant de cette série d'études est fortement recommandée.

Au cours de ces études, une attention particulière devra être portée sur les conséquences « éventuellement » néfastes que pourrait créer le nouveau projet sur les parcelles voisines (influence des plantations d'arbres ou rejet d'eau trop proche des limites parcellaires par exemple).
Dès la conception de leur projet, il est nécessaire que les pétitionnaires veillent aussi à prendre en compte les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies dans la présente annexe.

II : Mesures particulières applicables aux constructions de maisons individuelles et de leurs extensions

« Maison individuelle » s'entend au sens de l'article L 231-1 du code de la construction et de l'habitation : construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

À défaut de la réalisation d'une série d'études géotechniques sur la parcelle, telles que définies au I, il est recommandé en zones B1 et B2 la réalisation de l'ensemble des mesures forfaitaires définies ci-après.

II-1 : Recommandations aux règles de construction

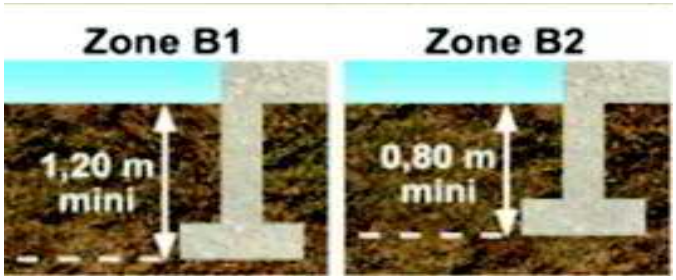
Il est fortement déconseillé :

- l'exécution d'un sous-sol partiel sous une construction d'un seul tenant, sauf mise en place d'un joint de rupture de type parasismique qui doit être conforme à la réglementation en vigueur, notamment pour le calcul de ses dimensions.

Il est recommandé :

- de réaliser des fondations d'une profondeur minimum fixée à :
  - 0,80 mètre en zone B2
  - 1,20 mètre en zone B1,

  sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure.



copyright BRGM

- sur terrain en pente et pour les constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais, de descendre les fondations à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité d'ancrage,

- de réaliser des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, dimensionnées selon les préconisations de la norme DTU 13-12 (règles pour le calcul des fondations superficielles) et réalisées selon les préconisations du DTU 13-11 (fondations superficielles – cahier des clauses techniques) lorsqu'elles sont sur semelles,

- sur toutes parties de bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements différentiels, de les désolidariser et de les séparer par un joint de rupture de type parasismique, qui doit être conforme à la réglementation en vigueur, notamment pour le calcul de ses dimensions, sur toute la hauteur de la construction ; cette recommandation s'applique également aux extensions,

- que les murs porteurs comportent un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations de la norme DTU 20-1 (ouvrages de maçonnerie en petits éléments ; règles de calcul et dispositions constructives minimales),

- de réaliser une bêche périphérique en cas de plancher bas sur radier général.

Si le plancher est constitué d'un dallage sur terre plein, il doit être réalisé en béton armé, après mise œuvre d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés, et répondre à des prescriptions minimales d'épaisseur, de dosage de béton et de ferraillage, selon les préconisations du DTU 13.3 (dallages – conception, calcul et exécution).
Des dispositions seront prises pour atténuer le risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ; les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total seront privilégiées.

- en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol ou enterrée ou partiellement enterrée (chaudières ou autres..), de ne pas positionner celle-ci le long des murs périphériques de ce sous-sol.
  A défaut, il est fortement conseillé de mettre en place un dispositif spécifique d'isolation des murs.

Nota : *l'étude de site (G1) est à privilégier, car elle permet d'adapter au plus près les mesures structurales et les mesures sur l'environnement par rapport à la nature du sol et à la configuration de la parcelle dans les zones d'aléa faible notamment.*
Toutefois, il convient d'insister sur l'importance du respect des règles de l'art, en particulier sur la structure au-delà des seules fondations, qui même profondes peuvent ne pas suffire pour garantir la résistance des constructions. Il conviendra donc de se rapprocher de bureaux d'études et de maîtrise d'œuvre compétents dans ce domaine.

II-2: Dispositions relatives à l'environnement immédiat des constructions projetées

Les dispositions suivantes relatives à l'aménagement des abords immédiats des bâtiments à la fois dans les zones B1, B2 ont pour objectif de limiter le risque de retrait-gonflement des argiles par une bonne gestion des eaux superficielles et de la végétation.

Il est fortement déconseillé :

- toute nouvelle plantation d'arbres ou d'arbustes à une distance de tout bâtiment existant ou du projet inférieur à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres entre l'arbre et toute construction.

Il est recommandé :

- le raccordement des rejets d'eaux usées ou pluviales et des dispositifs de drainage au réseau collectif lorsque cela est techniquement possible.

Nota : *En cas d'absence ou d'insuffisance de ces réseaux, il y a nécessité de réaliser à l'aval du bâtiment et à une distance minimale d'éloignement de 5 m (10m conseillés) de tout bâtiment, la zone d'épandage de l'assainissement autonome pour les eaux usées et/ou l'exutoire des rejets des eaux pluviales.*
Si le respect de cette distance s'avérait impossible, il est recommandé de déterminer par une étude, confiée à un bureau compétent, les conditions d'épandage ou de rejets (stockage à la parcelle par exemple) afin que ceux-ci soient sans conséquence néfaste sur la construction projetée. En tout état de cause, le maître d'ouvrage doit veiller à l'assurance d'une maintenance régulière du système et à une vérification périodique de son bon fonctionnement.

- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation

des eaux usées et pluviales (raccords souples, ne pas bloquer la canalisation dans le gros œuvre, éviter les canalisations qui longent les bâtiments…),

- de récupérer les eaux pluviales et de ruissellement et leur évacuation des abords de la construction par un dispositif d'évacuation type caniveau éloigné d'une distance minimale de 1,5 mètre dont le rejet devra être éloigné d'une distance minimale de 5 mètres. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop plein doit être évacué à une distance minimale de 5 mètres.

- la mise en place, sur toute la périphérie de la construction, d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,5 mètres, s'opposant à l'évaporation, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation par caniveau; à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu.,

- de respecter une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément de tout bâtiment,

- de capter les écoulements à faible profondeur, lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale de 2 mètres de toute construction,

- de respecter un délai minimum d'un an entre l'arrachage des arbres ou arbustes situés dans l'emprise du projet et à son abord immédiat et le démarrage des travaux de construction, lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille ou en nombre important (plus de cinq).

- concernant les arbres existants situés à une distance inférieure à leur hauteur à maturité de l'emprise de la nouvelle construction et pour limiter l'action des végétaux sur les terrains sous-jacents des fondations de cette dernière, de mettre en place un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres entre l'arbre et la construction nouvelle ou de descendre les fondations à une profondeur où les racines n'induisent plus de variation en eau.

Nota : *Cette recommandation est d'autant plus nécessaire lorsque l'arrachage ou l'élagage des arbres situés à une distance trop faible (inférieure à leur hauteur à maturité) de la construction, s'avère difficile voire impossible, notamment lorsqu'ils sont situés sur le domaine public ou dans un espace boisé et classé et que l'accord de l'autorité compétente n'a pas pu être obtenu, ou encore lorsqu'ils présentent un intérêt majeur particulier.*

III : Mesures applicables aux biens et activités existants

De manière générale les mesures visent des études ou des travaux de modification des biens déjà existants. Elles concernent l'aménagement, l'utilisation et l'exploitation de tous types de bâtiments, d'ouvrages, d'espaces agricoles ou forestiers.

Ces mesures concernent les propriétaires, exploitants, utilisateurs ou la collectivité. Elles visent essentiellement à diminuer les risques de désordres induits par le phénomène de retrait-gonflement des argiles en limitant les variations de la teneur en eau dans le sol sous la construction et sa proximité immédiate.
Une attention particulière devra être portée par les propriétaires de maison individuelle, compte-tenu de la vulnérabilité de ces dernières vis-à-vis de ce phénomène.

Sauf dispositions particulières résultant d'investigations ou d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques adaptées définies dans la nouvelle norme en vigueur (NF P94-500), à titre indicatif la mission nommée G1 (étude géotechnique préalable - phase Principes Généraux de Construction), les missions G2 (étude géotechnique de conception) et G3 (étude et suivi géotechnique d'exécution), **il est recommandé dans les zones B1, B2 :**

- concernant le cas particulier du remplacement à l'identique des arbres constituants un alignement classé situés à une distance d'éloignement, par rapport à tout bâtiment existant, inférieure à la hauteur de la plantation à maturité, dans le cas où la mise en place d'un écran anti-racine s'avérerait techniquement impossible, de procéder à un élagage régulier et contrôlé afin de conserver une « volumétrie » (houppier) comparable à celle de l'arbre remplacé.

- de réaliser la collecte et l'évacuation des eaux pluviales des abords du bâtiment par un système approprié dont le rejet sera éloigné à une distance minimale de 5 mètres de tout bâtiment. Le stockage éventuel de ces eaux, à des fins de réutilisation ou autres, doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 5 mètres de tout bâtiment.

- de raccorder les rejets d'eaux usées ou pluviales (eau de drainage, eau de vidange de piscine) au réseau collectif lorsqu'il existe et si cela est autorisé par le gestionnaire du réseau.

Nota : *A défaut, il est préférable de maintenir une distance minimale d'une dizaine de mètres entre les zones de rejet et les bâtiments ainsi que des limites de parcelles.*
Si le respect de cette distance s'avérait impossible, il est préférable de vérifier par une étude, confiée à un bureau compétent, l'impact des épandages ou des rejets, et au besoin de mettre en œuvre les mesures de nature à réduire leurs conséquences. En tout état de cause, le maître d'ouvrage doit veiller à l'assurance d'une maintenance régulière du système et à une vérification périodique de son bon fonctionnement.

- la mise en place, sur toute la périphérie de la construction, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu, d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,5 mètre, s'opposant à l'évaporation, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation par caniveau.

IV : Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

Ces mesures ont pour objectif d'agir sur les phénomènes ou sur la vulnérabilité des biens et des personnes.

Les recommandations ci-après ne sont pas nécessaires lorsqu'une étude géotechnique adaptée et définie dans la nouvelle norme en vigueur (NF P94-500), à titre indicatif la mission de type G2 étude géotechnique de conception au minimum, démontre que les fondations de la construction sont suffisamment dimensionnées pour éviter les désordres liés aux aménagements à proximité du bâti.

IV-1: Pour les communes et établissements publics de coopération intercommunale en zones B1 et B2

Il est fortement recommandé :

- d'établir ou d'adapter le schéma directeur d'assainissement pluvial ou d'écoulement pluvial communal afin d'assurer la maîtrise du débit des ruissellements pluviaux.

Nota : *Ce schéma définira, entre autres, les prescriptions et les équipements à mettre en œuvre pour la rétention ou l'infiltration des eaux pluviales, par les aménageurs, la collectivité et les particuliers,*
Le schéma devra également définir les mesures dites alternatives à la parcelle, permettant la rétention des eaux pluviales sur le terrain d'assiette afin de limiter les impacts des aménagements ou équipements dans les zones émettrices de ruissellement et d'au moins compenser les ruissellements induits.

- d'adapter, dans les meilleurs délais, le dimensionnement des stations d'épuration (STEP) et/ou des réseaux collectifs.

IV-2: Pour les concessionnaires de réseaux publics de transport d'eau (eau potable, assainissement, irrigation …) en zones B1 et B2

Il est fortement recommandé :

- d'élaborer un diagnostic des installations au regard du risque concerné : le diagnostic doit permettre d'identifier les réseaux situés en zones à risques, leur degré d'exposition, d'analyser leur vulnérabilité et les effets directs et indirects des atteintes,

- de définir et mettre en œuvre les mesures adaptées de réduction de la vulnérabilité des réseaux afin de limiter les dysfonctionnements et les dégâts en fonction des enjeux préalablement définis,

- de contrôler périodiquement l'état des réseaux et d'élaborer un programme d'entretien intégrant le risque,

- de procéder au remplacement des tronçons dégradés et des canalisations sensibles aux déformations du sous-sol, même de faible amplitude.

IV-3 : Pour les particuliers en zones B1 et B2

Il est fortement recommandé : (cf illustrations ci-jointes)

- pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste de respecter une distance d'éloignement par rapport à tout bâtiment au moins égale à la hauteur de la plantation à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) ou être accompagné de la mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments,

- pour la création d'un puits à usage domestique, de respecter pour son implantation, une distance d'éloignement de tout bâtiment d'au moins 10 mètres,

- en cas de remplacement des canalisations d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales, de mettre en place des dispositifs assurant leur étanchéité (raccords souples notamment),

- pour tous travaux de déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations de procéder préalablement à une étude géotechnique adaptée définie dans la nouvelle norme en vigueur G1 - Phase Principes Généraux de Construction et G2 - Phase Avant-Projet (NF P94-500) pour vérifier qu'ils n'aggravent pas la vulnérabilité du bâti.

- l'élagage régulier (au minimum tous les 3 ans) de tous arbres ou arbustes implantés à une distance de toute maison individuelle inférieure à leur hauteur à maturité, sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments ; cet élagage doit permettre de maintenir stable le volume de l'appareil aérien de l'arbre (feuillage et branchage),

- le contrôle régulier d'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales existantes et leur étanchéification en tant que de besoin.

- en l'absence d'arrêté préfectoral définissant les mesures de restriction des usages de l'eau, de ne pas pomper entre mai et octobre, dans un puits situé à moins de 10 mètres d'un bâtiment existant lorsque la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 mètres.

Pour réalisation

Liberté • Égalité • Fraternité
République Française

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer

MAIRIE DE LAMBESC
18 JUIN '15
N° 2968

Marseille, le

Le Préfet des Bouches-du-Rhône
à
Mesdames et Messieurs les Maires
liste in fine

+ DDA
+ SPRA
+ CMC
+ DT

Affaire suivie par : Serge TERRAMORSI
Tél. : 04 91 28 56 56
Courriel :
serge.terramorsi@bouches-du-rhone.gouv.fr

OBJET : Porter à connaissance « Risque retrait-gonflement des argiles » (PAC)
P.J. : Cartographie et Dossier technique.

Suite à la réunion d'information et d'échanges concernant le phénomène de retrait-gonflement des argiles (et également le phénomène sismique) organisée par la Direction départementale des Territoires et de la Mer le 30 janvier dernier, je vous prie de bien vouloir prendre connaissance de l'aléa retrait-gonflement des argiles et les dispositions recommandées.

En France métropolitaine, les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-91 et 1997-98, puis plus récemment au cours de l'été 2003.

En région PACA, le département des Bouches-du-Rhône est le plus concerné par ce phénomène, puisque 226 arrêtés interministériels y ont été pris entre 1989 et 2014, reconnaissant l'état de catastrophe naturelle pour ce seul aléa dans 68 communes, soit 57% des 119 communes que compte le département.
Dans le cadre d'une étude d'aléa achevée en août 2004 et complétée en juin 2007 par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) pour le compte du Ministère de l'Écologie du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE), 3711 sites de sinistres, répartis dans 70 communes, ont ainsi été recensés et localisés, ce qui constitue une première estimation des conséquences de ce phénomène dans le département.

Aussi, afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, le Ministère en charge de l'Écologie et du Développement Durable et de l'Énergie a demandé au BRGM de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle départementale.

L'aléa se caractérise par des phénomènes de retrait et gonflement de certaines formations géologiques argileuses superficielles provoqués par des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres sur le bâti.

L'étude du BRGM a permis de définir deux types de zones en fonction de leur niveau d'aléa :

- une zone très exposée (fA1) ;
- une zone faiblement à moyennement exposée (fA2).

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion, détaillées dans le dossier technique ci-joint, sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bâti nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.

Par conséquent, en application de la circulaire du 11 octobre 2010 relative à la prévention des risques liés au retrait-gonflement des sols argileux et comme l'exigent les articles L. 121-2 et R. 121-1 du code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'aléa retrait-gonflement des sols argileux présent sur votre territoire.

Je vous prie de trouver ci-joint la carte d'aléa correspondant au territoire de votre commune, ainsi qu'un dossier explicitant les principales recommandations préconisées.

Vous rendrez disponible la carte des zones en fonction de leur niveau d'aléa retrait-gonflement des argiles, et mettrez à disposition du public les recommandations techniques visées dans le dossier technique ci-joint. Vous pourrez utilement joindre la plaquette aux personnes venant retirer un formulaire de permis de construire, ou aux professionnels de votre secteur.

Dans le cas où votre Plan local d'Urbanisme est en cours d'élaboration ou de révision, vous considérerez le présent envoi comme un Porter à Connaissance.
Pour les communes ayant déjà été destinataires d'un précédent PAC « risques naturels », vous considérerez ce document comme un Porter à connaissance complémentaire plus détaillé (même carte d'aléa, liste des recommandations complétée et annexes techniques diverses).
En application de l'article R.123-11-b du code de l'urbanisme, vous ferez apparaître la délimitation de ces zones par un graphisme particulier sur le zonage PLU ou sur un plan spécifique en annexe.
Bien qu'il s'agisse de dispositions constructives et non d'urbanisme, vous intégrerez l'annexe technique du présent PAC dans le rapport de présentation de votre document d'urbanisme, en tant que condition spéciale de construire. La légende de la trame Retrait-Gonflement des Argiles de la carte de zonage de votre document d'urbanisme renvoira à cette annexe.

Les principales dispositions énoncées dans le présent PAC seront prochainement reprises dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) en cours de révision par mes services.
Conformément à l'article R.125-10 du code de l'environnement, ces informations devront être intégrées dans le Document d'Information Communale sur les Risques Majeurs (DICRIM).

Enfin, je vous informe que les pièces constitutives du PAC sont disponibles en visualisation et en téléchargement sur le site internet des services de l'État dans le département (rubrique Politiques publiques / Sécurité / Sécurité civile / La prévention / Porter-à-connaissance R(GA).

J'attire votre attention sur l'importance de ces dispositions, qui visent à garantir la sécurité publique et à intégrer les modalités de construction ou de gestion adaptées au risque de retrait-gonflement des argiles, qui se manifeste notamment lors des épisodes de sécheresse.

La DDTM est à votre disposition pour tout renseignement que vous jugerez utile.

