RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Taxes foncières pour 2025 votées et perçues par la commune de FOS-SUR-MER les collectivités territoriales et divers organismes

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP MARTIGUES
110 AV DOCTEUR FLEMING CS 20176
13695 MARTIGUES CEDEX

AVIS D'IMPÔTS LOCAUX

SD : 865507723330865E

4714-015147-0054-0

FERAUD MICHEL AUGUSTIN MARC
5 IMP DU PLEYSSAC
24310 PAUSSAC ET ST VIVIEN

Vos références

Numéro fiscal (C) :	00 17 720 162 215
Référence de l'avis :	25 13 5660485 52
Numéro de propriétaire :	039 F00632 G
Département d'imposition :	13 BOUCHES-DU-RHONE
Commune d'imposition :	039 FOS-SUR-MER
Numéro de rôle :	221
Date d'établissement :	11/08/2025
Date de mise en recouvrement :	31/08/2025
Identifiant service :	13202

Vos contacts

Par messagerie sécurisée
dans votre espace particulier ou professionnel sur **impots.gouv.fr**

Par téléphone
- pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel :
au 0 809 401 401 *
du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h
- pour toute autre question, votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous)

Sur place
horaires de votre centre des finances publiques sur **impots.gouv.fr**, rubrique Contact et prise de RDV

• pour le paiement de votre impôt :
SIP MARTIGUES
110 AV DOCTEUR FLEMING CS 20176
13695 MARTIGUES CEDEX
Tél : 04 42 35 44 00

• pour le montant de votre impôt :
CDIF AIX-EN-PROVENCE
SECT FONC 1
10 AVE DE LA CIBLE
CS 30849
13626 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1
Tél : 04 42 37 54 60

* (service gratuit + coût de l'appel)

Somme à payer

2 081,00 €

Date limite de paiement : 15/10/2025

Payez cette somme par un des moyens suivants :

- sur impots.gouv.fr en vous connectant à votre espace particulier ou professionnel, puis laissez-vous guider ;

- en utilisant le code ci-dessous avec votre smartphone ou votre tablette ;

- en adhérant au prélèvement à l'échéance avant le 01/10/2025, sur impots.gouv.fr ou en appelant le 0 809 401 401 *.

Les modalités de paiement sont détaillées dans la notice de cet avis.

Flashcode

Flashez ce code avec l'application « Impots.gouv » pour payer par smartphone ou tablette.

Plus d'informations dans la notice de cet avis.

Les taxes foncières sont affectées aux collectivités territoriales et l'évolution annuelle de leur montant, prévue par la loi, provient de deux facteurs :
- la revalorisation automatique en fonction de l'inflation de la valeur locative du bien prise en compte pour déterminer le montant de la taxe ;
- les taux d'imposition déterminés chaque année par les collectivités.

DÉBITEUR(S) LÉGAL(AUX)

Identifiant	Droit	Désignation et adresse
MCTVL9	PROPRIETAIRE	FERAUD MICHEL AUGUSTIN MARC

Taxes foncières 2025		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2024	%	%	%	%	%	%	
	Taux 2025	%	%	%	%	%	%	
	Adresse							
	Base							
	Cotisation							
	Cotisation lissée							
	Adresse							
	Base							
	Cotisation							
	Cotisation lissée							
	Cotisation 2024							
	Cotisation 2025							
	Variation	%	%	%	%	%	%	

		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés non bâties	Taux 2024	0,01 %	%	3,08%	20,23%	0,357%	8,49%	0,66%	
	Taux 2025	0,01 %	%	3,00%	20,23%	0,39%	8,77%	0,721%	
	Bases terres non agricoles Bases terres agricoles	6022		6022	6022	6022	6022	6022	
	Cotisation 2024	-		31	171	3	89	7	
	Cotisation 2025	1		181	1218	23	528	43	1994
	Variation	- %	%	+483,87%	+612,28 %	+666,67 %	+493,26 %	+514,29%	
	Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA)				Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
	Base État						Droit proportionnel :		
	Base collectivité						Droit fixe :		

Pour assurer la compensation à l'euro près de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, cette année, votre commune fera l'objet d'une retenue sur le produit de taxe foncière de 18252014 €.
Pour plus d'informations, consultez la notice.

Références administratives : 132 22 111 202 039 039 B K

Frais de gestion de la fiscalité directe locale	87
Dégrèvement Habitation principale	
Dégrèvement JA État	
Dégrèvement JA Collectivité	
Montant de votre impôt	**2081**

Si vous souhaitez contester le montant de votre impôt, conformément aux articles R*190-1 et R*196-2 du livre des procédures fiscales, vous pouvez effectuer une réclamation sur votre messagerie sécurisée sur impots.gouv.fr ou par courrier adressé à votre centre des finances publiques, jusqu'au 31 décembre 2026.
Les calculs ayant permis la détermination du montant de votre imposition, ainsi que son détail, sont réalisés dans le cadre d'un traitement algorithmique. Conformément au code des relations entre le public et l'administration, vous avez accès aux règles définissant ce traitement, ainsi qu'aux principales caractéristiques de sa mise en oeuvre, en consultant impots.gouv.fr, rubrique « ouverture des données publiques de la DGFiP ». Les informations recueillies pour les taxes foncières font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel, mis en oeuvre par la Direction générale des Finances publiques (120 rue de Bercy 75772 PARIS). Pour toutes informations sur la protection de vos données personnelles, consultez la politique de confidentialité accessible depuis la page internet suivante : https://www.impots.gouv.fr/portail/confidentialite-informations-personnelles.
Les destinataires de ces données sont les agents habilités de la DGFiP, dans le cadre de leurs attributions et conformément au besoin d'en connaître, les personnes et autres tiers auxquels la loi donne qualité pour en connaître dont notamment les organismes visés par l'article L.135 B du livre des procédures fiscales. Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez des droits suivants : droit d'accès, droit de rectification des données vous concernant, droit à la limitation du traitement, ainsi que le droit d'opposition au traitement de vos données personnelles hors obligation légale imposant à la DGFiP de traiter lesdites données ou dérogation réglementaire. Pour exercer vos droits, vous pouvez adresser votre demande au centre des finances publiques ou à l'adresse suivante : donnees-personnelles-mes-droits@dgfip.finances.gouv.fr. Pour toutes les questions autres que celles relatives à vos données personnelles (situation et gestion fiscale, changement de situation...), il convient de contacter le service gestionnaire aux coordonnées indiquées dans la rubrique contact de l'avis. En outre, si vous estimez que le traitement de vos données à caractère personnel n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, vous pouvez exercer votre droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

Outlook

TR: Régularisation taxe foncière La Cypriane

À partir de Audrey Campagno <audrey.campagno@urbanismedemain.fr>
Date Dim 07/09/2025 15:14
À Philippe EYBRARD <philippe.eybrard@hectaregroupe.fr>; Rudy BENOR <rudy.benor@hectaregroupe.fr>

5 pièces jointes (3 Mo)

TF La Cypriane Nord.pdf; TF La Cypriane Sud.pdf; Copie AAE VENTE Cts FERAUD - HECTARE avec cautions.pdf; RIB INDIVISION FERAUD PARTIE NORD.pdf; RIB MICHEL FERAUD SEUL PARTIE SUD.pdf;

Bonjour, dans l'acte d'achat du terrain de Fos sur mer, dossier le pré de Cypriane, nous nous sommes engagés à régler le prorata de taxe foncière aux propriétaires :
"L'ACQUEREUR règlera à première demande au VENDEUR, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours."

Aussi les propriétaires m'ont-ils adressé leur taxe foncière reçue.
Achat du 24 juin : nous devons donc régler du 25 juin au 31 décembre 2025 soit 180 jours

- La taxe foncière pour la partie Sud est à réglé à M Michel Feraud car seule propriétaire soit 2081€/365 et x 180 = 1026,25 €
- La taxe foncière pour la partie Nord est en indivision à M Michel Feraud et à sa soeur Mme Feraud née GENTY; Il faut donc régler svp 2076€ /365 et x 180 = 1023,78 €

Ci-joint les 2 RIB l'un de M Feraud seul pour les 1026,25 € et l'autre pour l'indivision pour les 1023,78 €.