Le Préfet

Michel CADOT

Liste des destinataires

Mesdames et Messieurs les Maires de :

Allauch - 13190	Mas-Blanc-des-Alpilles - 13103
Arles - 13637	Mimet - 13105
Aubagne - 13400	Miramas - 13140
Auriol - 13390	Mouriès - 13125
Barbentane - 13570	Noves - 13550
Beaurecueil - 13100	Orgon - 13660
Belcodène - 13720	Ensuès - 13820
Berre-l'Etang - 13130	Pélissanne - 13330
Bouc-Bel-Air - 13320	Peynier - 13794
Cabannes - 13440	Peyrolles-en-Provence - 13860
Cadolive - 13509	Plan-d'Orgon - 13750
Carry-le-Rouet - 13620	Port-Saint-Louis-du-Rhône - 13230
Carnoux - 13470	Rognac - 13340
Cassis - 13260	Rognonas - 13870
Ceyreste - 13600	Roquefort-la-Bédoule - 13830
Charleval - 13350	Saint-Andiol - 13670
Châteauneuf-les-Martigues - 13220	Saint-Antonin-sur-Bayon - 13104
Châteauneuf - 13800	Saint-Cannat - 13760
Cornillon-Confoux - 13270	Saint-Chamas - 13250
Coudoux - 13111	Saint-Estève-Janson - 13610
Cuges-les-Pins - 13780	Saint-Etienne-du-Grès - 13103
Eguilles - 13510	Saint-Marc-Jaumegarde - 13119
Eyguières - 13430	Saint-Martin-de-Crau - 13310
Eyragues - 13630	Saint-Mitre-les-Remparts - 13920
Gardanne - 13120	Saint-Paul-les-Durance - 13115
Gémenos - 13420	Saint-Pierre-de-Mézoargues - 13103
Gignac - 13180	Saint-Rémy-de-Provence - 13210
Grans - 13450	Sainte-Marthe - 13009
Graveson - 13690	Salon-de-Provence - 13300
La Barben - 13330	Sausset-les-Pins - 13960
La Ciotat - 13600	Sénas - 13560
La Destrousse - 13109	Fos-sur-Mer - 13270
La Fare-les-Oliviers - 13580	Tarascon - 13150
Lamanon - 13112	Vauvenargues - 13529
Lambesc - 13412	Velaux - 13880
Les Baux-de-Provence - 13520	Venelles - 13770
L'Estaque - 13500	Vernègues - 13116
Le Rove - 13740	Verquières - 13670
	Vitrolles - 13743

Monsieur le Président de :

Communauté Urbaine des Bouches-du-Rhône
CU de Marseille Provence Métropole (MPM)

Copie :

Mesdames et Messieurs les Présidents de :

Communauté d'Agglomération des Bouches-du-Rhône
CA du Pays d'Aix-en-Provence (CAPA)
CA du Pays d'Arbois-Luberon-Durance (CAPAE)
CA du Pays de Martigues
CA Rhône-Alpilles-Durance
CA Salon Etang de Berre Durance (Agglomération Provence)

Communauté du Communes des Bouches-du-Rhône
CC de la Vallée des Baux et des Alpilles (CCVBA)

Syndicat d'Agglomération Nouvelle des Bouches-du-Rhône
SAN Ouest Provence

Monsieur Le Préfet des Bouches-du-Rhône
SGAD

Madame la directrice de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement PACA (à l'attention du SPR / UNM)

Mesdames et Messieurs les chefs des Services Territoriaux :

Service Territorial Sud
Service Territorial Est
Service Territorial Centre
Service Territorial d'Arles

Service Urbanisme de la DDTM

Marseille,
Le 9/5/2023

ÉTAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

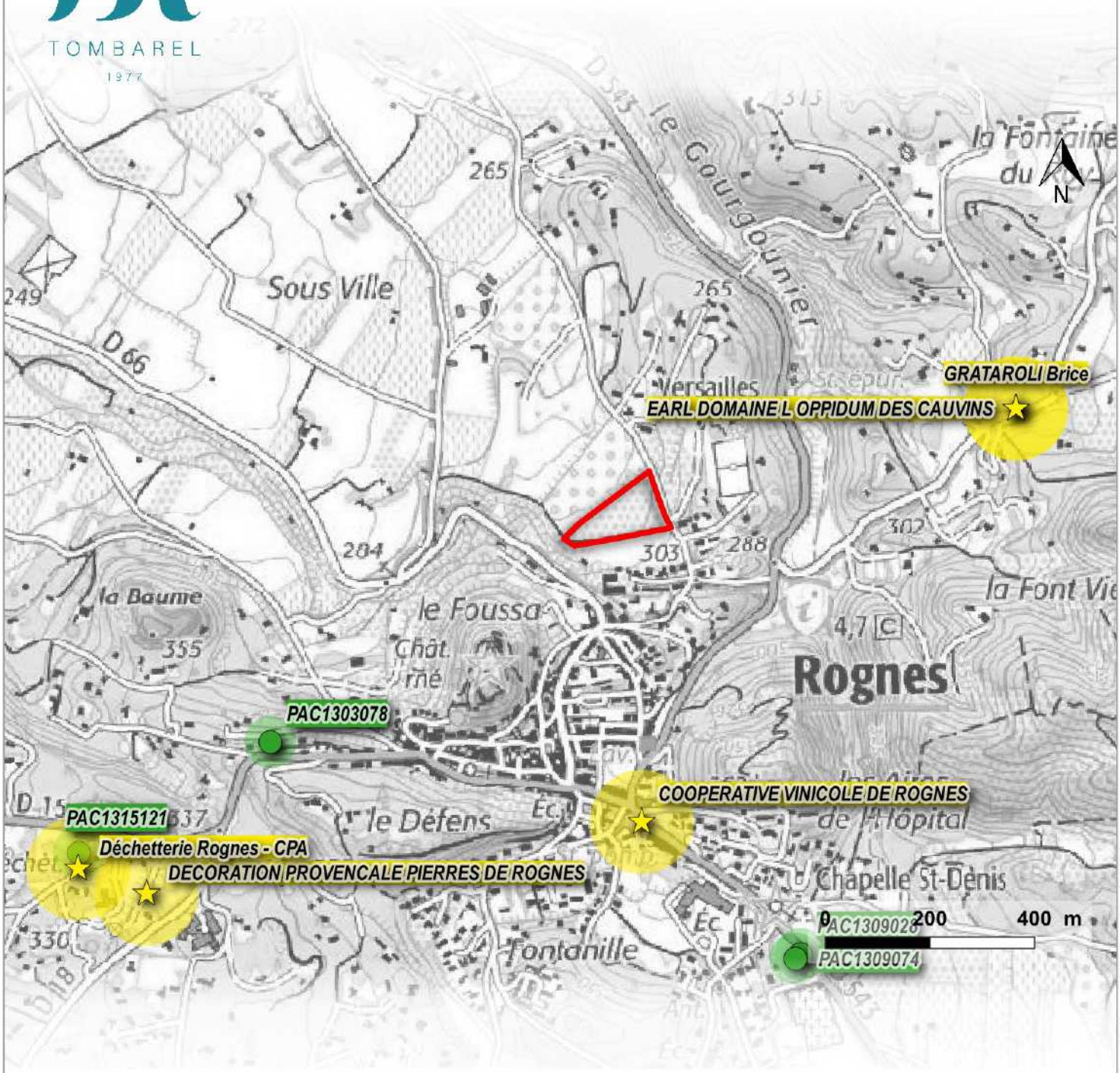
Les états de pollution des sols sont établis sur la base des informations mises à disposition par les bases de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service), BASOL (base sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués) ainsi que sur la base de données des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Tableau récapitulatif

Nombre de sites	Situation au droit de l'immeuble	Situation de proximité par rapport aux sites
Sites BASIAS	0	0
Sites BASOL	0	0
Installations classées	0	0

REFERENCES DEMANDE : NH/AP/W2/1155769 / RPD/LPD VTE THIROUX DE GERVILLIER / SAS HECTARE Dossier GENAPI
COMMUNE : ROGNES
PROPRIETAIRE : Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER
ADRESSE DE L'IMMEUBLE : Versaille
NOM DE L'IMMEUBLE :
REF/CADASTRALES : SECTION AE N° 98.99

ETAT DES RISQUES ET POLLUTION DES SOLS



ICPE

Type d'installation classée

- Seveso seuil haut
- Seveso seuil bas
- Autre installation classée Non Seveso

Périmètres

- 600 m - Seveso seuil haut
- 600 m - Seveso seuil bas
- 100 m - Autre installation classée

BASOL

- Site BASOL
- Périmètre de 200 m

BASIAS

- Site BASIAS
- Périmètre de 50 m

- Immeuble à l'étude

Source : Géorisques | Fond : Scan 25 IGN | Réalisation : TBR - Tombarel | Date d'édition : 9 mai 2023

SERVICE D'URBANISME
TBR - TOMBAREL

Cabinet d'urbanisme règlementaire

1, rue du Rhône - 13008 MARSEILLE - Tél. : 04.91.81.94.11 - Fax : 04.91.37.82.78
Mail : contact@tombarel.fr - Site internet : www.tbr-tombarel.fr

NOTE DE RENSEIGNEMENT D'URBANISME (NRU)

Mutation d'immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état

N.B. : Cette note est établie sous la responsabilité du signataire. Elle renseigne sur la zone où est située l'immeuble , mais n'a pas pour objet de déterminer la **constructibilité ou la non constructibilité**. Elle ne saurait en rien engager la responsabilité de l'Administration.

MARSEILLE, le 9 mai 2023

Vos références : RPD/LPD VTE THIROUX DE GERVILLIER / SAS HECTARE Dossier GENAPI N° 1015413

Nos références : NH/AP/W2/1155769

COMMUNE	:	ROGNES
PROPRIETAIRE	:	Monsieur Hubert THIROUX DE GERVILLIER
ADRESSE DE L'IMMEUBLE	:	Versaille
NOM DE L'IMMEUBLE	:	
REF/CADASTRALES	:	SECTION AE N° 98.99

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA COMMUNE :

Plomb :
L'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 24 Mai 2000. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er Janvier 1949, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué (décret n°2006-474 du 25 Avril 2006).

Termites :
Par Arrêté Préfectoral du 19 Juillet 2001, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique (décret n°2006-1653 du 21 Décembre 2006).

Amiante :
La règlementation prescrit aux propriétaires d'un logement dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 d'annexer un constat de recherche d'amiante à la promesse de vente et à l'acte de vente définitif de son logement.

Le potentiel radon (fournit un niveau de risque relatif à l'échelle de la commune) :
Potentiel de catégorie 1 - teneur faible en uranium au sein des formations géologiques et une grande majorité de bâtiments s'y localisant présente des concentrations de radon faible.

Taxe forfaitaire :
Date de délibération du 15 novembre 2022 et date d'effet du 16/11/2022.

Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) :
La commune est exposée aux risques naturels et technologiques suivants : feu de forêt, inondation, mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines), mouvement de terrain - Eboulement, chutes de pierres et de blocs, mouvement de terrain - Tassements différentiels, rupture de barrage, transport de marchandises dangereuses.

Porter à Connaissance :
Relatif au risque de feux de forêts, où il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme. L'avis des services concernés pourra entraîner le refus, ou assortir de prescriptions les permis de construire ou d'aménager qui comportent un risque pour la sécurité publique.
Relatif au risque sismique.

Relatif aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Plans de Prévention :

PPRn relatif aux séismes et aux mouvements de terrain (chutes de blocs) approuvé le 15 Juin 1994.

PPRn relatif aux incendies de forêt prescrit le 30 Mars 2021.

Exposition au retrait-gonflement des sols argileux :

La commune est exposée à ce phénomène, suivant les dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

Territoire à Risque Important d'inondation :

Néant.

Sismicité :

La commune est située en zone de sismicité n°4 (sismicité moyenne) où les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code de l'Environnement complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010.

Politique de la Ville :

Loi SRU : Communes carencées à la suite du bilan triennal 2017 - 2019 (période en cours)

SAFER :

Dans les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), les secteurs de construction urbanisés en Carte Communale, les secteurs dans lesquels les constructions sont possibles en RNU, la SAFER dispose d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur usage agricole (*Article L.141-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime*).

Document(s) d'urbanisme :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **ROGNES (13)** :
- approuvé le 15 décembre 2016,
- modifié le 15 février 2018
- révision allégée approuvée le 19 décembre 2019

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE :

CERTIFICAT D'ARGILES

Zonage règlementaire :

Immeuble situé :
- pour partie dans la **zone d'exposition moyenne**
- pour partie **hors zone règlementaire**.

Suivant les dispositions du *décret n° 2019-495 du 22 mai 2019* précisant les modalités de définition des zones exposées au phénomène de **mouvement de terrain différentiel** consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux mentionnées à l'*article L132-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants*.

Description de la zone :

Ces zones correspondent respectivement à :
- des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont

le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène,
- des secteurs où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée en surface. Des poches d'argile ponctuelles peuvent cependant être présentes et provoquer des désordres.

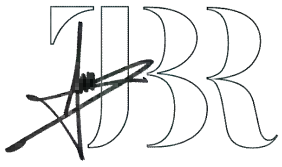
Règlementation applicable :

Pour la partie **hors zone règlementaire** : Non règlementée

Pour la **zone d'exposition moyenne** : Dans le cas d'un projet construction, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'oeuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, conformément aux *articles L.112-22 et L.112-23 du Code de la construction et de l'habitation*, le maître d'ouvrage transmet une **étude géotechnique** de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'*article 1792-1 du Code Civil*. Cette étude géotechnique préalable constitue une première identification des risques géotechniques d'un site (G1) et sera complétée si besoin par un programme d'investigations spécifiques (G2).
Sa durée de validité est de 30 ans si aucune modification du sol n'a été effectuée.

Selon l'*article R.112-9*, les contrats ayant pour objet des travaux de construction, qui en raison de leur nature n'affectent pas les fondations, la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux, les échanges thermiques entre le sol et le sous-sol du bâtiment et les contraintes de l'environnement du terrain autour du bâtiment, ne sont pas soumis à ces dispositions. C'est le cas également pour les contrats ayant pour objet des travaux de construction de faible ampleur (sous réserve que leur superficie soit inférieure à 20 m² et que la nouvelle construction soit désolidarisée du bâtiment existant comme les vérandas, les extensions ou les garages).

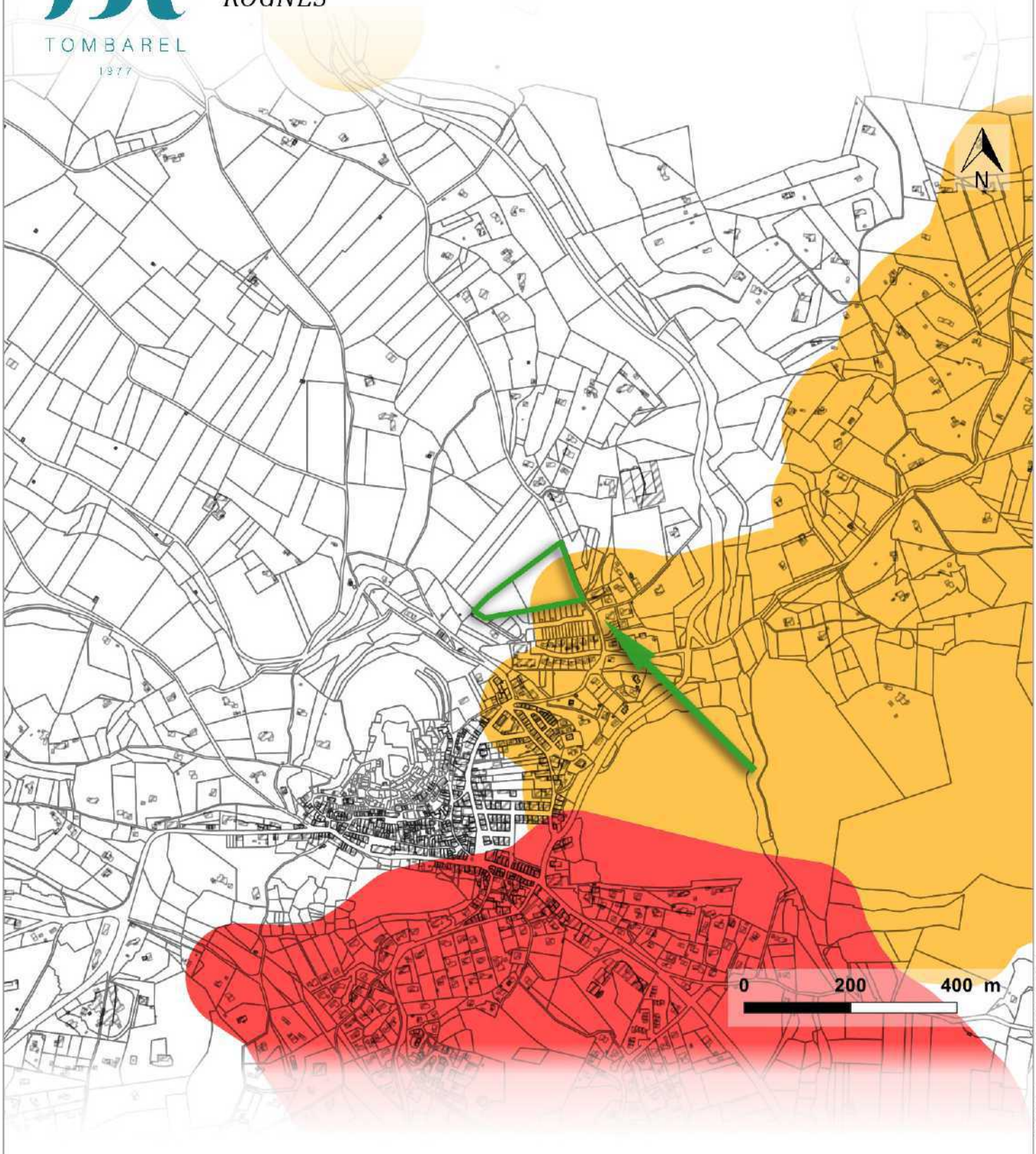
TBR - TOMBAREL



Nos références : NH/AP/W2/1155769

RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

ROGNES



Immeuble à l'étude

Zone d'exposition

Forte
Moyenne
Faible

Bâti

bâti dur
bâti léger

En application du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 | Source : BRGM via Géorisques

Permis d'Aménager

Domaine de Versailles

G1 PGC

Affaire : 20211201122 G1PGC

INDICE 1 du 17/02/2022



Projet : Permis d'aménager pour la construction d'un lotissement de de 18 villas et d'un collectif

Adresse : Chemin de Versaille – ROGNES (13)

Client : LR INVEST

B.E.G.T.
Études géotechniques
Chemin des Vernèdes
Espace Vernèdes 2 Nord
83480 PUGET SUR ARGENS
contact.begt@gmail.com

Sommaire

1 Préambule ____ 2

2 Projet ____ 2

2.1 Présentation du projet ____ 2

2.2 Situation géographique ____ 2

2.2.1 Plans de localisation ____ 2

2.2.2 Description du site ____ 3

2.3 Contexte géotechnique ____ 4

2.3.1 Géologie ____ 4

2.3.2 Retrait gonflement des argiles ____ 4

2.3.3 Séisme ____ 5

3 Investigations géotechniques ____ 5

3.1 Programme réalisé ____ 5

3.2 Résultats des sondages in situ ____ 5

3.3 Modèle géotechnique ____ 6

3.4 Hydrogéologie ____ 6

4 Application au projet ____ 7

4.1 Modes de fondations des futures constructions ____ 7

4.2 Tassements ____ 7

4.3 Terrassement / soutènement ____ 8

4.4 Voirie ____ 9

4.4.1 Partie Supérieure des Terrassements (PST) et classe d'arase ____ 9

4.4.2 Couche de forme ____ 9

4.4.3 Structure type de chaussée ____ 10

5 Dispositions constructives ____ 11

5.1 Conditions environnementales ____ 11

5.2 Règles générales ____ 11

5.2.1 Gestion des eaux ____ 11

5.2.2 Gestion de la végétation ____ 14

5.2.3 Construction suivant les règles de l'Art ____ 15

5.3 Règles spécifiques en zone de risque « argiles » ____ 16

5.3.1 Imperméabilisation de surface ____ 16

5.3.2 Gestion de la végétation ____ 16

5.3.3 Construction en zone sensible au retrait / gonflement ____ 17

6 Conclusion ____ 18

Annexes ____ 19

1 Préambule

La société LR INVEST a confié à BEGT une mission G1PGC dans le cadre du permis d'aménager pour la construction d'un lotissement de 18 villas et d'un collectif situés Chemin de Versaille sur la commune de Rognes (13).

Cette mission s'inscrit dans le cadre de la norme NF-P-94-500 de novembre 2013.

Elle a pour objectif de définir les hypothèses géotechniques à prendre en compte ainsi que de fournir une ébauche dimensionnelle des ouvrages géotechniques du projet.

2 Projet

2.1 Présentation du projet

Le projet comprend la construction d'un lotissement de 18 villas et d'un collectif, ainsi que les voiries d'accès aux différents lots.

Le terrain devant accueillir le futur lotissement est actuellement utilisé comme espace vert et est globalement plat. Lors de notre intervention les accès n'étaient pas encore aménagés.

Documents communiqués

- Plan de situation ;
- Plan de division des lots ;
- Plan de masse.

2.2 Situation géographique

2.2.1 Plans de localisation

Le terrain étudié se situe Chemin de Versaille sur la commune de Rognes (13). Il est situé sur les parcelles cadastrales AE 98 et AE 99.



Figure 1 : Photo aérienne (Google Earth)

2.2.2 Description du site

Le terrain est accessible via le Chemin de Versaille. Le terrain devant accueillir le futur lotissement est actuellement utilisé comme espace vert et est globalement plat. Lors de notre intervention les accès n'étaient pas encore aménagés.



Figure 2

Lors de la réalisation de notre intervention sur site, le terrain était humide mais aucune circulation d'eau n'a été recoupée par nos sondages.



Figure 3

2.3 Contexte géotechnique

2.3.1 Géologie

D'après la carte géologique au 1/50000 de la région, le terrain se situe dans la formation de **L'Helvétien composée de d'une alternance de grès et de marnes sableuses**. Ces formations peuvent être recouverte d'une épaisseur variable de remblais et de materiaux de coçuverture en fonction des aménagements du site.



Figure 4 : Carte géologique (http://infoterre.brgm.fr/)

2.3.2 Retrait gonflement des argiles

Un sol argileux a la particularité, de présenter un comportement très différent selon sa teneur en eau : humide il devient collant et plastique alors qu'il est généralement cassant voire pulvérulent à l'état sec. Ces matériaux naturels sont également affectés par des variations de volume, directement reliées aux modifications de leur état hydrique : un sol argileux humidifié sous contraintes constantes a tendance à gonfler alors que son dessèchement se traduit par une diminution de volume.

La parcelle étudiée dans le cadre de cette étude présente ainsi, d'après les informations du site *http://www.georisques.gouv.fr/*, un **aléa moyen à inexistant**.



Figure 5 : Carte de l'exposition au retrait gonflement (http://infoterre.brgm.fr/)

2.3.3 Séisme

D'après le zonage sismique, le site est classé en **zone 4**. Les coefficients à prendre en compte dans le calcul des ouvrages sont les suivants :

Zone 4	
a_{gr} (m/s²)	1.6
Classe de sol	A
Coefficient de sol	1
Catégorie d'importance de l'ouvrage	II
Coefficient d'importance (γ_I)	1

La catégorie d'importance de l'ouvrage est à valider par le maître d'ouvrage.

3 Investigations géotechniques

3.1 Programme réalisé

Les investigations in situ ont été réalisées le **17/02/2022**. La campagne de sondages se compose de :

- 18 sondages au pénétromètre dynamique lourd ;
- 1 classification GTR.

L'ensemble des coupes de sondages et résultats des essais in situ est donné en annexe du présent rapport.

3.2 Résultats des sondages in situ

Les profondeurs indiquées dans la suite du présent rapport sont données en mètres par rapport au terrain tel qu'il était le jour des investigations (m/TA).

L'analyse des résultats des sondages in situ, ainsi que leur synthèse, a permis de dresser la coupe lithologique suivante :

- **Formation 1 : Limons à cailloutis**
  - *Toit de la couche* : 0m/TA ;
  - *Base de la couche* : 0.00m/TA à 2.60m/TA
  - *Épaisseur* : 0.00m à 2.60m
  - *Terme de pointe* : Qd < 5.00MPa
  - *Description* : Terrains de couverture et d'aménagement au sein duquel se développe les systèmes racinaires superficiels. Hétérogène par nature, ils sont impropres à fonder des ouvrages.

- **Formation 2 : Alternance de Marnes et grès**
  - *Toit de la couche* : 0.00m/TA à 2.60m/TA
  - *Base de la couche* : non reconnue
  - *Épaisseur* : importante
  - *Terme de pointe* : Qd > 5.00MPa
  - *Description* : Alternances de bancs marneux et de grès. Le terrassement y nécessite généralement des moyens lourds.

3.3 Modèle géotechnique

Des résultats précédents, il peut être retenu le modèle géotechnique suivant :

Formation	Toit (m)	γ(*) (kN/m³)	φ'(*) (°)	c'(*) (kPa)
1. Limons	0.00	20	28	0
2. Marnes et Grès	0.00 à 2.60	24	35	5

(*) Ces paramètres ont été estimés d'après notre expérience dans ce type de formations et devront être validés par des essais en laboratoire.

3.4 Hydrogéologie



Figure 6 : Carte de l'exposition aux remontées de nappe (http://infoterre.brgm.fr/)

Selon le Plan de Prévention des Risques Inondation du secteur, la propriété est classée en **zone non sujette au débordement de nappe ni inondation de cave.**

Des circulations d'eau « en draperie » peuvent s'écouler au contact entre les couches de sol de perméabilités différentes ; ces écoulements d'eau peuvent se produire à la suite d'épisodes pluvieux abondants.

Lors de la réalisation de notre intervention sur site, le terrain était sec et aucune circulation d'eau n'a été recoupée par nos sondages, néanmoins, un puits (inaccessible pour une mesure) était visible sur la parcelle ce qui traduit la présence d'eau dans le sous-sol

Des informations plus précises sur le risque réel d'inondation peuvent être fournies dans les documents d'urbanisme (P.L.U.) et dépendent des travaux de protection réalisés, donc susceptibles de varier dans le temps. S'agissant de données d'aménagement hydraulique et non de données hydrogéologiques, elles ne font pas partie de notre mission d'étude géotechnique.

4 Application au projet

4.1 Modes de fondations des futures constructions

L'assise de fondation des constructions neuves devra être homogène et constituée en tout point d'appui par les niveaux compacts représentés par les alternances de Marnes et Grès **rencontrés entre 0.00m et 2.60m de profondeur par rapport au terrain actuel.**

Des curages de matériaux mous (remblais, matériaux décomprimés) seront impérativement entrepris avant le coulage des fondations pour retrouver en tout point d'appui l'assise préconisée.

De même, les blocs devront être purgés et les cavités comblées par un rattrapage en gros béton.

Il est important d'asseoir toutes les fondations sur des horizons de caractéristiques géomécaniques comparables pour éviter les problèmes de tassements différentiels. **En aucun cas, les constructions ne pourront être fondées sur des niveaux de remblais.**

Compte-tenu de l'encastrement prévisible des constructions dans le terrain existant, le système de fondation des futurs aménagements pourra consister par exemple :

- **En semelles traditionnelles de type semelles filantes et/ou isolées** en respectant un ancrage de 0.30m dans les Marnes et Grès compacts et de 0.80m minimum par rapport au terrain finit périphérique. Dans les zones où les matériaux d'assises sont retrouvés plus en profondeur, un rattrapage en gros béton sera nécessaire.

Dans tous les cas, avant coulage des fondations, il conviendra de procéder à un nettoyage du fond de fouilles et rigoles de fondation. La charge verticale devra être correctement centrée sur les fondations afin de ne pas engendrer de phénomènes de rotation de ces dernières. De même, l'inclinaison d'une charge sur une fondation superficielle engendrera une diminution de la capacité portante de l'assise de fondation.

4.2 Tassements

Il est important d'asseoir toutes les fondations sur des horizons de caractéristiques géomécaniques comparables pour éviter les problèmes de tassements différentiels.

Des tassements différentiels pourront s'opérer au contact entre les fondations présentant des cas de charges différents.

Il appartiendra au B.E.T. « Structure » et au Maître d'Œuvre de vérifier et de valider l'adaptation du projet vis-à-vis des tassements différentiels (rigidification des structures, joints de fractionnement,…).

4.3 Terrassement / soutènement

En phase chantier, les talus pourront être réalisés avec une pente de 3H/2V dans les formations meubles. On veillera toutefois à les protéger des intempéries par un polyane.

La réalisation des terrassements dans les matériaux limoneux ne présentera pas de difficulté particulière d'extraction. Les terrassements pourront donc se faire à l'aide d'engins classiques de moyenne puissance.

Dans les formations rocheuses l'emploi de moyens lourds voire d'un BRH, dérocteur ou autre outil seront nécessaires. L'entreprise adaptera ses outils de terrassement en fonction de la dureté des matériaux rencontrés. Le cas échéant, la mise en place d'un suivi vibratoire pourra être nécessaire.

4.4 Voirie

Le projet prévoit la création de voirie pour les employés et de voie de circulations pour poids lourds.

En l'absence de données nous retenons une classe de trafic $TC3_{20}$, la classe de trafic devra être déterminée par le maitre d'ouvrage afin que l'entreprise en charge des travaux réalise sa G3 sur la base de bonnes données de circulations.

Pour le pré-dimensionnement des structures types, nous avons utilisé :

- le guide technique de réalisation des remblais et des couches de forme SETRA & LCPC de septembre 1992 (GTR),
- le catalogue des structures types de chaussées neuves du réseau routier national (1998).

4.4.1 Partie Supérieure des Terrassements (PST) et classe d'arase

La partie supérieure des terrassements est constituée par des sols fin de type A1 et A2 surmontant le substratum calcaire.

Lorsque les terrassements en déblai sont exécutés, la PST peut être estimée, en fonction des sols en présence, pour le sol support sans drainage ni amélioration, entre PST n°1, AR1 et PST n°2, AR1.

Des essais IPI et Proctor seront à réaliser afin de déterminer l'état hydrique du matériau.

Compte tenu de la nature du matériau et de la voirie à réaliser, il conviendra d'atteindre à minima une PF2, c'est-à-dire un module de 50 à 120MPa.

Cette classe peut évoluer en fonction des conditions météorologiques et chuter en **PST n°0 avec AR0.** Dans ce cas on cherchera à réaliser une purge et une substitution du matériau sur une forte épaisseur moyen d'un matériau granulaire insensible à l'eau type R2. Le support doit pouvoir être reclassé en AR1 avant exécution de la couche de forme.

Les travaux devront être réalisés en période météorologique favorable afin d'obtenir des matériaux en état hydrique moyen à sec et pour permettre une circulation des engins sur la PST sans difficulté.

Si, toutefois, les travaux sont réalisés en période défavorable, des sujétions seront à prévoir afin d'augmenter la portance avant la réalisation de la couche de forme.

On prévoira la réalisation d'essai à la plaque pour valider la portance.

4.4.2 Couche de forme

Les caractéristiques de la couche de forme (matériaux utilisés et épaisseurs) sont fournies dans le fascicule II du GTR 92, en fonction des classes de PST et AR.

Dans le cas d'une PST n°1 avec AR1, une solution d'amélioration de sol par liant hydraulique et à la chaux jusqu'à 50cm d'épaisseur selon une technique remblai peut conduire à une PST 2, 3 ou 4 selon le contexte.

On pourra également prévoir une purge du matériau pour exécuter la couche de forme au moyen d'un matériau granulaire insensible à l'eau type R2. On veillera à respecter les recommandations GTR lors de la mise en œuvre.

Les travaux devront être réalisés en période météorologique favorable afin d'obtenir des matériaux en état hydrique moyen à sec et pour permettre une circulation des engins sur la PST sans difficulté.

Si, toutefois, les travaux sont réalisés en période défavorable, des sujétions seront à prévoir afin d'augmenter la portance avant la réalisation de la couche de forme.

On prévoira la réalisation d'essai à la plaque pour valider la portance.

4.4.3 Structure type de chaussée

Sur la base d'une assise de classe PF2, on peut proposer, à titre de pré-dimensionnement, les structures de chaussée suivantes :

Couches	Epaisseur
Surface	2.5cm BBTM 4cm BBM
Base	8cm GB2
Fondation	9.0 cm de BG2
Plateforme	PF2 (EV2 > 50 MPa)

L'entreprise pourra proposer des structures différentes dans la mesure où elles sont équivalentes (à justifier par note technique).

La structure de chaussée devra être vérifiée en fonction de la circulation effective prévue sur les voiries et de la tenue au gel.

Lors de la réalisation des travaux, la plus grande attention sera portée sur les points suivants :

- Contrôle du niveau de portance de la plateforme,
- Respect des épaisseurs préconisées,
- Contrôle de la qualité des matériaux mis en œuvre et de leur compacité.

Par ailleurs, les GB et les BBSG seront conformes à la norme NF EN 13108 - 1

Les granulométries des matériaux hydrocarbonés seront fonction des épaisseurs mises en œuvre, qui pourront être les suivantes :

- GB (0/14 pour des épaisseurs de 8 à 14 cm),
- BBSG (0/10 pour des épaisseurs de 5 à 7 cm).

Leurs conditions de mise en œuvre sont définies par la norme NF P98-150. Les liants utilisés pour la couche d'accrochage seront adaptés au matériau hydrocarboné choisi.

Remarque : Ceci n'est donné qu'à titre d'exemple. Les matériaux disponibles sur place peuvent conduire à des dimensionnements de structure très différents. Nous nous tenons à disposition pour en vérifier la définition et les possibilités, dans le cadre d'une étude de projet.

5 Dispositions constructives

5.1 Conditions environnementales

Afin d'adapter les dispositions constructives il est nécessaire de prendre en compte l'environnement de la construction en étudiant certains facteurs pouvant avoir un effet défavorable.

- Usuellement une pente supérieure à 3% constitue un élément défavorable dans la prise en compte des conditions environnementale.
- De même, la présence de zone de stagnation d'eau témoigne de l'existence de sols imperméables qui sont généralement argileux.
- La présence de végétation est également un vecteur favorisant le retrait / gonflement.
- Le dessouchage d'arbres dans l'emprise de la construction imposera automatiquement la réalisation de fondations plus profondes de manières à fonder la maison sur un son homogène non remanié.

5.2 Règles générales

Les recommandations générales s'appliquent à **tous les chantiers** de constructions **y compris en terrain peu ou pas sensible** au phénomène de retrait / gonflement.

5.2.1 Gestion des eaux

Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines) contribuent à l'apparition de mouvements différentiels du sol (phénomène de retrait-gonflement, modification des propriétés mécaniques des sols, etc.). La collecte et l'évacuation, ou le drainage, de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sol.

La gestion des eaux, naturelles ou domestiques, doit donc être efficace. Il est nécessaire d'éviter toute rétention dommageable aux ouvrages environnant. L'étude de l'exutoire est primordiale avant de définir les moyens de captage des eaux.

L'étude et la conception pour la gestion des eaux (domestiques et naturelles) sont réaliser par un BET spécialisé. Les recommandations ici ne constitue que des préconisations générales destinées à alerter le Maître d'Ouvrage.

Compte-tenu de l'encastrement des futurs ouvrages, une installation de pompage pourra être nécessaire selon la période de réalisation des travaux afin de pomper les circulations d'eau pouvant survenir au travers des zones perméables des terrains en place.

Il appartient au maitre d'ouvrage de réaliser toutes les démarches vis-à-vis de la loi sur l'eau en ce qui concernent notamment les rejets des eaux de pompage.

L'entreprise en charge du pompage doit dans tous les cas mettre en place un système de décantation avant rejet dans les réseaux.

5.2.1.1 Eaux pluviales

Les eaux pluviales peuvent être redirigées vers un réseau d'assainissement pluvial collectif, un fossé ou autre type d'ouvrage prévu à cet effet.

Les eaux captées par les surfaces imperméabilisées du projet peuvent être renvoyer vers des ouvrages d'infiltrations **sous réserve que le la règlementation locale l'y autorise**. Il convient d'être vigilant au respect de la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA).

De la même manière que pour la gestion des eaux domestiques, ce réseau doit être le plus visitable et curable possible, pour cela des regards doivent être implantés aux principaux changements de directions et en amont et aval des ouvrages particuliers.

Les prescriptions suivantes sont également à prendre en compte :

- L'écoulement des eaux doit être le plus naturel possible, le modelage du terrain est à réaliser avant démarrage des travaux de construction ;
- L'infiltration des eaux pluviales aux abords des fondations doit être évitée par la création par exemple d'une zone de rétention au-dessus des semelles ;
- Un drainage périphérique redirigera les eaux vers un exutoire adapté ;
- Le raccordement aux réseaux collectifs est à réaliser en respectant les directives sanitaires en vigueur.

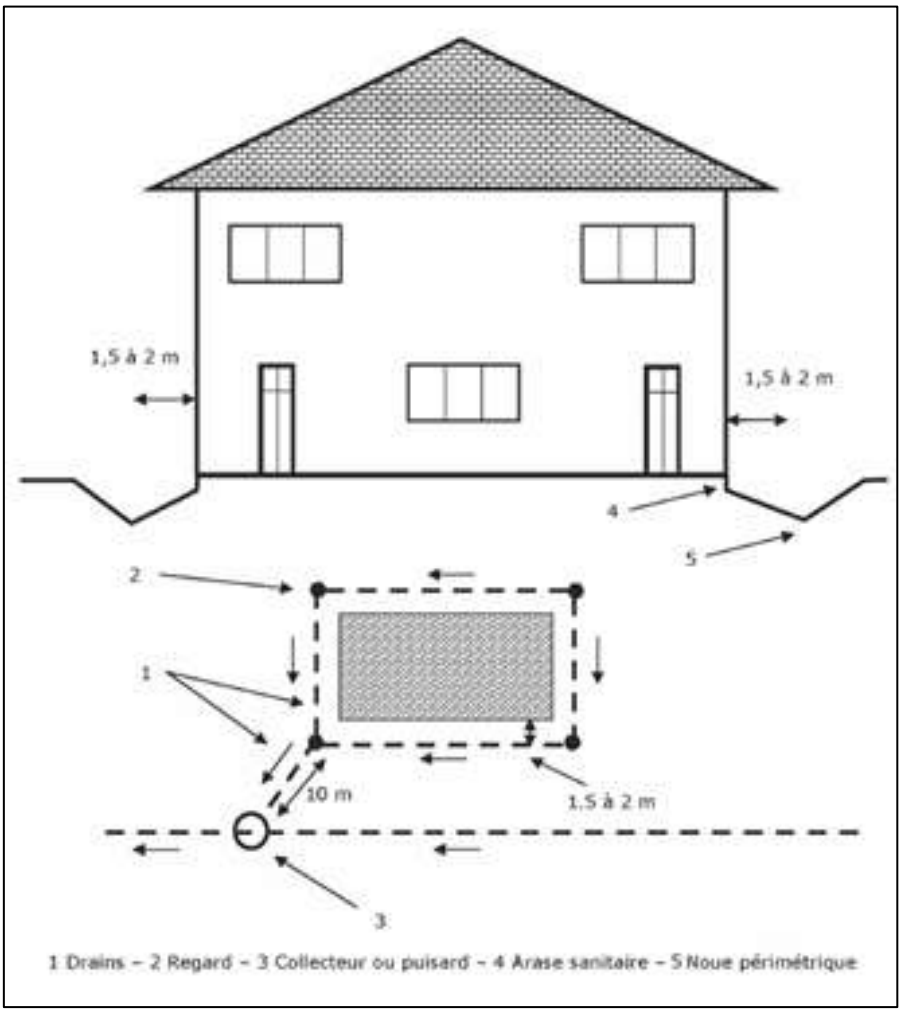


Figure 7 : Extrait DTU 20.1, illustration du drainage sur terrain plat

5.2.1.2 Eaux souterraines

Dans le cas de suspicions ou de découverte de zones de circulation d'eau qui pourraient créer des variations hydriques il conviendra de prévoir un dispositif de drainage autonome conforme aux règles de l'Art.

Les ouvrages enterrés recevront une protection étanche type cuvelage ou membrane dont l'application sera conforme au DTU 20.1.

5.2.1.3 Protection et étanchéification des canalisations enterrées

Il convient de s'assurer de l'absence de fuite pouvant entrainer des variations locales d'humidité. Les fuites peuvent résulter d'un défaut de conception ou de mouvements différentiels du sol qui ne sont pas forcément lié au retrait / gonflement.

Les canalisations doivent être parfaitement étanchéifiée :

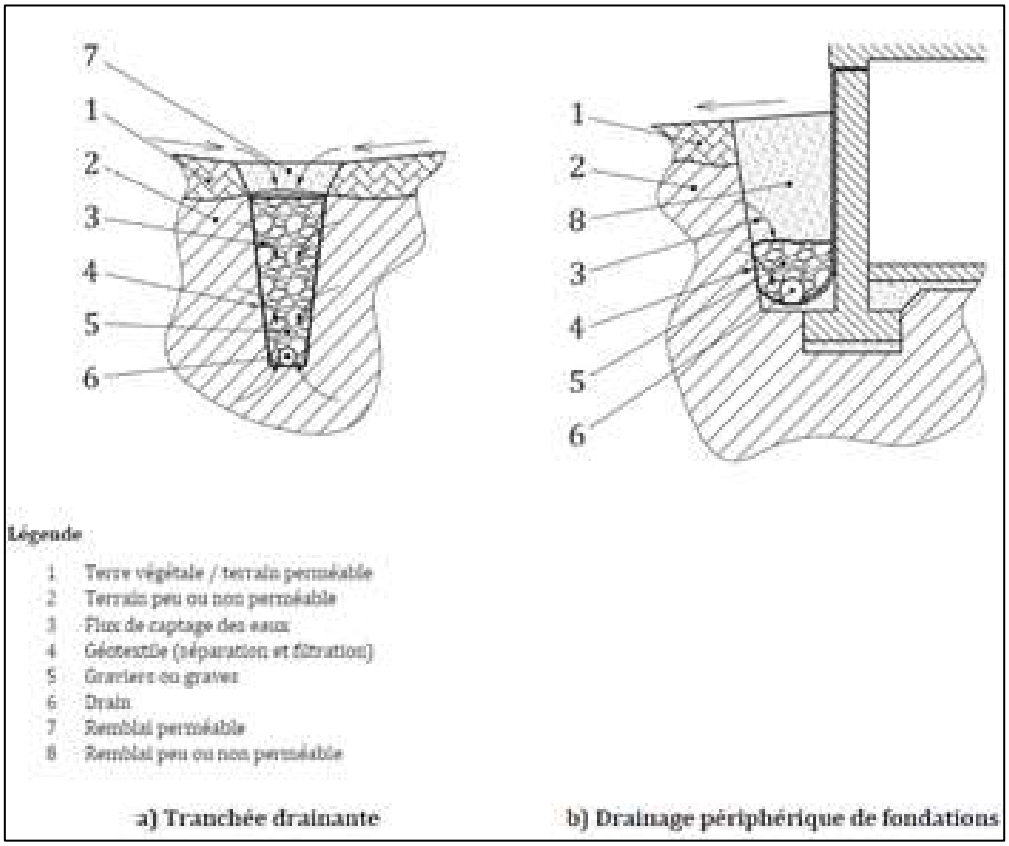
- Les tuyaux PVC sont collés pour les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales ;
- Les liaisons des regards de pieds de chute des eaux de toiture avec les tuyaux sont parfaitement étanches ;
- Le tracé et la conception des réseaux sont à étudier de façon à minimiser le risque de rupture ;
- Utilisation de matériaux non fragile, flexible et protégée par un enrobage suffisant de sable ;
- Mise en place de joints souples dans zones de raccordement, ces produits doivent être conformes aux normes en vigueur et / ou faire l'objet d'un avis technique ;
- **En aucun cas les canalisations ne traverseront les fondations ;**
- Les canalisations longeront au minimum les ouvrages, limitant ainsi l'impact de fuites accidentelles en cas de rupture ;
- Un entretien régulier des ouvrages de collecte est à prévoir ;

5.2.1.4 Dispositif de drainage

Le dispositif de drainage périphérique doit permettre de capter les eaux de ruissellement et souterraines susceptibles de passer sous la construction. Les principes de réalisation de ces drains sont donnés par la norme NF DTU 20.1.