Merci

Bises

Audrey

De: Michel FERAUD <outlook_5FA10076C1ABDC9F@outlook.com> de la part de Michel FERAUD <michel@feraud.org>
Envoyé: Jeudi 04 septembre 2025 21:03
À: olivier.capra@notaires.fr <olivier.capra@notaires.fr>
Cc: dominique.feraud@free.fr <dominique.feraud@free.fr>; Dominique FERAUD (dom.genty@laposte.net) <dom.genty@laposte.net>; Audrey Campagno <audrey.campagno@urbanismedemain.fr>
Objet: Régularisation taxe foncière La Cypriane

Bonsoir maître,

Je reçois la taxe foncière 2025 sur la propriété vendue à Hectare le 24 juin dernier.

Vous trouverez en pièces jointes les 2 avis correspondants.

Merci de bien vouloir faire le nécessaire pour leur prise en compte dans le cadre de la liquidation du dossier, si possible avant la date d'échéance de ces créances fixée au 15 octobre.

Cordialement,

Michel FERAUD
michel@feraud.org - www.feraud.org - Carte de visite électronique
Mobile : 06 82 46 51 76
Que puis-je faire pour vous aider ?

Pour imprimer ce RIB, utilisez la fonction « Imprimer »
de votre navigateur.

Fermer

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Ce relevé est destiné à tout organisme souhaitant connaître vos références bancaires pour domicilier des virements ou des prélèvements sur votre compte.

CA CHARENTE-PERIGORD 21/07/2018
PERIGUEUX PRIVILEGE 00084
Tel. 0969361036 **Fax.** 0553080076

Intitulé du Compte : M. FERAUD MICHEL

LE PLEYSSAC
LIEU DIT LE REPAIRE

24310 PAUSSAC ET ST VIVIEN

DOMICILIATION

Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
12406	**00084**	**80005373445**	**04**

IBAN (International Bank Account Number)

FR76 1240 6000 8480 0053 7344 504

Code BIC (Bank Identification Code) - Code **swift**:
AGRIFRPP824

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Ce relevé est destiné à tout organisme souhaitant connaître vos références bancaires pour domicilier des virements ou des prélèvements sur votre compte.

CA CHARENTE-PERIGORD 21/07/2018
PERIGUEUX PRIVILEGE 00084
Tel. 0969361036 **Fax.** 0553080076

Intitulé du Compte : M. FERAUD MICHEL

LE PLEYSSAC
LIEU DIT LE REPAIRE

24310 PAUSSAC ET ST VIVIEN

DOMICILIATION

Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
12406	**00084**	**80005373445**	**04**

IBAN (International Bank Account Number)

FR76 1240 6000 8480 0053 7344 504

Code BIC (Bank Identification Code) - Code **swift**:
AGRIFRPP824

27390022
OC/OC/VR

Acte 20 - VENTE Cts FERAUD - HECTARE

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT QUATRE JUIN

A MARIGNANE (Bouches du Rhône), 2 Place du 11 Novembre, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Olivier CAPRA, Notaire soussigné, au sein de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée «NOTAIRES MARIGNANE METROPOLE», titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à MARIGNANE (Bouches-du-Rhône), 2 place du 11 novembre, identifié sous le numéro CRPCEN 13053,

Avec la participation de Maître CEAGLIO, notaire à ISTRES, assistant Mme GENTY,

Ici présente

A RECU LA PRESENTE 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

Madame Dominique Simone Michelle **FERAUD**, retraitée, demeurant à FOS-SUR-MER (13270) 8 chemin des Tourbières.
Née à ARLES (13200) le 28 août 1953.
Divorcée de Monsieur Pierre José Michel **GENTY** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de AIX-EN-PROVENCE (13100) le 2 avril 2002, et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Michel Augustin Marc **FERAUD**, ingénieur, époux de Madame Janny Suzèle Régine **CHATOUX**, demeurant à PAUSSAC-ET-SAINT-VIVIEN (24310) 5 impasse du Pleyssac.
Né à ARLES (13200) le 25 mars 1957.
Marié à la mairie de LA SEYNE-SUR-MER (83500) le 5 août 2000 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 Bernard MUGARRA, notaire à SIX-FOURS-LES-PLAGES (83140), le 20 juillet 2000.
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 32000000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), Le Clos des Chanterelles 251 rue du Romarin BP 18, 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 totalité en pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