Ce drain peut être réalisé le long des fondations où à une distance d'environ 2.0m. Dans le cas de drain le long des fondations celui-ci ne doit pas les déstabiliser en :

- Modifiant l'état hydrique du sol ;
- Supprimant les butées ;



On prêtera une attention au passage des réseaux secs qui peuvent former des zones de moindre perméabilité et avoir un effet de drain. La tranchée drainante périphérique pourra collecter les eaux circulant dans ces tranchées de réseaux situées au-dessus, à condition que le fil d'eau du drain passe sous le point bas des tranchées d'alimentation citées.

5.2.2 Gestion de la végétation

Les souches et racines les plus grosses peuvent, en pourrissant, créer des zones de décompression ou de circulation d'eau préférentielle.

Le dessouchage des arbres doit être réalisé avec le plus grand soin. Les fondations de l'ouvrage doivent reposer sur un terrain homogène non remanié.

Cette opération doit être maîtrisé par l'ensemble des intervenant concernés (constructeurs, maîtres d'œuvre, maçons...).

5.2.3 Construction suivant les règles de l'Art

La plupart des habitations classique est fondée dans la frange sensible aux variations saisonnières de teneur en eau. Toutefois, même sur un sol réputé non sensible au retrait / gonflement, on adoptera à minima les prescriptions suivantes :

- Profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la portance du sol et de la profondeur de pénétration du gel ;
- Éviter toute dissymétrie dans la profondeur des semelles de fondation ;
- Fondations coulées en pleine fouille sur toute leur hauteur ;
- Fondations continues et armées ;
- Rigidification suffisante de la structure pour résister aux distorsions des mouvements différentiels ;
- Mise en place de chaînage horizontaux et verticaux ;
- Désolidarisation, par un joint de rupture intéressant toute la hauteur de l'ouvrage, des structures fondées différemment ou présentant des niveaux différents ;
- Eviter les sous-sols partiels ;

Le choix de la densité de ferraillage et l'emplacement des dispositifs de renforcement relève de la responsabilité du BET structure en charge de l'opération.

Il conviendra de respecter un angle de fuite au plus égal à 3H/2V (3 horizontalement, 2 verticalement) entre les bases des fondations voisines établies à des cotes différentes et entre les bases de fondations et les pieds de talus et/ou d'ouvrages voisins.

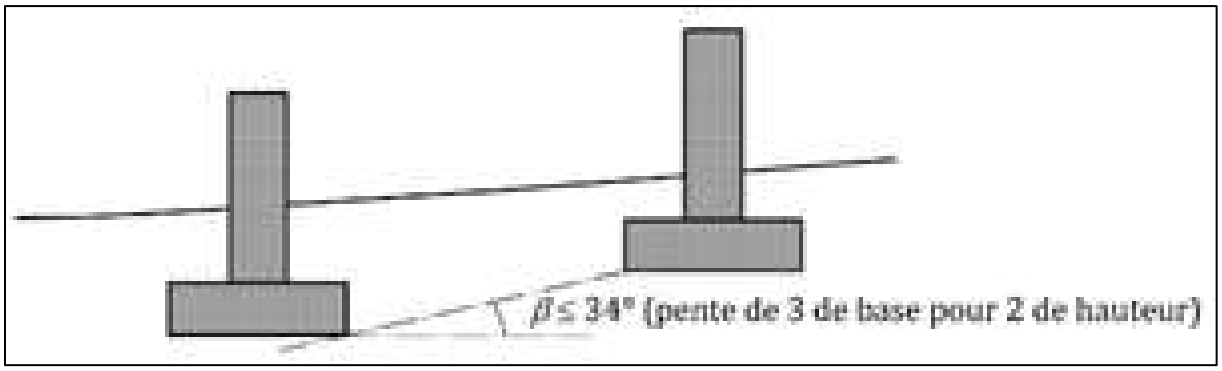


Figure 8

Pour les fondations implantées à proximité des têtes de talus, une diminution de la capacité portante des sols d'assiette devra être prise en compte ; cette diminution est d'autant plus importante lorsque la pente du talus augmente. L'inclinaison des charges sur la fondation, selon la direction opposée à la pente du talus, limitera voire négligera la perte de portance des sols.

5.3 Règles spécifiques en zone de risque « argiles »

5.3.1 Imperméabilisation de surface

Dans les zones soumises à un aléa retrait / gonflement, **même faible**, il convient de réaliser une imperméabilisation du sol autour de l'ouvrage. Cette dernière ne dispense en aucun cas d'un drainage périphérique.

Ce dispositif doit avoir une largeur de 1.5 à 2.5m selon la vulnérabilité de la construction.

En cas d'impossibilité de réalisation de ce dispositif sur toute la périphérie de l'ouvrage il conviendra d'adopter des solutions de renforcement important de la structure et des fondations.

Afin d'éviter les variations hydriques entre la zone à l'extérieur de la fondation et sous le vide sanitaire, celui-ci devra être correctement ventilé.

Cette étanchéité peut être réalisé par :

- Un trottoir périphérique associé à une cunette de collecte des eaux ;
- Géomembrane sous la terre végétale ;

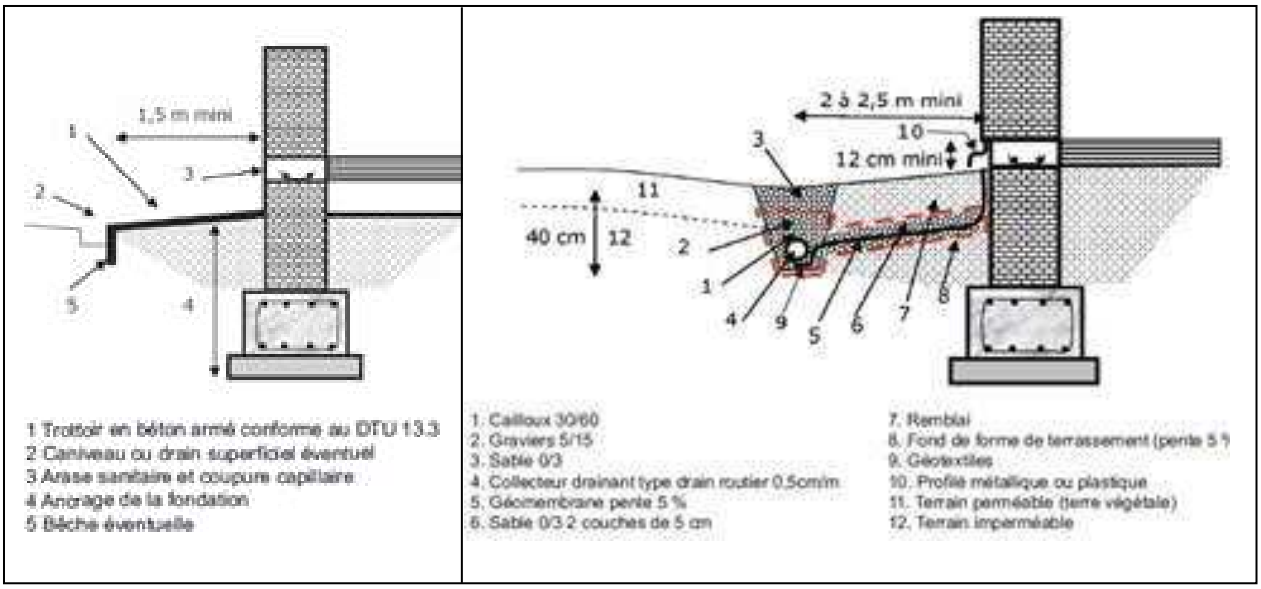


Figure 9 : Schéma des dispositifs d'imperméabilisation

5.3.2 Gestion de la végétation

Forfaitairement il est admis qu'éloigner les arbres de la construction de 1.5 fois la hauteur de l'arbre adulte assure une protection suffisante pour les variations hydrique du sol.

Si cette mesure n'est pas applicable il convient de mettre en place un écran anti-racine. La profondeur de l'écran sera adaptée à l'agressivité de la végétation et à la profondeur possible du réseau racinaire. Il doit également être suffisamment long pour éviter que les racines le contournent.

5.3.3 Construction en zone sensible au retrait / gonflement

En zone d'aléa moyen, outres les prescriptions précédentes, il conviendra notamment de prévoir un ancrage des fondations à au moins 1.2m de profondeur par rapport à la plus proche surface soumise aux intempéries.

Cette profondeur ne dispense pas de s'ancrer plus profondément pour s'affranchir de la garde hors gel ou pour aller chercher la couche porteuse.

Sur des terrains en pente, l'encastrement aval doit être au moins aussi important que l'encastrement amont il conviendra de prévoir des redans.

L'assise des fondations doit être homogène.

Les solutions constructives type ossatures à poteaux-poutres et les dallages présentent une sensibilité accrue aux mouvements du sol. Ils doivent faire l'objet d'une étude particulière et de précautions de mise en œuvre adaptées. Ce rapport ne traite pas de ces cas particuliers.

Une solution de plancher porté sur vide sanitaire fortement rigidifié (agglos à bancher ou équivalant) est plus adaptée.

La construction doit être découpée en blocs rigides séparés par des joints de rupture. Il appartient au BET structure de les prévoir dans la construction. Chaque bloc doit avoir une géométrie régulière et des conditions de fondation homogènes.

Les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'encastrement doivent être évités. Si ce n'est pas possible, il convient de désolidariser les parties de structure correspondantes.

Les porte-à-faux importants entrainent des problèmes de distributions des efforts en cas de tassement localisés. Ils sont également à proscrire.

6 Conclusion

L'assise de fondation des constructions neuves devra être homogène et constituée en tout point d'appui par les niveaux compacts représentés par les alternances de Marnes et Grès **rencontrés entre 0.00m et 2.60m de profondeur par rapport au terrain actuel.**

Des curages de matériaux mous (remblais, matériaux décomprimés) seront impérativement entrepris avant le coulage des fondations pour retrouver en tout point d'appui l'assise préconisée.

De même, les blocs devront être purgés et les cavités comblées par un rattrapage en gros béton.

Il est important d'asseoir toutes les fondations sur des horizons de caractéristiques géomécaniques comparables pour éviter les problèmes de tassements différentiels. **En aucun cas, les constructions ne pourront être fondées sur des niveaux de remblais.**

Compte-tenu de l'encastrement prévisible des constructions dans le terrain existant, le système de fondation des futurs aménagements pourra consister par exemple :

- **En semelles traditionnelles de type semelles filantes et/ou isolées** en respectant un ancrage de 0.30m dans les Marnes et Grès compacts et de 0.80m minimum par rapport au terrain finit périphérique. Dans les zones où les matériaux d'assises sont retrouvés plus en profondeur, un rattrapage en gros béton sera nécessaire.

Annexes

Annexe 1 : Tableau des missions géotechniques normalisées

Annexe 2 : Classification des missions d'ingénierie géotechnique

Annexe 3 : Plan d'implantation des sondages

Annexe 4 : Sondages pénétrométriques

Annexe 1 : Tableau des missions géotechniques normalisées

Enchaînement des missions G1 à G4	Phases de la maîtrise d'œuvre	Mission d'ingénierie géotechnique (GN) et Phase de la mission		Objectifs à atteindre pour les ouvrages géotechniques	Niveau de management des risques géotechniques attendu	Prestations d'investigations géotechniques à réaliser
Etape 1 : Etude géotechnique préalable (G1)		Etude géotechnique préalable (G1) Phase Etude de Site (ES)		Spécificités géotechniques du site	Première identification des risques présentés par le site	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
	Etude préliminaire, esquisse, APS	Étude géotechnique préalable (G1) Phase Principes Généraux de Construction (PGC)		Première adaptation des futurs ouvrages aux spécificités du site	Première identification des risques pour les futurs ouvrages	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
Etape 2 : Etude géotechnique de conception (G2)	APD/AVP	Etude géotechnique de conception (G2) Phase Avant-projet (AVP)		Définition et comparaison des solutions envisageables pour le projet	Mesures préventives pour la réduction des risques identifiés, mesures correctives pour les risques résiduels avec détection au plus tôt de leur survenance	Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	PRO	Etude géotechnique de conception (G2) Phase Projet (PRO)		Conception et justification du projet		Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	DCE/ACT	Etude géotechnique de conception (G2) Phase DCE / ACT		Consultation sur le projet de base / Choix de l'entreprise et mise au point du contrat de travaux		
Etape 3 : Études géotechniques de réalisation (G3/G4)		A la charge de l'entreprise	A la charge du maître d'ouvrage			
	EXE/VISA	Etude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Etude (en interaction avec la phase Suivi	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision de l'étude géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision du suivi)	Etude d'exécution conforme aux exigences du projet, avec maîtrise de la qualité, du délai et du coût	Identification des risques résiduels, mesures correctives, contrôle du management des risques résiduels (réalité des actions, vigilance, mémorisation, capitalisation des retours d'expérience)	Fonction des méthodes de construction et des adaptations proposées et des risques identifiés survenant
	DET/AOR	Etude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Suivi (en interaction avec la phase Etude)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision du suivi géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision de l'étude)	Exécution des travaux en toute sécurité et en conformité avec les attentes du maître d'ouvrage		Fonction du contexte géotechnique observé et du comportement de l'ouvrage et des avoisinants en cours de travaux
A toute étape d'un projet ou sur un ouvrage existant	Diagnostic	Diagnostic géotechnique (G5)		Influence d'un élément géotechnique spécifique sur le projet ou sur l'ouvrage existant	Influence de cet élément géotechnique sur les risques géotechniques identifiés	Fonction de l'élément géotechnique étudié

Annexe 2 : Classification des missions d'ingénierie géotechnique

Enchaînement des missions G1 à G4	Phases de la maîtrise d'oeuvre	Mission d'ingénierie géotechnique (GN) et Phase de la mission		Objectifs à atteindre pour les ouvrages géotechniques	Niveau de management des risques géotechniques attendu	Prestations d'investigations géotechniques à réaliser
Étape 1 : Étude géotechnique préalable (G1)		Étude géotechnique préalable (G1) Phase Étude de Site (ES)		Spécificités géotechniques du site	Première identification des risques présentés par le site	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
	Étude préliminaire, esquisse, APS	Étude géotechnique préalable (G1) Phase Principes Généraux de Construction (PGC)		Première adaptation des futurs ouvrages aux spécificités du site	Première identification des risques pour les futurs ouvrages	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
Étape 2 : Étude géotechnique de conception (G2)	APD/AVP	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Avant-projet (AVP)		Définition et comparaison des solutions envisageables pour le projet	Mesures préventives pour la réduction des risques identifiés, mesures correctives pour les risques résiduels avec détection au plus tôt de leur survenance	Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	PRO	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Projet (PRO)		Conception et justifications du projet		Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	DCE/ACT	Étude géotechnique de conception (G2) Phase DCE / ACT		Consultation sur le projet de base / Choix de l'entreprise et mise au point du contrat de travaux		
Étape 3 : Études géotechniques de réalisation (G3/G4)		À la charge de l'entreprise	À la charge du maître d'ouvrage			
	EXE/VISA	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Étude (en interaction avec la phase Suivi)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision de l'étude géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision du suivi)	Étude d'exécution conforme aux exigences du projet, avec maîtrise de la qualité, du délai et du coût	Identification des risques résiduels, mesures correctives, contrôle du management des risques résiduels (réalité des actions, vigilance, mémorisation, capitalisation des retours d'expérience)	Fonction des méthodes de construction et des adaptations proposées si des risques identifiés surviennent
	DET/AOR	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Suivi (en interaction avec la phase Étude)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision du suivi géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision de l'étude)	Exécution des travaux en toute sécurité et en conformité avec les attentes du maître d'ouvrage		Fonction du contexte géotechnique observé et du comportement de l'ouvrage et des avoisinants en cours de travaux
À toute étape d'un projet ou sur un ouvrage existant	Diagnostic	Diagnostic géotechnique (G5)		Influence d'un élément géotechnique spécifique sur le projet ou sur l'ouvrage existant	Influence de cet élément géotechnique sur les risques géotechniques identifiés	Fonction de l'élément géotechnique étudié

L'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique (étapes 1 à 3) doit suivre les étapes de conception et de réalisation de tout projet pour contribuer à la maîtrise des risques géotechniques. Le maître d'ouvrage ou son mandataire doit faire réaliser successivement chacune de ces missions par une ingénierie géotechnique. Chaque mission s'appuie sur des données géotechniques adaptées issues d'investigations géotechniques appropriées.

ÉTAPE 1 : ÉTUDE GÉOTECHNIQUE PRÉALABLE (G1)

Cette mission exclut toute approche des quantités, délais et coûts d'exécution des ouvrages géotechniques qui entre dans le cadre de la mission d'étude géotechnique de conception (étape 2). Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire. Elle comprend deux phases :

Phase Étude de Site (ES)

Elle est réalisée en amont d'une étude préliminaire, d'esquisse ou d'APS pour une première identification des risques géotechniques d'un site.

— Faire une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours.

— Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

— Fournir un rapport donnant pour le site étudié un modèle géologique préliminaire, les principales caractéristiques géotechniques et une première identification des risques géotechniques majeurs.

Phase Principes Généraux de Construction (PGC)

Elle est réalisée au stade d'une étude préliminaire, d'esquisse ou d'APS pour réduire les conséquences des risques géotechniques majeurs identifiés. Elle s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées.

— Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

— Fournir un rapport de synthèse des données géotechniques à ce stade d'étude (première approche de la ZIG, horizons porteurs potentiels, ainsi que certains principes généraux de construction envisageables (notamment fondations, terrassements, ouvrages enterrés, améliorations de sols).

ÉTAPE 2 : ÉTUDE GÉOTECHNIQUE DE CONCEPTION (G2)

Cette mission permet l'élaboration du projet des ouvrages géotechniques et réduit les conséquences des risques géotechniques importants identifiés. Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire et est réalisée en collaboration avec la maîtrise d'oeuvre ou intégrée à cette dernière. Elle comprend trois phases :

Phase Avant-projet (AVP)

Elle est réalisée au stade de l'avant-projet de la maîtrise d'oeuvre et s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées.

— Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

— Fournir un rapport donnant les hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade de l'avant-projet, les principes de construction envisageables (terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, assises des dallages et voiries, améliorations de sols, dispositions générales vis-à-vis des nappes et des avoisinants), une ébauche dimensionnelle par type d'ouvrage géotechnique et la pertinence d'application de la méthode observationnelle pour une meilleure maîtrise des risques géotechniques.

Phase Projet (PRO)

Elle est réalisée au stade du projet de la maîtrise d'oeuvre et s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées suffisamment représentatives pour le site.

— Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

— Fournir un dossier de synthèse des hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade du projet (valeurs caractéristiques des paramètres géotechniques en particulier), des notes techniques donnant les choix constructifs des ouvrages géotechniques (terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, assises des dallages et voiries, améliorations de sols, dispositions vis-à-vis des nappes et des avoisinants), des notes de calcul de dimensionnement, un avis sur les valeurs seuils et une approche des quantités.

Phase DCE / ACT

Elle est réalisée pour finaliser le Dossier de Consultation des Entreprises et assister le maître d'ouvrage pour l'établissement des Contrats de Travaux avec le ou les entrepreneurs retenus pour les ouvrages géotechniques.

— Établir ou participer à la rédaction des documents techniques nécessaires et suffisants à la consultation des entreprises pour leurs études de réalisation des ouvrages géotechniques (dossier de la phase Projet avec plans, notices techniques, cahier des charges particulières, cadre de bordereau des prix et d'estimatif, planning prévisionnel).

— Assister éventuellement le maître d'ouvrage pour la sélection des entreprises, analyser les offres techniques, participer à la finalisation des pièces techniques des contrats de travaux.

ÉTAPE 3 : ÉTUDES GÉOTECHNIQUES DE RÉALISATION (G3 et G 4, distinctes et simultanées)

ÉTUDE ET SUIVI GÉOTECHNIQUES D'EXECUTION (G3)

Cette mission permet de réduire les risques géotechniques résiduels par la mise en oeuvre à temps de mesures correctives d'adaptation ou d'optimisation. Elle est confiée à l'entrepreneur sauf disposition contractuelle contraire, sur la base de la phase G2 DCE/ACT. Elle comprend deux phases interactives :

Phase Étude

— Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

— Étudier dans le détail les ouvrages géotechniques : notamment établissement d'une note d'hypothèses géotechniques sur la base des données fournies par le contrat de travaux ainsi que des résultats des éventuelles investigations complémentaires, définition et dimensionnement (calculs justificatifs) des ouvrages géotechniques, méthodes et conditions d'exécution (phasages généraux, suivis, auscultations et contrôles à prévoir, valeurs seuils, dispositions constructives complémentaires éventuelles).

— Élaborer le dossier géotechnique d'exécution des ouvrages géotechniques provisoires et définitifs : plans d'exécution, de phasage et de suivi.

Phase Suivi

— Suivre en continu les auscultations et l'exécution des ouvrages géotechniques, appliquer si nécessaire des dispositions constructives prédéfinies en phase Étude.

— Vérifier les données géotechniques par relevés lors des travaux et par un programme d'investigations géotechniques complémentaire
si nécessaire (le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats).

— Établir la prestation géotechnique du dossier des ouvrages exécutés (DOE) et fournir les documents nécessaires à l'établissement du dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO)

SUPERVISION GÉOTECHNIQUE D'EXECUTION (G4)

Cette mission permet de vérifier la conformité des hypothèses géotechniques prises en compte dans la mission d'étude et suivi géotechniques d'exécution. Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire et est réalisée en collaboration avec la maîtrise d'oeuvre ou intégrée à cette dernière. Elle comprend deux phases interactives :

Phase Supervision de l'étude d'exécution

— Donner un avis sur la pertinence des hypothèses géotechniques de l'étude géotechnique d'exécution, des dimensionnements et méthodes d'exécution, des adaptations ou optimisations des ouvrages géotechniques proposées par l'entrepreneur, du plan de contrôle, du programme d'auscultation et des valeurs seuils.

Phase Supervision du suivi d'exécution

— Par interventions ponctuelles sur le chantier, donner un avis sur la pertinence du contexte géotechnique tel qu'observé par l'entrepreneur (G3), du comportement tel qu'observé par l'entrepreneur de l'ouvrage et des avoisinants concernés (G3), de l'adaptation ou de l'optimisation de l'ouvrage géotechnique proposée par l'entrepreneur (G3).

— donner un avis sur la prestation géotechnique du DOE et sur les documents fournis pour le DIUO.

DIAGNOSTIC GÉOTECHNIQUE (G5)

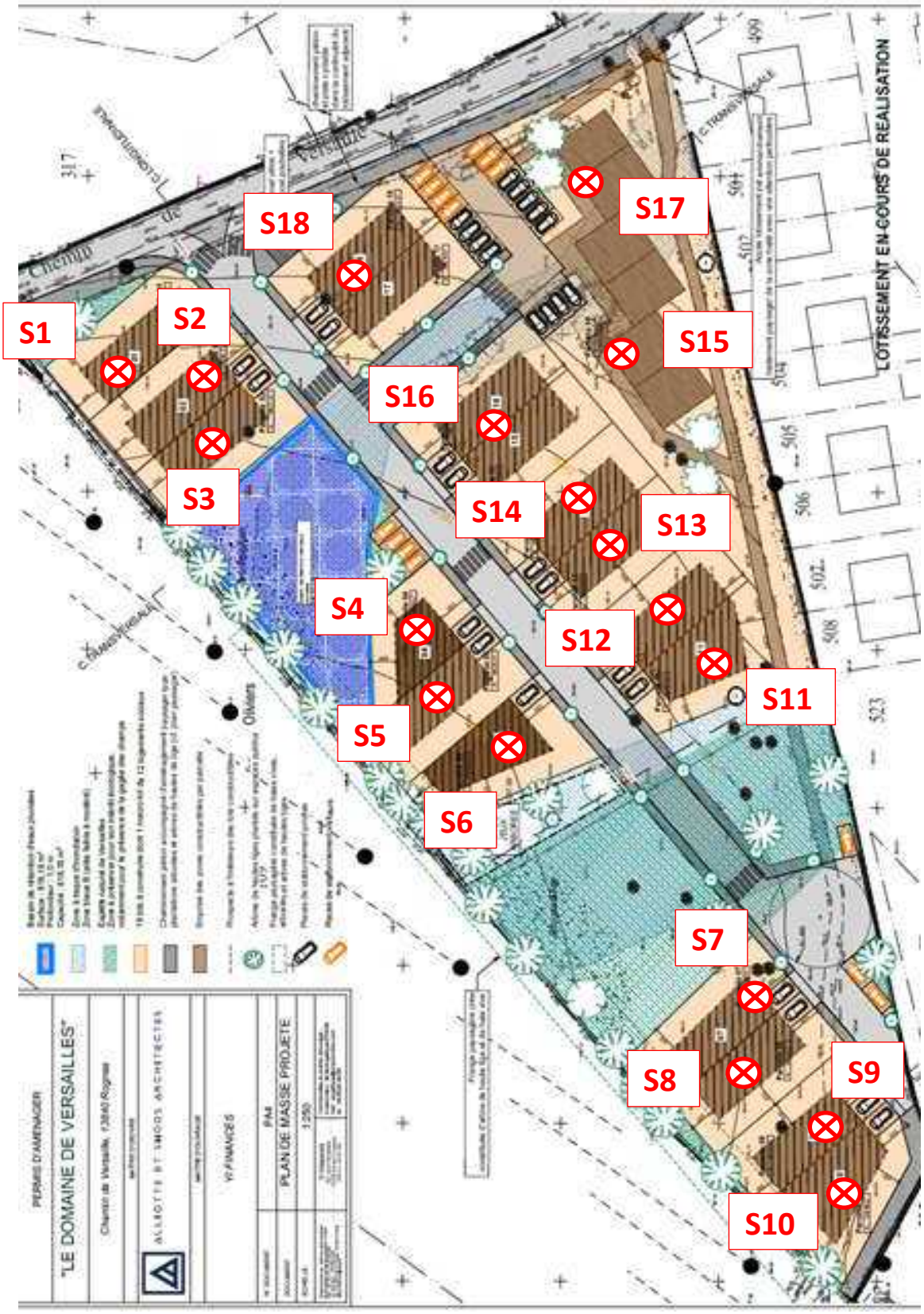
Pendant le déroulement d'un projet ou au cours de la vie d'un ouvrage, il peut être nécessaire de procéder, de façon strictement limitative, à l'étude d'un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques, dans le cadre d'une mission ponctuelle. Ce diagnostic géotechnique précise l'influence de cet ou ces éléments géotechniques sur les risques géotechniques identifiés ainsi que leurs conséquences possibles pour le projet ou l'ouvrage existant.

— Définir, après enquête documentaire, un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

— Étudier un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques (par exemple soutènement, causes géotechniques d'un désordre) dans le cadre de ce diagnostic, mais sans aucune implication dans la globalité du projet ou dans l'étude de l'état général de l'ouvrage existant.

— Si ce diagnostic conduit à modifier une partie du projet ou à réaliser des travaux sur l'ouvrage existant, des études géotechniques de conception et/ou d'exécution ainsi qu'un suivi et une supervision géotechniques seront réalisés ultérieurement, conformément à l'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique (étape 2 et/ou 3).

Annexe 3 : Plan d'implantation des sondages


S1
S2
S3
S4
S5
S6
S7
S8
S9
S10
S11
S12
S13
S14
S15
S16
S17
S18
L'LOTISSEMENT EN COURS DE REALISATION
"LE DOMAINE DE VERSAILLES"
PLAN DE MASSE PROJETE

Annexe 4 : Sondages pénétrométriques

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°001.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 09:00
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,668517
Y : 5,349625
Z : 296,70 m

Essai :

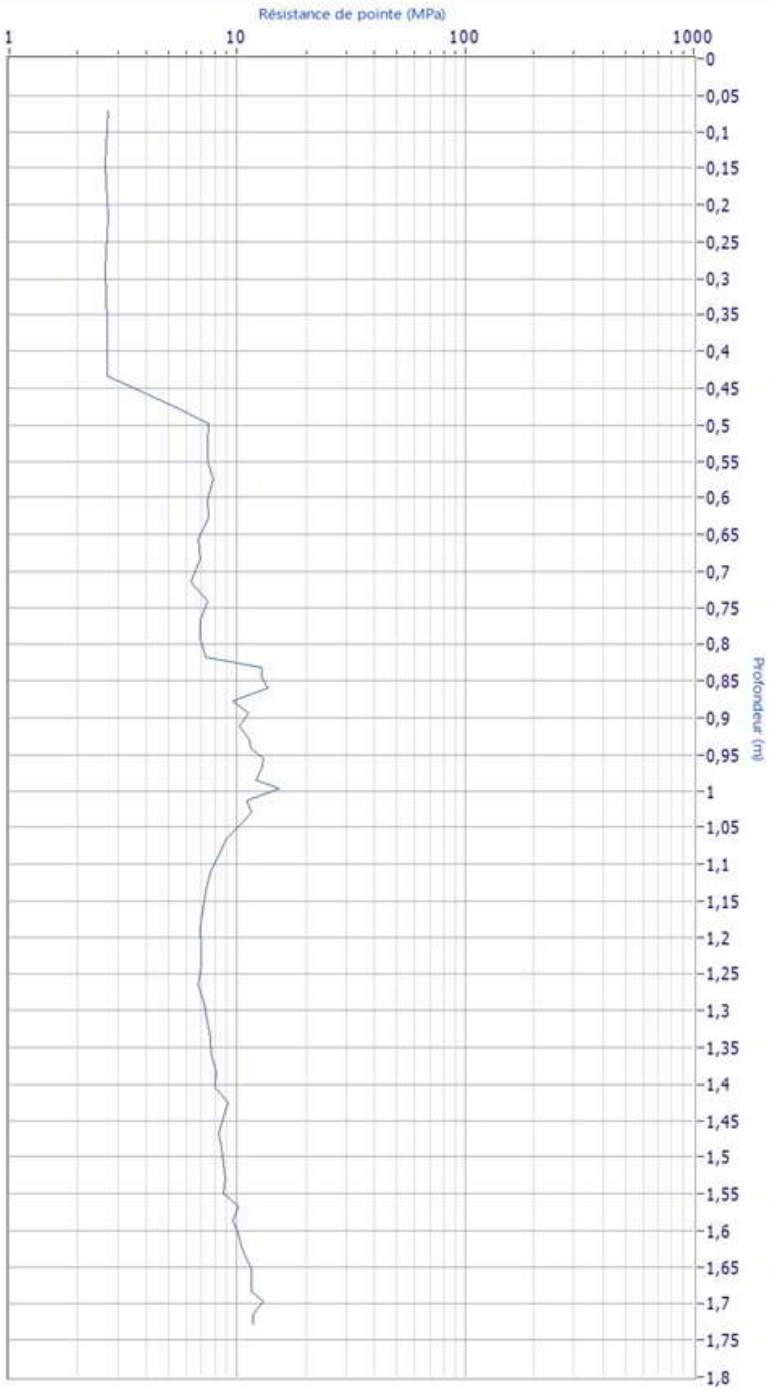
Profondeur visée :	0,00 m
Profondeur atteinte :	1,73 m
Nombre de coups :	68
Profondeur pré-forage :	0,00 m
Condition arrêt :	Temporaire
Nappe :	Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil :	GRIZZLY
Etalonné le :	11/05/2021
Hauteur de chute :	0,76 m
Masse du mouton :	63,5 kg
Section de pointe :	20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°002.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 09:06
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,668705
Y : 5,349408
Z : 289,00 m

Essai :

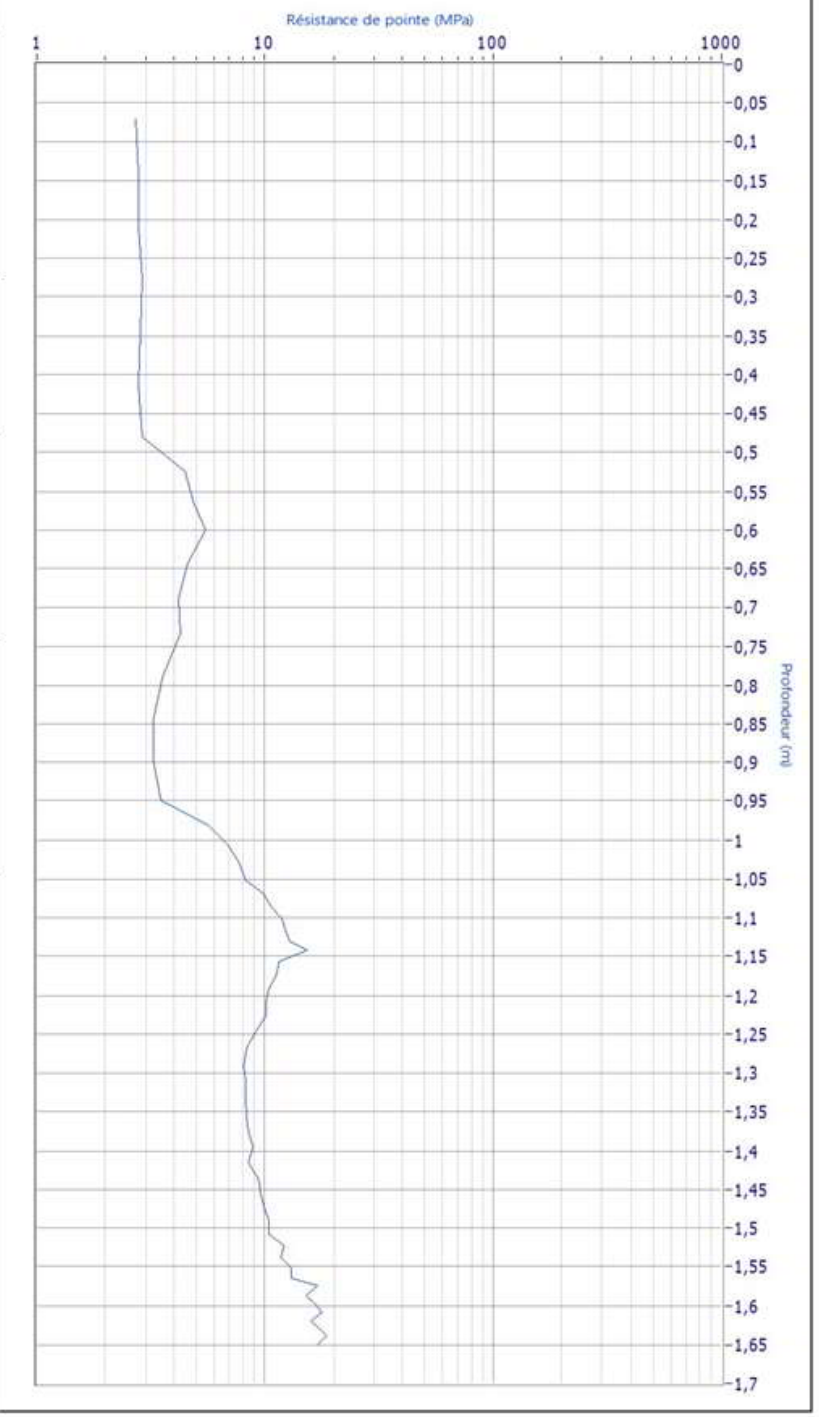
Profondeur visée :	0,00 m
Profondeur atteinte :	1,65 m
Nombre de coups :	58
Profondeur pré-forage :	0,00 m
Condition arrêt :	Temporaire
Nappe :	Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil :	GRIZZLY
Etalonné le :	11/05/2021
Hauteur de chute :	0,76 m
Masse du mouton :	63,5 kg
Section de pointe :	20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°003.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 09:11
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,668687
Y : 5,349257
Z : 289,70 m

Essai :

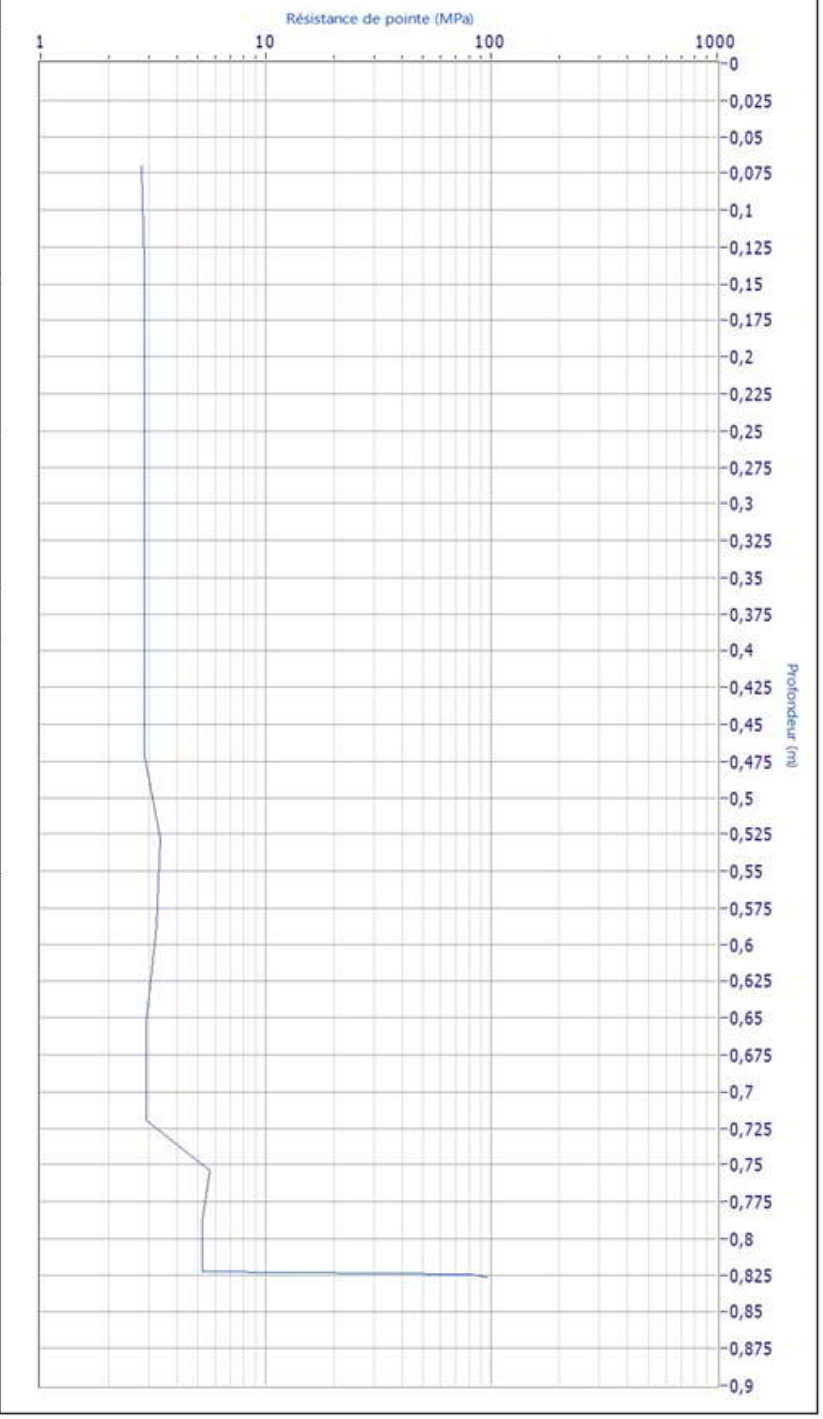
Profondeur visée :	0,00 m
Profondeur atteinte :	0,83 m
Nombre de coups :	16
Profondeur pré-forage :	0,00 m
Condition arrêt :	Temporaire
Nappe :	Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil :	GRIZZLY
Etalonné le :	11/05/2021
Hauteur de chute :	0,76 m
Masse du mouton :	63,5 kg
Section de pointe :	20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°004.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 09:16
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,668593
Y : 5,349138
Z : 292,90 m

Essai :