QUOTITES VENDUES

Madame Dominique GENTY
- En ce qui concerne l'immeuble article un :
vend la pleine propriété indivise des **BIENS** objet de la vente à concurrence de moitié indivise.

- En ce qui concerne l'immeuble article trois :
vend la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

Monsieur Michel FERAUD
- En ce qui concerne l'immeuble article un :
vend la pleine propriété indivise des **BIENS** objet de la vente à concurrence de moitié indivise.

- En ce qui concerne l'immeuble article deux :
vend la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Dominique FERAUD est présente à l'acte.

- Monsieur Michel FERAUD est présent à l'acte.

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par Madame Audrey CAMPAGNO, agissant en vertu de la délégation de pouvoirs annexée aux présentes.

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.
- que la conclusion et l'exécution du présent contrat ne contreviennent ni aux statuts, ni aux décisions des organes délibérants ou mandataires, ni à aucun engagement, décision judiciaire, administrative ou arbitrale leur étant opposable, et dont la violation pourrait entraver la bonne exécution des obligations découlant de l'acte.

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**.

- Le mot "**IMMEUBLE**", "**BIENS**" ou "**BIEN**" désignera les immeubles.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans les immeubles et vendus 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.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

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

Immeuble article un , vendu par M FERAUD et Madame GENTY

DESIGNATION

A FOS-SUR-MER (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13270 Les Crottes.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	136	Les Crottes	00 ha 30 a 85 ca
AM	137	Les Crottes	00 ha 00 a 68 ca
AM	138	Les Crottes	00 ha 02 a 91 ca
AM	139	Les Crottes	00 ha 04 a 00 ca
AM	140	Les Crottes	00 ha 01 a 21 ca
AM	141	Les Crottes	00 ha 04 a 00 ca
AM	142	Les Crottes	00 ha 03 a 46 ca
AM	143	Les Crottes	00 ha 04 a 02 ca
AM	144	Les Crottes	00 ha 05 a 11 ca
AM	145	Les Crottes	00 ha 03 a 99 ca
AM	146	Les Crottes	00 ha 03 a 99 ca
AM	147	Les Crottes	00 ha 03 a 97 ca
AM	148	Les Crottes	00 ha 04 a 03 ca
AM	149	Les Crottes	00 ha 01 a 71 ca
AM	150	Les Crottes	00 ha 05 a 17 ca
AM	151	Les Crottes	00 ha 03 a 99 ca
AM	152	Les Crottes	00 ha 03 a 99 ca
AM	153	Les Crottes	00 ha 04 a 00 ca
AM	154	Les Crottes	00 ha 03 a 97 ca
AM	155	Les Crottes	00 ha 04 a 01 ca
AM	156	Les Crottes	00 ha 04 a 38 ca
AM	157	Les Crottes	00 ha 04 a 51 ca
AM	160	Les Crottes	00 ha 04 a 89 ca
AM	163	Les Crottes	00 ha 04 a 00 ca
AM	164	Les Crottes	00 ha 04 a 00 ca
AM	165	Les Crottes	00 ha 04 a 00 ca
AM	166	Les Crottes	00 ha 03 a 73 ca
AM	167	Les Crottes	00 ha 00 a 77 ca
AM	168	Les Crottes	00 ha 00 a 73 ca
AM	169	Les Crottes	00 ha 02 a 26 ca
AM	170	Les Crottes	00 ha 01 a 83 ca
AM	171	Les Crottes	00 ha 00 a 52 ca