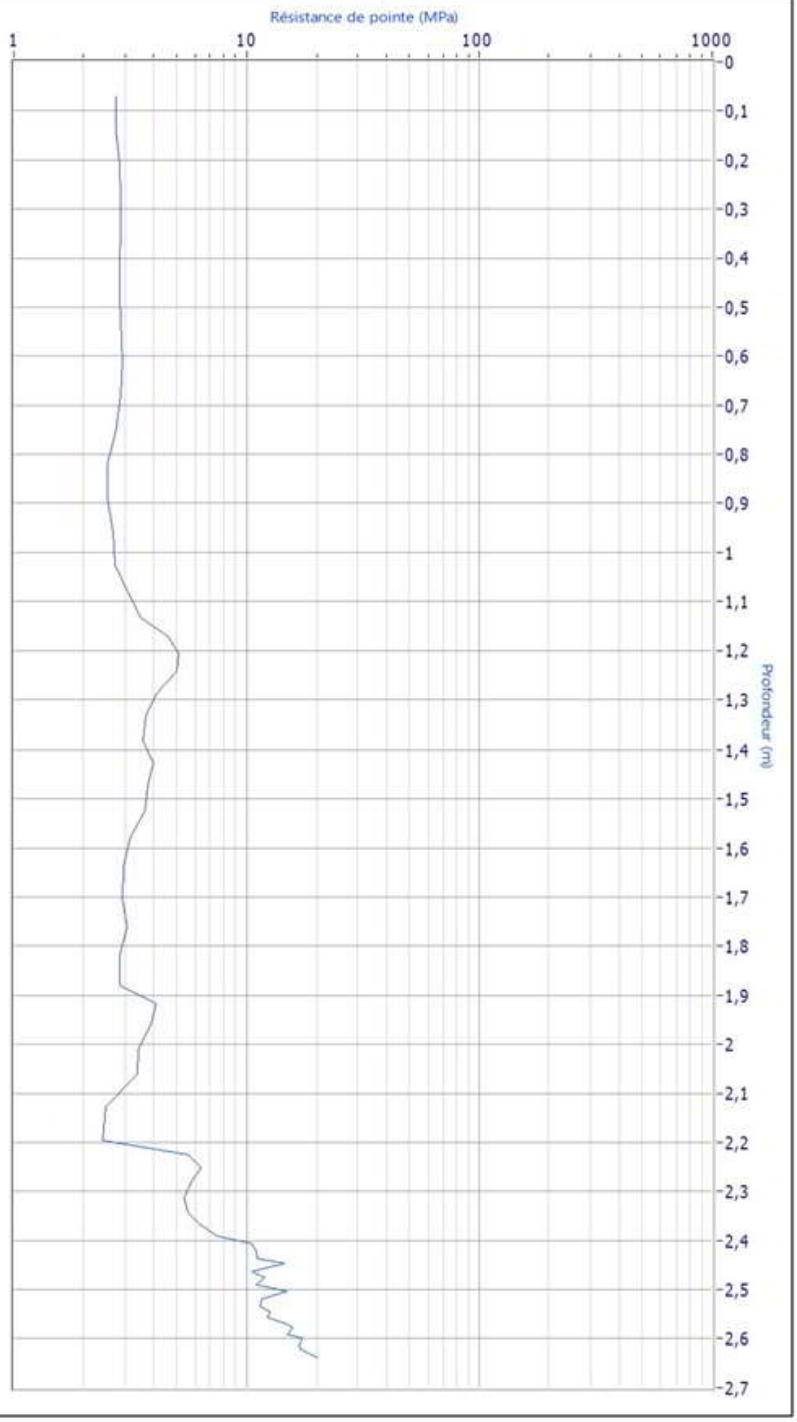
Profondeur visée :	0,00 m
Profondeur atteinte :	2,64 m
Nombre de coups :	65
Profondeur pré-forage :	0,00 m
Condition arrêt :	Temporaire
Nappe :	Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil :	GRIZZLY
Etalonné le :	11/05/2021
Hauteur de chute :	0,76 m
Masse du mouton :	63,5 kg
Section de pointe :	20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°005.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 09:23
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,668462
Y : 5,348847
Z : 288,90 m

Essai :

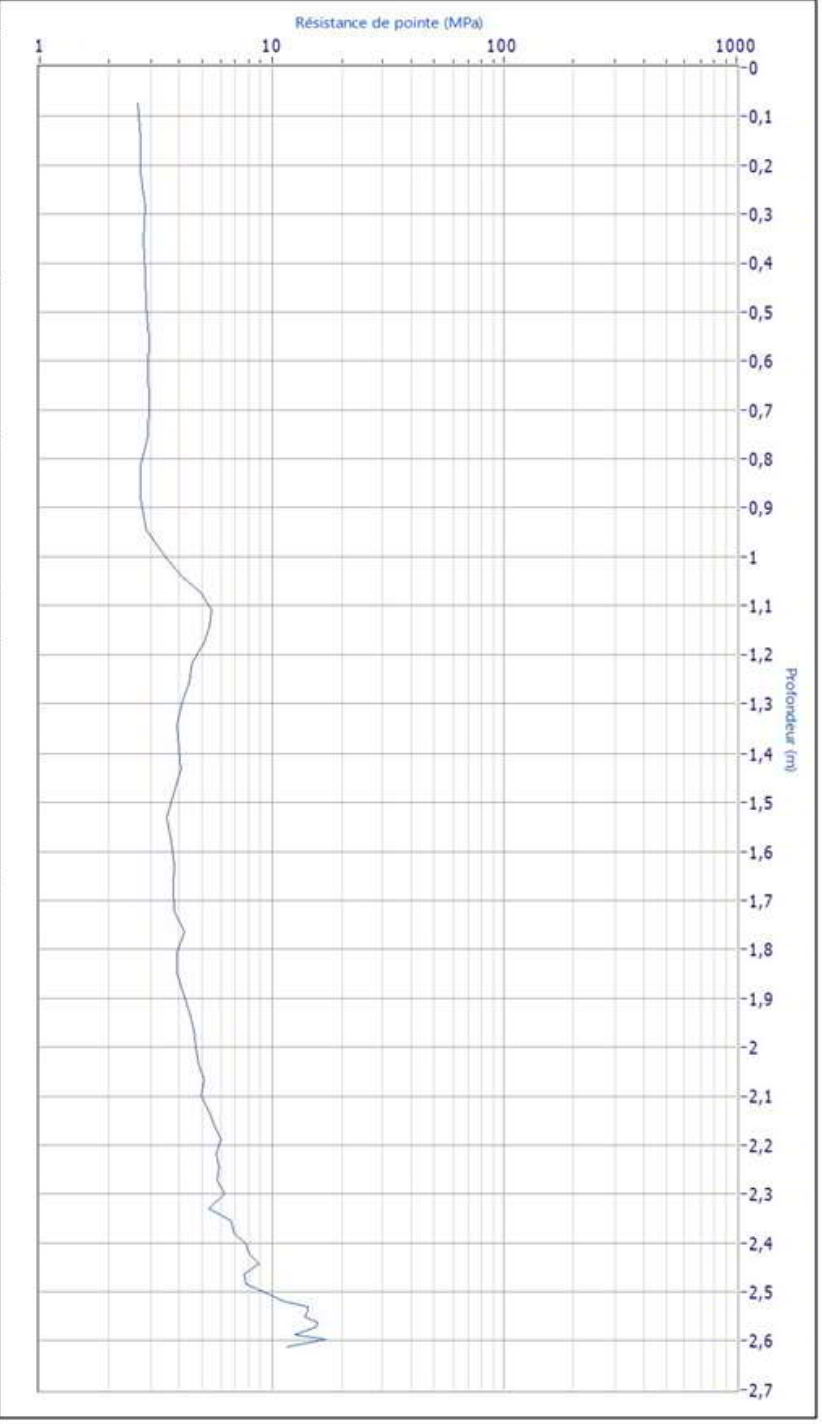
Profondeur visée :	0,00 m
Profondeur atteinte :	2,61 m
Nombre de coups :	67
Profondeur pré-forage :	0,00 m
Condition arrêt :	Temporaire
Nappe :	Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil :	GRIZZLY
Etalonné le :	11/05/2021
Hauteur de chute :	0,76 m
Masse du mouton :	63,5 kg
Section de pointe :	20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°006.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 09:31
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,668393
Y : 5,348757
Z : 291,40 m

Essai :

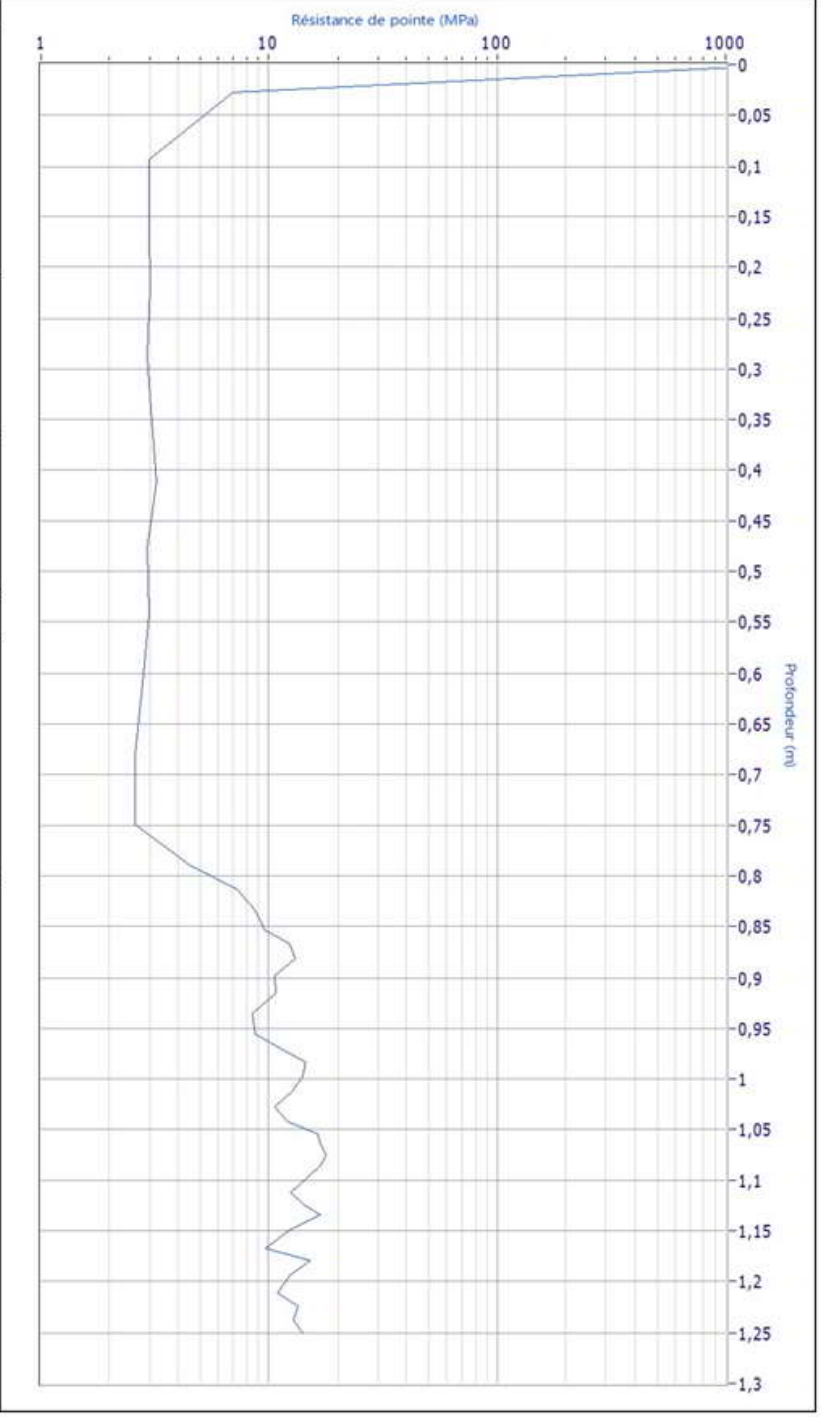
Profondeur visée :	0,00 m
Profondeur atteinte :	1,25 m
Nombre de coups :	46
Profondeur pré-forage :	0,00 m
Condition arrêt :	Temporaire
Nappe :	Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil :	GRIZZLY
Etalonné le :	11/05/2021
Hauteur de chute :	0,76 m
Masse du mouton :	63,5 kg
Section de pointe :	20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°007.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 09:43
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,667907
Y : 5,348015
Z : 287,40 m

Essai :

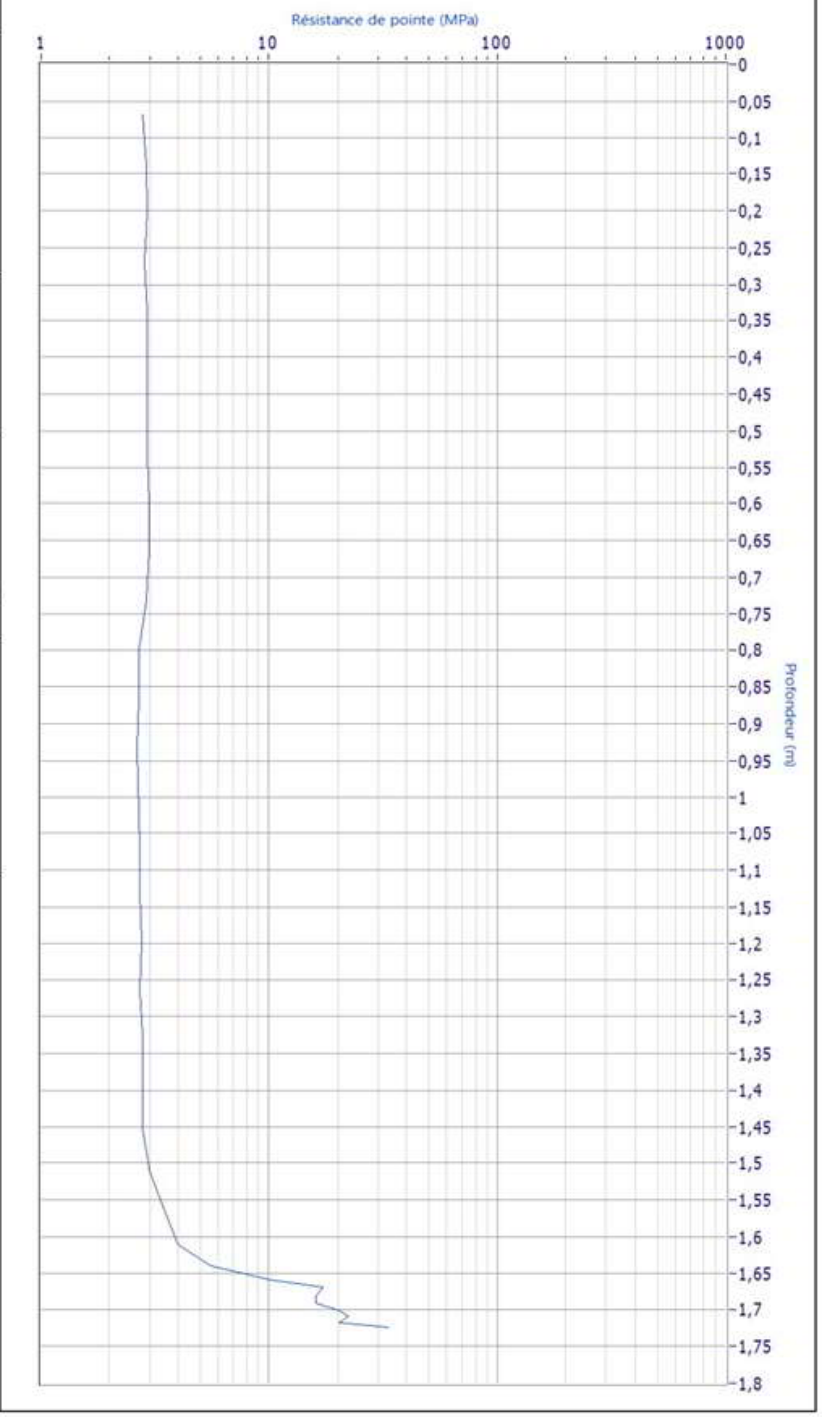
Profondeur visée :	0,00 m
Profondeur atteinte :	1,72 m
Nombre de coups :	34
Profondeur pré-forage :	0,00 m
Condition arrêt :	Temporaire
Nappe :	Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil :	GRIZZLY
Etalonné le :	11/05/2021
Hauteur de chute :	0,76 m
Masse du mouton :	63,5 kg
Section de pointe :	20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°008.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 09:47
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,667923
Y : 5,347908
Z : 284,00 m

Essai :

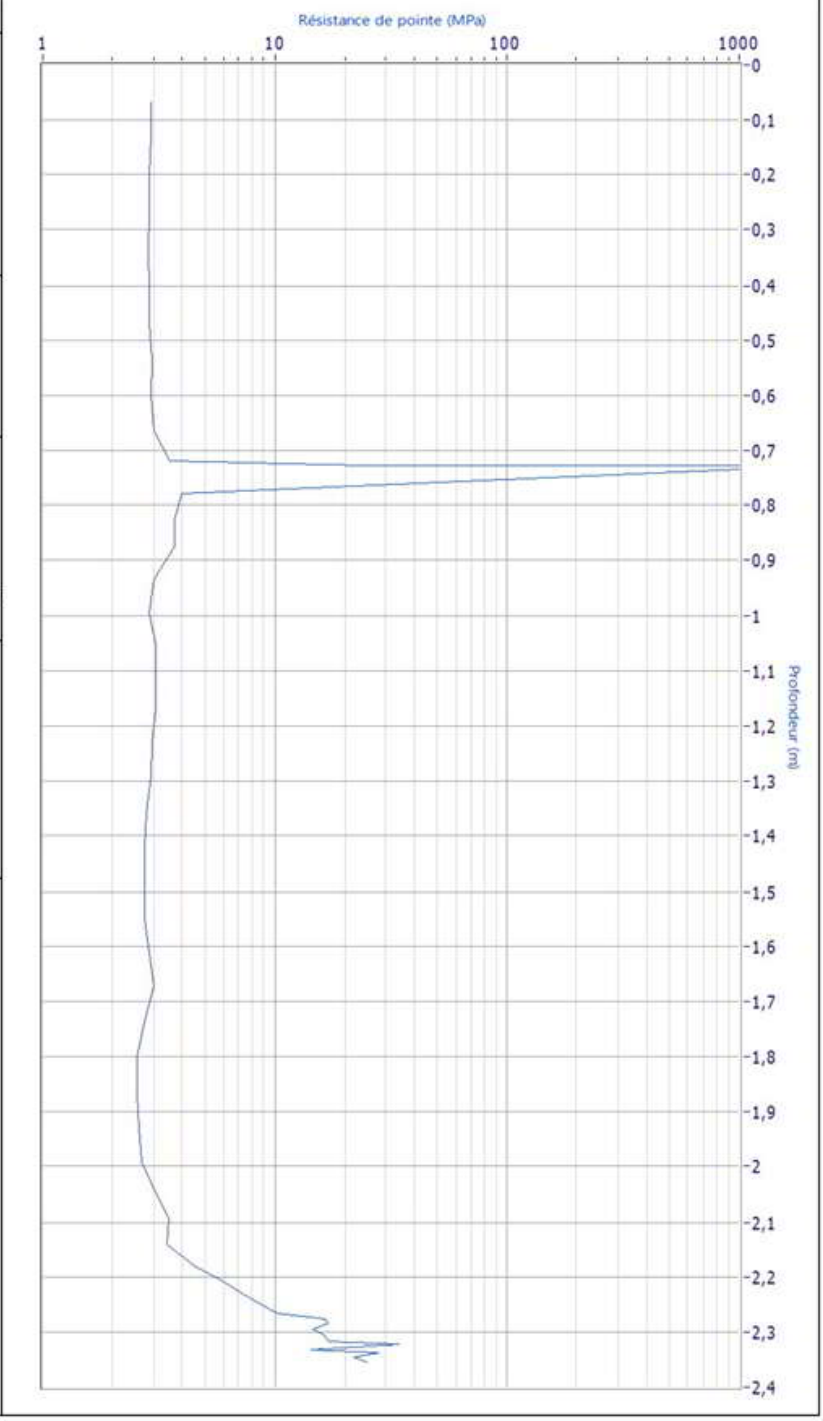
Profondeur visée :	0,00 m
Profondeur atteinte :	2,35 m
Nombre de coups :	64
Profondeur pré-forage :	0,00 m
Condition arrêt :	Temporaire
Nappe :	Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil :	GRIZZLY
Etalonné le :	11/05/2021
Hauteur de chute :	0,76 m
Masse du mouton :	63,5 kg
Section de pointe :	20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°009.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 09:53
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,667867
Y : 5,347760
Z : 283,60 m

Essai :

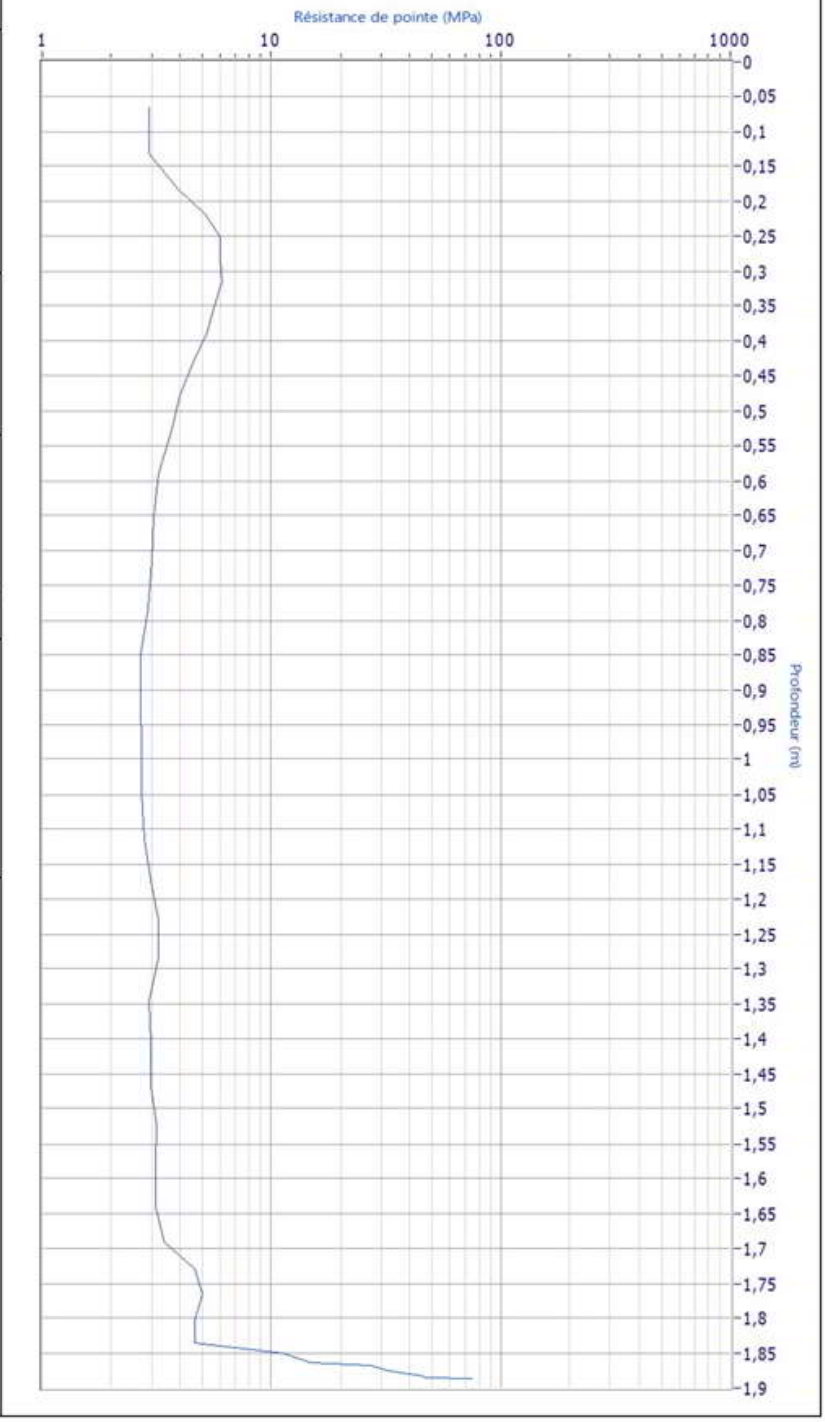
Profondeur visée :	0,00 m
Profondeur atteinte :	1,89 m
Nombre de coups :	43
Profondeur pré-forage :	0,00 m
Condition arrêt :	Temporaire
Nappe :	Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil :	GRIZZLY
Etalonné le :	11/05/2021
Hauteur de chute :	0,76 m
Masse du mouton :	63,5 kg
Section de pointe :	20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°010.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 09:59
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,667900
Y : 5,347723
Z : 287,60 m

Essai :

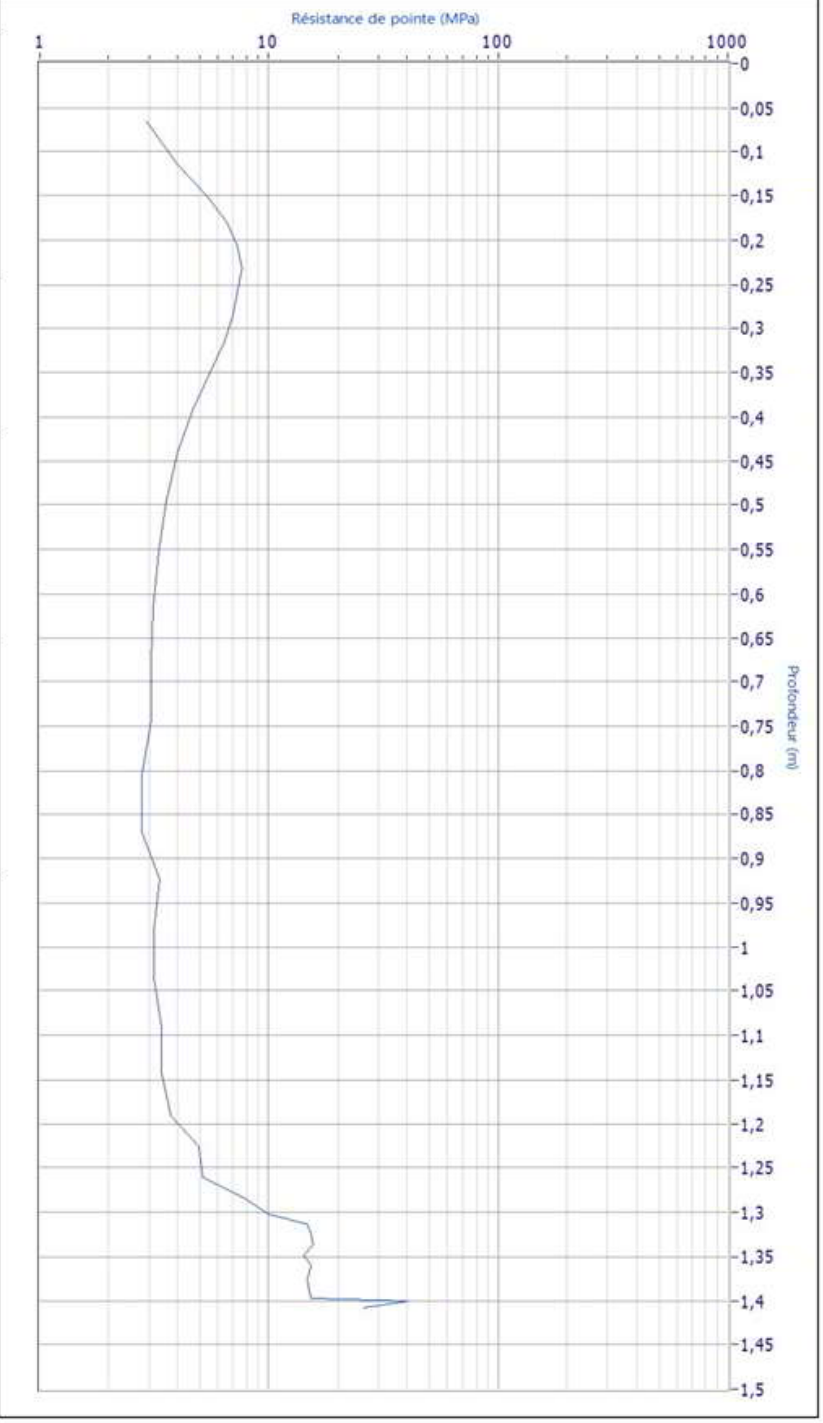
Profondeur visée :	0,00 m
Profondeur atteinte :	1,41 m
Nombre de coups :	39
Profondeur pré-forage :	0,00 m
Condition arrêt :	Temporaire
Nappe :	Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil :	GRIZZLY
Etalonné le :	11/05/2021
Hauteur de chute :	0,76 m
Masse du mouton :	63,5 kg
Section de pointe :	20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°011.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 10:07
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,667973
Y : 5,348725
Z : 284,80 m

Essai :

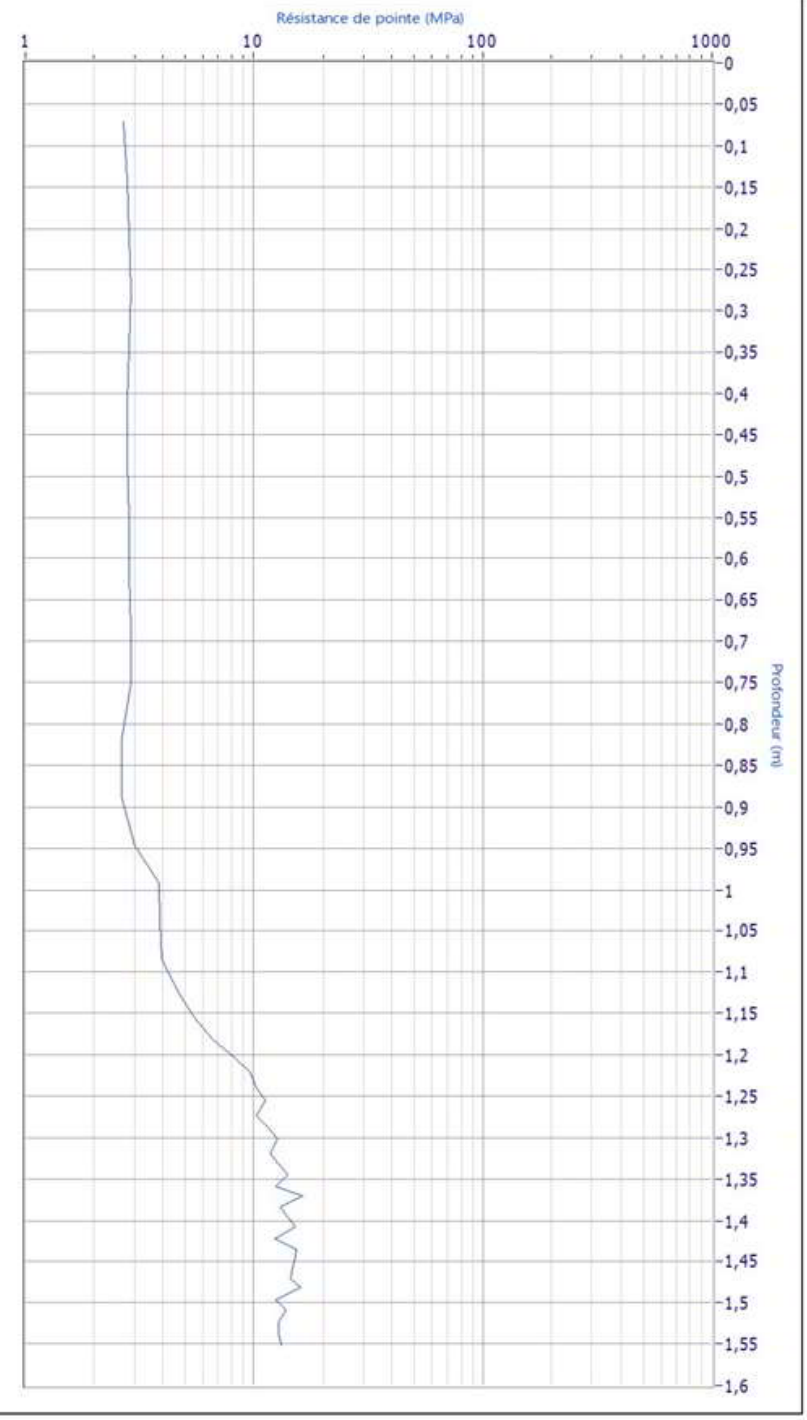
Profondeur visée :	0,00 m
Profondeur atteinte :	1,55 m
Nombre de coups :	46
Profondeur pré-forage :	0,00 m
Condition arrêt :	Temporaire
Nappe :	Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil :	GRIZZLY
Etalonné le :	11/05/2021
Hauteur de chute :	0,76 m
Masse du mouton :	63,5 kg
Section de pointe :	20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°012.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 10:12
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,668033
Y : 5,348812
Z : 289,20 m

Essai :

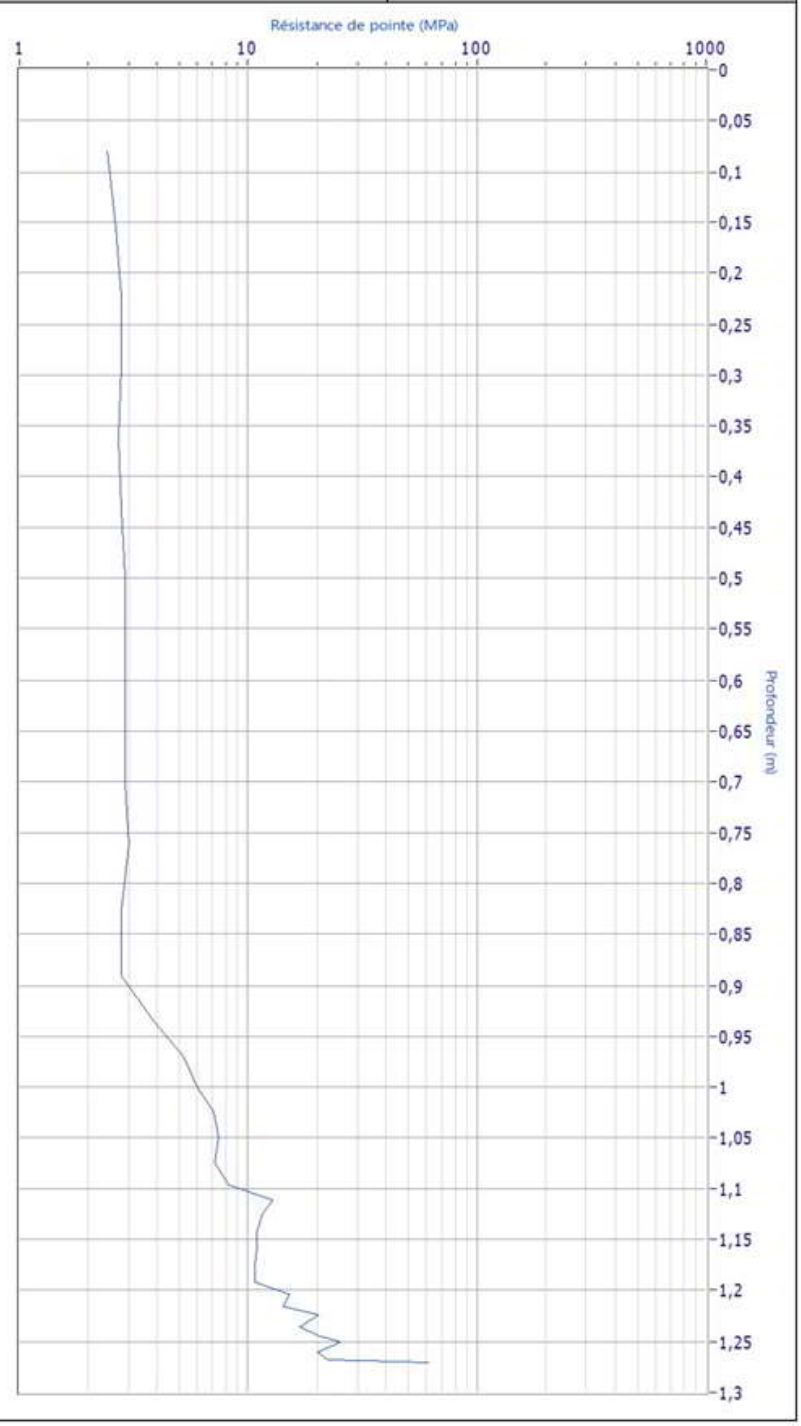
Profondeur visée : 0,00 m
Profondeur atteinte : 1,27 m
Nombre de coups : 35
Profondeur pré-forage : 0,00 m
Condition arrêt : Temporaire
Nappe : Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil : GRIZZLY
Etalonné le : 11/05/2021
Hauteur de chute : 0,76 m
Masse du mouton : 63,5 kg
Section de pointe : 20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°013.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 10:20
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,668078
Y : 5,348948
Z : 291,00 m

Essai :

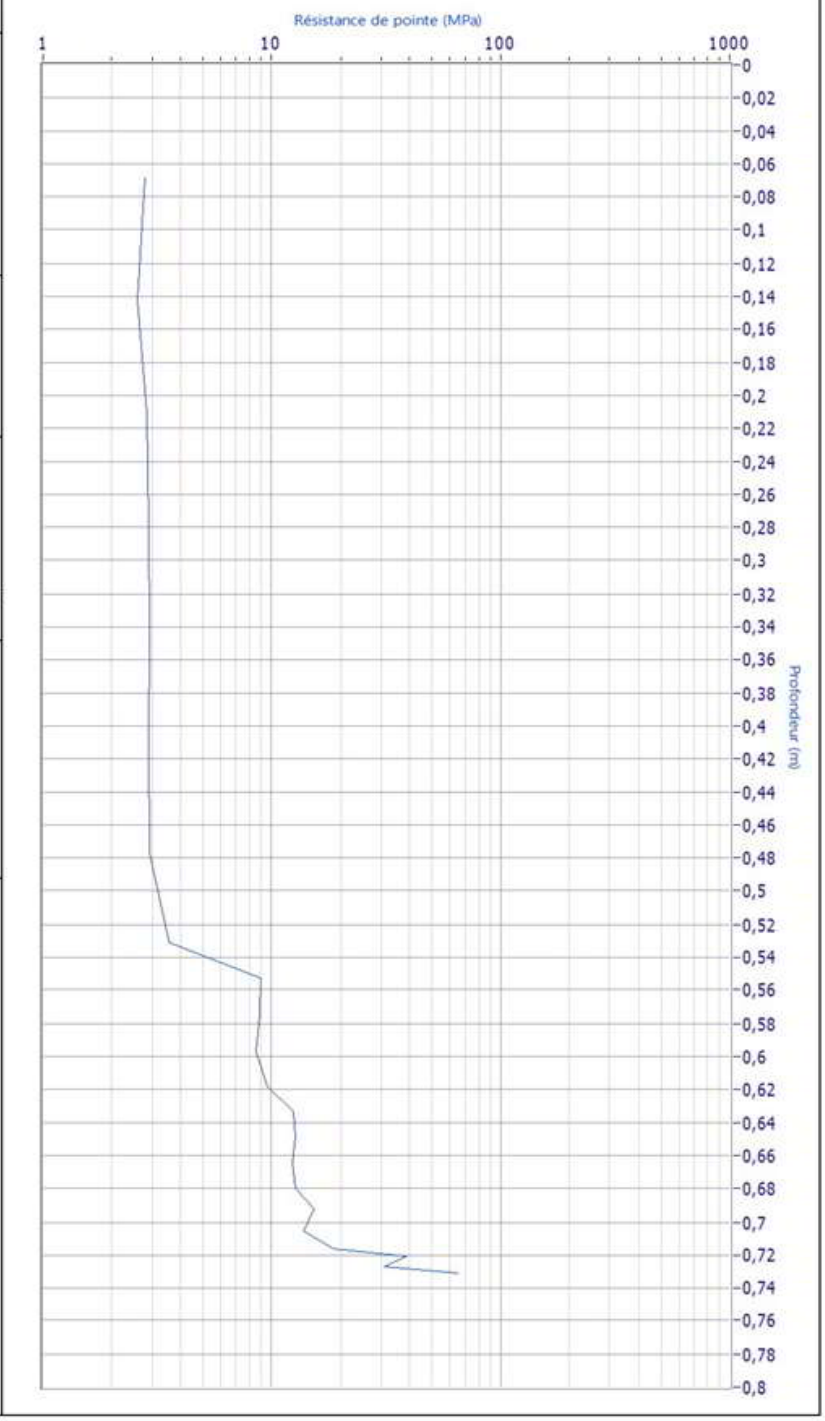
Profondeur visée :	0,00 m
Profondeur atteinte :	0,73 m
Nombre de coups :	22
Profondeur pré-forage :	0,00 m
Condition arrêt :	Temporaire
Nappe :	Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil :	GRIZZLY
Etalonné le :	11/05/2021
Hauteur de chute :	0,76 m
Masse du mouton :	63,5 kg
Section de pointe :	20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°014.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 10:23
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,668083
Y : 5,349073
Z : 288,30 m

Essai :