AM	172	Les Crottes	00 ha 10 a 74 ca
AM	173	Les Crottes	00 ha 01 a 12 ca
AM	119	Les Crottes	00 ha 00 a 70 ca
AM	66	Les Crottes	00 ha 01 a 49 ca
AM	68	Les Crottes	00 ha 01 a 51 ca
AM	120	Les Crottes	00 ha 01 a 94 ca
AM	121	Les Crottes	00 ha 07 a 16 ca
AM	122	Les Crottes	00 ha 03 a 39 ca
AM	123	Les Crottes	00 ha 06 a 14 ca
AM	124	Les Crottes	00 ha 03 a 10 ca
AM	125	Les Crottes	00 ha 05 a 85 ca
AM	126	Les Crottes	00 ha 01 a 43 ca
AM	127	Les Crottes	00 ha 03 a 81 ca
AM	128	Les Crottes	00 ha 04 a 00 ca
AM	129	Les Crottes	00 ha 06 a 28 ca

Total surface : 01 ha 93 a 34 ca

Immeuble article deux , vendu par Monsieur FERAUD

DESIGNATION

A FOS-SUR-MER (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13270 Les Crottes,

Une parcelle de terrain sur laquelle se trouve une ruine d'un ancien cabanon agricole

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	174	Les Crottes	00 ha 03 a 63 ca
AM	175	Les Crottes	00 ha 04 a 00 ca
AM	176	Les Crottes	00 ha 04 a 00 ca
AM	177	Les Crottes	00 ha 04 a 01 ca
AM	178	Les Crottes	00 ha 04 a 01 ca
AM	179	Les Crottes	00 ha 04 a 08 ca
AM	180	Les Crottes	00 ha 04 a 08 ca
AM	181	Les Crottes	00 ha 04 a 08 ca
AM	182	Les Crottes	00 ha 04 a 08 ca
AM	183	Les Crottes	00 ha 04 a 08 ca
AM	186	Les Crottes	00 ha 24 a 78 ca
AM	190	Les Crottes	00 ha 02 a 64 ca
AM	191	Les Crottes	00 ha 00 a 57 ca
AM	192	Les Crottes	00 ha 02 a 86 ca
AM	193	Les Crottes	00 ha 04 a 13 ca
AM	194	Les Crottes	00 ha 01 a 09 ca
AM	195	Les Crottes	00 ha 04 a 12 ca
AM	196	Les Crottes	00 ha 03 a 27 ca
AM	197	Les Crottes	00 ha 05 a 06 ca
AM	198	Les Crottes	00 ha 05 a 00 ca
AM	199	Les Crottes	00 ha 05 a 17 ca
AM	200	Les Crottes	00 ha 02 a 18 ca
AM	201	Les Crottes	00 ha 00 a 35 ca
AM	202	Les Crottes	00 ha 35 a 60 ca
AM	203	Les Crottes	00 ha 01 a 17 ca
AM	223	Les Crottes	00 ha 00 a 03 ca
AM	224	Les Crottes	00 ha 00 a 25 ca
AM	225	Les Crottes	00 ha 00 a 21 ca
AM	227	Les Crottes	00 ha 00 a 34 ca

AM	228	Les Crottes	00 ha 00 a 59 ca

Total surface : 01 ha 39 a 46 ca

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

Immeuble article trois , vendu par Madame GENTY

DESIGNATION

A FOS-SUR-MER (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13270 Les Crottes.
Une parcelle de terrain
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	161	Les Crottes	00 ha 04 a 00 ca
AM	162	Les Crottes	00 ha 04 a 00 ca

Total surface : 00 ha 08 a 00 ca

Rappel de réunion de parcelles cadastrales

I – Il est ici rappelé que la propriété indivise entre M FERAUD et Mme GENTY objet de la présente vente était, pour partie, cadastrée sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	36	Les Crottes	00 ha 65 a 27 ca
AM	37	Les Crottes	00 ha 64 a 50 ca
AM	60	Les Crottes	00 ha 03 a 28 ca
AM	62	Les Crottes	00 ha 28 a 75 ca
AM	64	Les Crottes	00 ha 00 a 40 ca

Ces parcelles ont fait l'objet d'un procès verbal du cadastre de réunion en date du 23 Juillet 2024, publié le 24 Juillet 2024 au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 1 volume 2024P, numéro 17896.

L'ensemble de ces parcelles a figuré sous le numéro 134 de la section AM pour une contenance de 1 ha 62 a 20 ca.
Cette parcelle a depuis lors fait l'objet d'une division ainsi qu'il sera précisé ci-après.

II – Il est ici précisé que la parcelle propriété de M FERAUD objet de la présente vente était cadastrée sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	20	Les Crottes	00 ha 36 a 24 ca
AM	21	Les Crottes	00 ha 17 a 05 ca
AM	22	Les Crottes	00 ha 07 a 29 ca
AM	24	Les Crottes	00 ha 01 a 75 ca
AM	61	Les Crottes	00 ha 15 a 88 ca
AM	63	Les Crottes	00 ha 06 a 91 ca
AM	65	Les Crottes	00 ha 30 a 74 ca
AM	73	Les Crottes	00 ha 19 a 35 ca
AM	75	Les Crottes	00 ha 18 a 86 ca
AM	77	Les Crottes	00 ha 35 a 33 ca

Ces parcelles ont fait l'objet d'un procès verbal du cadastre de réunion en date du 23 Juillet 2024, publié le 24 Juillet 2024 au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 1, volume 2024P, numéro 17894

L'ensemble de ces parcelles a figuré sous le numéro 135 de la section AM pour une contenance de 1 ha 89 a 40 ca.

Cette parcelle a depuis lors fait l'objet d'une division ainsi qu'il sera précisé ci-après.

Rappel de divisions cadastrales réalisée pour les besoins des présentes

I - La parcelle, sise sur la commune de FOS SUR MER, originairement cadastrée section AM numéro 134 lieudit Les Crottes pour une contenance de un hectare soixante-deux ares vingt centiares (01ha 62a 20ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles objet des présentes, cadastrée section AM, numéros 136 à 173, à l'exception des parcelles cadastrées section AM, numéros 158 pour 4 a 00 ca et section AM, numéro 159 pour 4a 00 ca restant la propriété de M FERAUD, et objet de l'obligation de faire stipulée ci-après.

II - La parcelle, sise sur la commune de FOS SUR MER, originairement cadastrée section AM numéro 135 lieudit Les Crottes pour une contenance de1 ha 89 a 40 ca a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles objet des présentes, cadastrée section AM, numéros 174 à 203, à l'exception des parcelles suivantes cadastrées, savoir

Section AM, numéro 187 pour 19 a 08 ca

Section AM, numéro 188 pour 85 ca

Section AM, numéro 189 pour 19 a 58 ca

Lesquelles parcelles devant former le lot « social » du lotissement et restant la propriété de M FERAUD

Etant précisé que la parcelle 189 a été redivisée ainsi qu'il sera précisé ci-après

Que de cette division sont issues les parcelles 204 et 205, redivisées ainsi qu'il sera précisé ci-après

Et les parcelles cadastrées, savoir :

Section AM, numéros 184 pour 4a 03 ca

Section AM, numéro 185 pour 4 a 08 ca

Ces cinq parcelles restant la propriété de M FERAUD, et objet de l'obligation de faire stipulée ci-après.

Ces deux divisions ont été réalisées suivant document d'arpentage établi par M CASTIGLI, géomètre expert à FOS SUR MER le 5 Juillet 2024 sous le numéro 2921J

III – a) La parcelle, sise sur la commune de FOS SUR MER, originairement cadastrée section AM numéro 57 lieudit Les Crottes pour une contenance de 7 a 57 ca a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance, cadastrées, savoir

Section AM, numéro 118 pour 7 a 57 ca, restant la propriété des vendeurs

Section AM, numéro 119 pour 70 ca, objet de la présente vente

b) la parcelle, sise sur la commune de FOS SUR MER, originairement cadastrée section AM numéro 70 lieudit Les Crottes pour une contenance de 42 a 82 ca a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles objet des présentes, cadastrée section AM, numéros 120 à 129 ainsi que la parcelle 130, restant la propriété du vendeur.