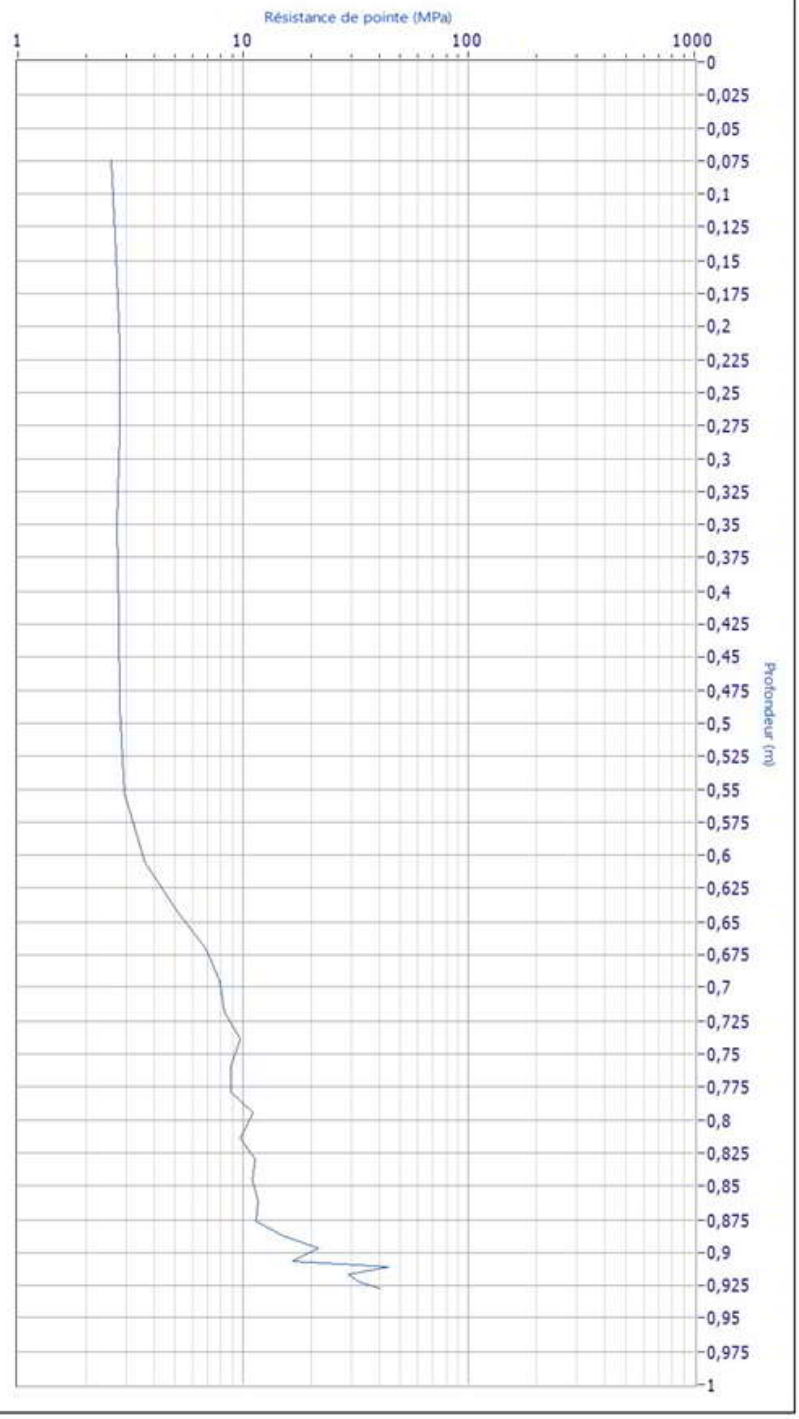
Profondeur visée : 0,00 m
Profondeur atteinte : 0,93 m
Nombre de coups : 29
Profondeur pré-forage : 0,00 m
Condition arrêt : Temporaire
Nappe : Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil : GRIZZLY
Etalonné le : 11/05/2021
Hauteur de chute : 0,76 m
Masse du mouton : 63,5 kg
Section de pointe : 20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°015.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 10:33
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,668123
Y : 5,349173
Z : 290,60 m

Essai :

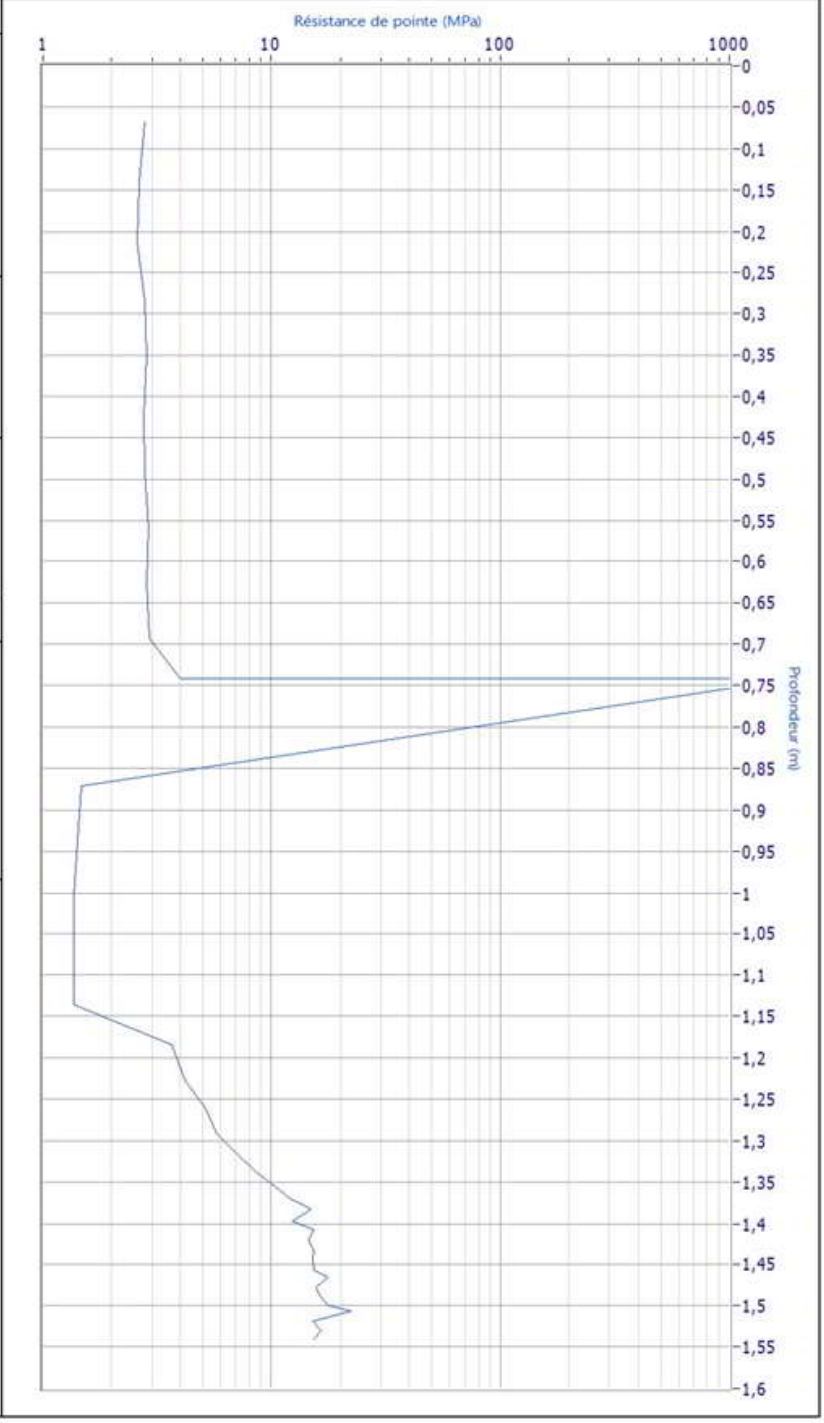
Profondeur visée :	0,00 m
Profondeur atteinte :	1,54 m
Nombre de coups :	41
Profondeur pré-forage :	0,00 m
Condition arrêt :	Temporaire
Nappe :	Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil :	GRIZZLY
Etalonné le :	11/05/2021
Hauteur de chute :	0,76 m
Masse du mouton :	63,5 kg
Section de pointe :	20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°016.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 10:39
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,668240
Y : 5,349320
Z : 292,40 m

Essai :

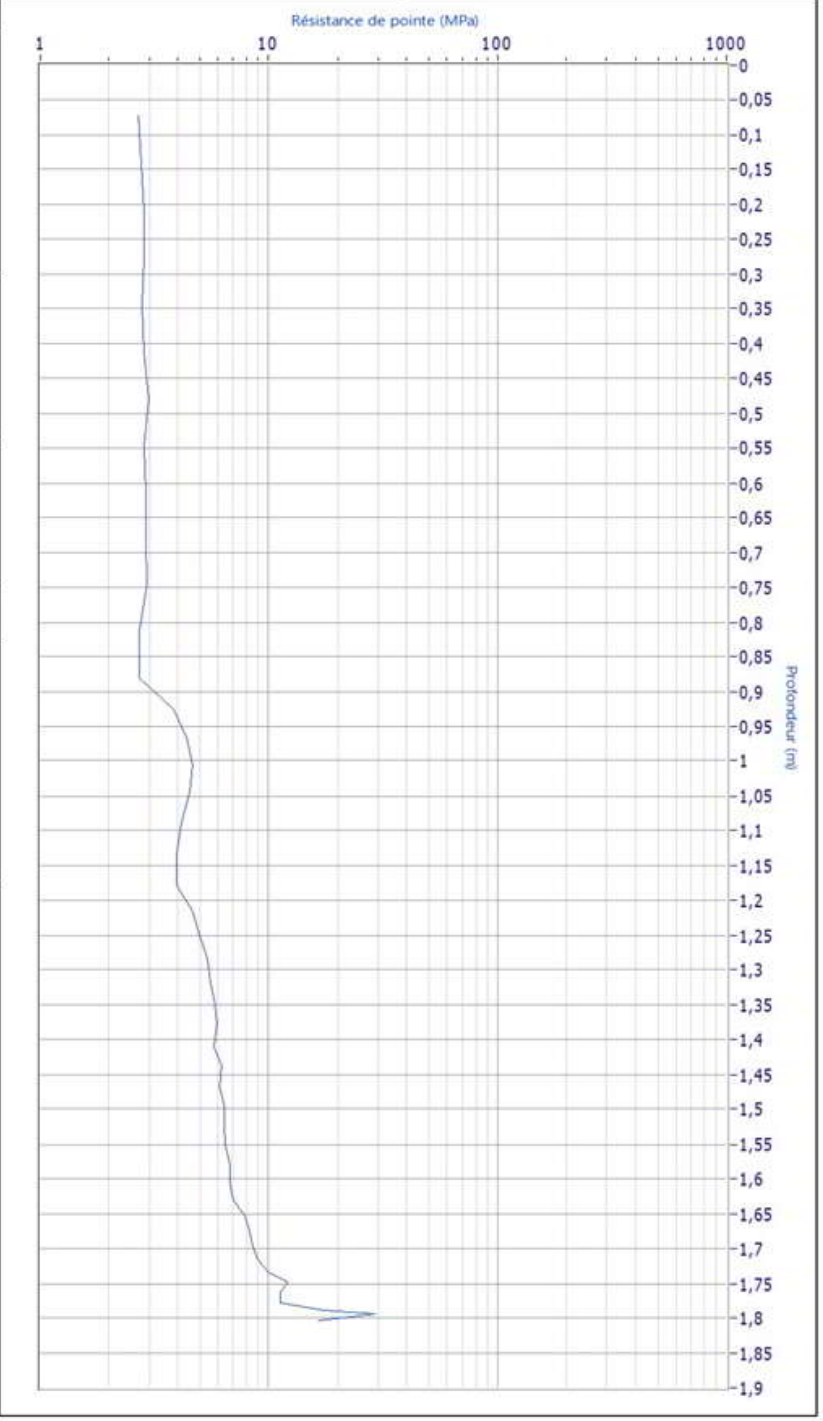
Profondeur visée :	0,00 m
Profondeur atteinte :	1,80 m
Nombre de coups :	46
Profondeur pré-forage :	0,00 m
Condition arrêt :	Temporaire
Nappe :	Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil :	GRIZZLY
Etalonné le :	11/05/2021
Hauteur de chute :	0,76 m
Masse du mouton :	63,5 kg
Section de pointe :	20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°017.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 10:45
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,668275
Y : 5,349488
Z : 290,50 m

Essai :

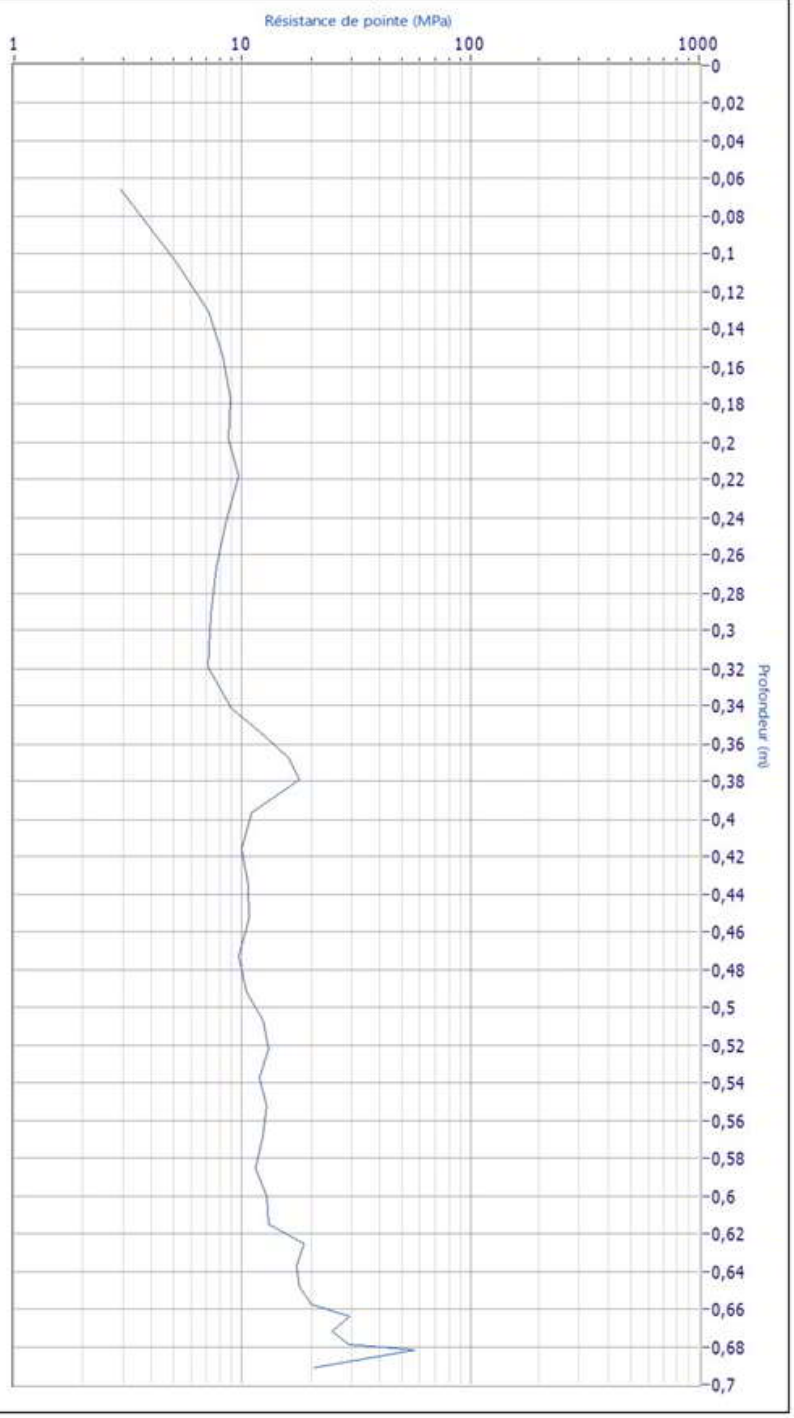
Profondeur visée : 0,00 m
Profondeur atteinte : 0,69 m
Nombre de coups : 38
Profondeur pré-forage : 0,00 m
Condition arrêt : Temporaire
Nappe : Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil : GRIZZLY
Etalonné le : 11/05/2021
Hauteur de chute : 0,76 m
Masse du mouton : 63,5 kg
Section de pointe : 20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Essai au pénétromètre dynamique à énergie constante

Reconnaissance de sols

Organisme : BEGT
Site : PA Rognes
Sondage : Sondage n°018.grz
Date : 17/02/2022
Heure : 08:53
Opérateur : XR
Responsable : BF

Conforme à la norme NF P 94-115

Localisation :

Type de repérage :
X : 43,668402
Y : 5,349658
Z : 296,90 m

Essai :

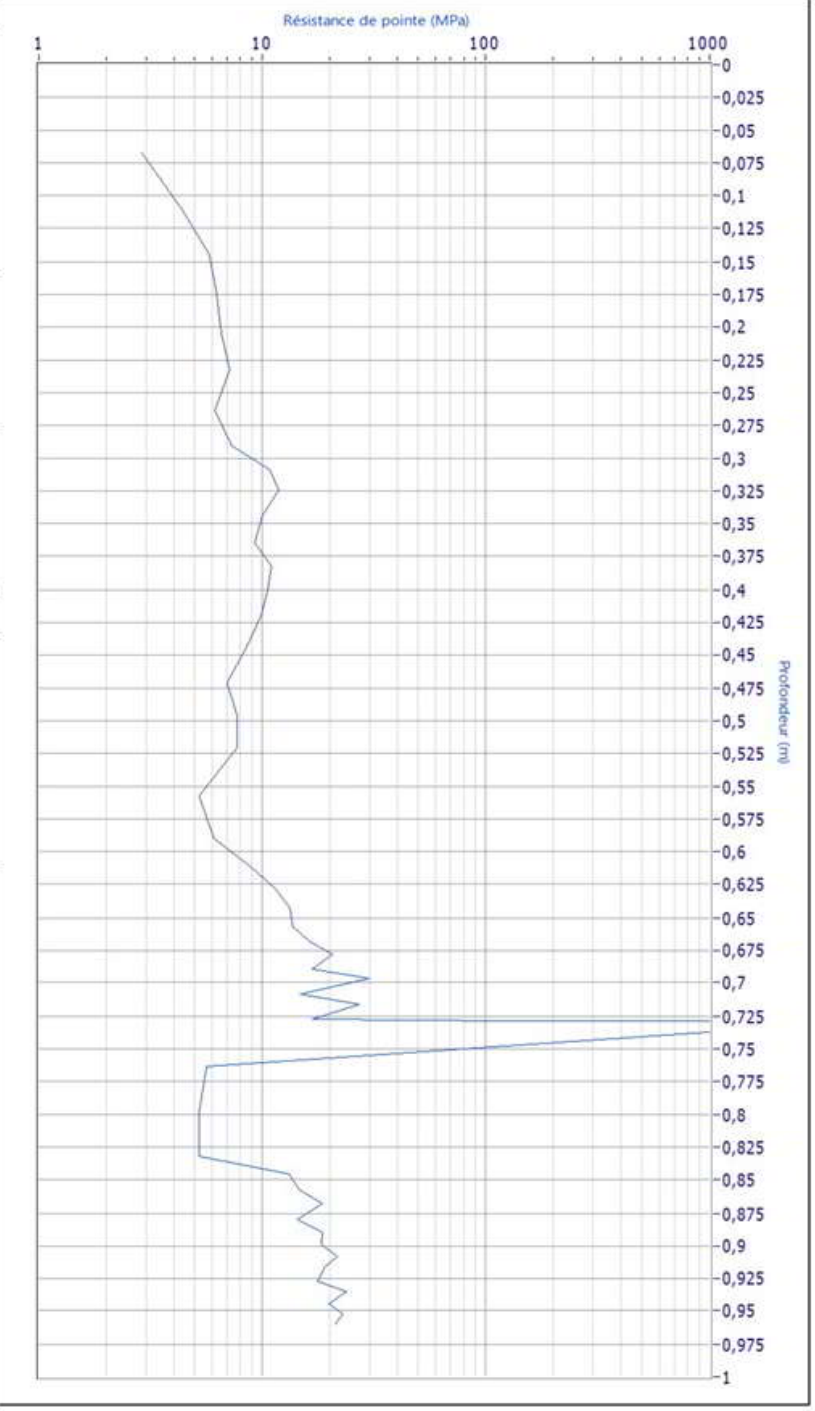
Profondeur visée :	0,00 m
Profondeur atteinte :	0,96 m
Nombre de coups :	51
Profondeur pré-forage :	0,00 m
Condition arrêt :	Temporaire
Nappe :	Inexistante

Caractéristiques :

Type d'appareil :	GRIZZLY
Etalonné le :	11/05/2021
Hauteur de chute :	0,76 m
Masse du mouton :	63,5 kg
Section de pointe :	20 cm²

Matériel étalonné par le ministère de l'équipement CER Rouen

Commentaires :



Mesures de couple :

Longueur de tige (m)												
Couple (Nm)												

Liste des annexes :

- Pouvoir Mme CAMPAGNO en date du 29.02.2024
- Plan de division en date du 13.02.2024
- DMPC 1471U (division)
- DMPC 1470Y (réunion)
- PV de bornage en date du 08.01.2020
- PV de bornage en date du 11.12.2018
- Notifications pacte de préférence
- Courrier Cts REYNAUD-BAUME - Modification assiette servitude
- Servitude - Acte du 17.02.1988
- Relevé canalisation SCP en date des 10 et 11 janvier 20223
- Courrier DRAC en date du 09.05.2022
- Courrier Dossier loi sur l'eau
- Note de renseignements d'urbanisme en date du 09.05.2023
- Arrêté permis d'aménager
- Greffe TA - non recours
- Mairie - Non recours gracieux et contentieux
- Arrêté transfert de permis
- Greffe - Non recours Transfert PA
- Mairie - Non recours transfert PA
- Arrêté permis d'aménager modificatif
- Greffe - Non recours PA modificatif
- Mairie - Non recours PAM
- Plan de commercialisation lot 9
- Attestation surface de plancher lot 9
- CAHIER DES CHARGES - TYPE
- Droit de préemption urbain - DIA
- SAFER - Notification dématérialisée et renonciation
- Etat des risques et pollutions
- Etat des risques de pollution des sols
- Certificat d'argiles

- Etude géotechnique G1