Cette division a été réalisée suivant document d'arpentage établi par M CASTIGLI, géomètre expert à FOS SUR MER sous le numéro 2905 E publié au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 1 le 6 février 2024, volume 2024P, numéro 3240.

IV – a) La parcelle, sise sur la commune de FOS SUR MER, originairement cadastrée section AM numéro 189 lieudit Les Crottes a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance, cadastrées, savoir

Section AM, numéro 222 pour 19 a 30 ca, restant la propriété des vendeurs
Section AM, numéro 223 pour 03 ca, objet de la présente vente
Section AM, numéro 224 pour 25 ca, objet de la présente vente

b) La parcelle, sise sur la commune de FOS SUR MER, originairement cadastrée section AM numéro 204 lieudit Les Crottes a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance, cadastrées, savoir
Section AM, numéro 225 pour 21 ca, objet de la présente vente
Section AM, numéro 226 pour 07 ca, restant la propriété du vendeur
Section AM, numéro 227 pour 3 ca, objet de la présente vente

c) La parcelle, sise sur la commune de FOS SUR MER, originairement cadastrée section AM numéro 205 lieudit Les Crottes a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance, cadastrées, savoir
Section AM, numéro 228 pour 59 ca, objet de la présente vente
Section AM, numéro 229 pour 07 ca, restant la propriété du vendeur

Cette division a été réalisée suivant document d'arpentage établi par M CASTIGLI, géomètre expert à FOS SUR MER sous le numéro 2972 X le 18 Juin 2025.

Rappel de divisions cadastrales antérieures

La parcelle cadastrée section AM, numéro 60 provient de la division de la parcelle alors cadastrée section AM, numéro 23, en deux parcelles cadastrées section AM, numéros 60 et 61

La parcelle cadastrée section AM, numéro 62 provient de la division de la parcelle alors cadastrée section AM, numéro 25, en deux parcelles cadastrées section AM, numéros 62 et 63.

La parcelle cadastrée section AM, numéro 64 provient de la division de la parcelle alors cadastrée section AM, numéro 26, en deux parcelles cadastrées section AM, numéros 64 et 65.

La parcelle cadastrée section AM, numéro 66 provient de la division de la parcelle alors cadastrée section AM, numéro 28, en deux parcelles cadastrées section AM, numéros 66 et 67

La parcelle cadastrée section AM, numéro 68 provient de la division de la parcelle alors cadastrée section AM, numéro 29, en deux parcelles cadastrées section AM, numéros 68 et 69.

La parcelle cadastrée section AM, numéro 70 provient de la division de la parcelle alors cadastrée section AM, numéro 59, en deux parcelles cadastrées section AM, numéros 70 et 71.

La parcelle cadastrée section AM, numéro 59 provient de la division de la parcelle alors cadastrée section AM, numéro 23, en deux parcelles cadastrées section AM, numéros 58 et 59

La parcelle cadastrée section AM, numéro 47 provient de la division de la parcelle alors cadastrée section AM, numéro 27, en deux parcelles cadastrées section AM, numéros 46 et 47.

La parcelle cadastrée section AM, numéro 73 provient de la division de la parcelle alors cadastrée section AM, numéro 67 qui provenait elle-même de la division de la parcelle cadastrée section AM, numéro 28.

La parcelle cadastrée section AM, numéro 75 provient de la division de la parcelle alors cadastrée section AM, numéro 69 qui provenait elle-même de la division de la parcelle cadastrée section AM, numéro 29.

La parcelle cadastrée section AM, numéro 77 provient de la division de la parcelle alors cadastrée section AM, numéro 71 qui provenait elle-même de la division de la parcelle cadastrée section AM, numéro 59, laquelle provenant de la division de la parcelle AM 23 ainsi qu'il est dit ci-dessus.

CONCORDANCE CADASTRALE

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est établi le tableau ci-après :

Ancienne référence cadastrale d'origine		**Référence cadastrale actuelle correspondante**	
Section	Numéro	Section	Numéro
A	64	AM	23
A	67	AM	25
A	68	AM	26
A	72	AM	28
A	71	AM	29
A	69	AM	27
A	66	AM	20
A	63	AM	21
A	62	AM	22
A	65	AM	24

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il entend l'utiliser en vue de réaliser une opération de lotissement.

Pour les besoins de la fiscalité attachée à la revente des lots, l'acquéreur déclare ici l'usage futur de chacune des parcelles acquise :

Section	N°	Lieudit	Usage futur
AM	136	Les Crottes	Voirie/espaces communs
AM	137	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	138	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	139	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	140	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	141	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	142	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	143	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	144	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	145	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	146	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	147	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	148	Les Crottes	Terrain à bâtir

AM	149	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	150	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	151	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	152	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	153	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	154	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	155	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	156	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	157	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	160	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	163	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	164	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	165	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	166	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	167	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	168	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	169	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	170	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	171	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	172	Les Crottes	Voirie/espaces communs
AM	173	Les Crottes	Voirie/espaces communs
AM	119	Les Crottes	Voirie/espaces communs
AM	66	Les Crottes	Voirie/espaces communs
AM	68	Les Crottes	Voirie/espaces communs
AM	120	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	121	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	122	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	123	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	124	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	125	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	126	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	127	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	128	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	129	Les Crottes	Voirie/espaces communs
AM	174	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	175	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	176	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	177	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	178	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	179	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	180	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	181	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	182	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	183	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	186	Les Crottes	Voirie/espaces communs
AM	190	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	191	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	192	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	193	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	194	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	195	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	196	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	197	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	198	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	199	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	200	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	201	Les Crottes	Terrain à bâtir

AM	202	Les Crottes	Voirie/espaces communs
AM	203	Les Crottes	Voirie/espaces communs
AM	161	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	162	Les Crottes	Terrain à bâtir
AM	223	Les Crottes	Voirie/espaces communs
AM	224	Les Crottes	Voirie/espaces communs
AM	225	Les Crottes	Voirie/espaces communs
AM	227	Les Crottes	Voirie/espaces communs
AM	228	Les Crottes	Voirie/espaces communs

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Nature de la servitude

Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules ainsi que pour tout réseau sec, humide ou enterré, en surface ou en tréfonds suivant les prescriptions des sociétés concessionnaires, avec le droit de poser tout compteur en surface ou enterré pour les sept logements à réaliser sur les parcelles formant le fonds dominant.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds servant

Propriétaire :
SAS HECTARE

Désignation :
A FOS-SUR-MER (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13270 Les Crottes.
diverses parcelles en nature de terrain à bâtir
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	119	Les Crottes	00 ha 00 a 70 ca
AM	186	Les Crottes	00 ha 24 a 78 ca
AM	68	Les Crottes	00 ha 01 a 51 ca
AM	129	Les Crottes	00 ha 06 a 28 ca

Effet relatif
Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds dominant

Propriétaire :
Le fonds dominant appartient à Madame Dominique GENTY en toute propriété indivise à concurrence de moitié indivise.

Le fonds dominant appartient à Monsieur Michel FERAUD en toute propriété indivise à concurrence de moitié indivise.

Désignation :
A FOS-SUR-MER (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13270 Les Crottes,
Une parcelle de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	118	Les Crottes	00 ha 07 a 57 ca
AM	56	Les Crottes	00 ha 10 a 40 ca
AM	58	Les Crottes	00 ha 20 a 94 ca
AM	130	Les Crottes	00 ha 10 a 36 ca

Total surface : 00 ha 49 a 27 ca

Effet relatif

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître CEAGLIO notaire à ISTRES le 28 novembre 2028, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2 le 17 décembre 2018, volume 2018P, numéro 8972.

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la voirie de l'opération de lotissement, jusqu'au droit des parcelles desservies formant le fonds dominant.

Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties. Ce passage part de la voie publique pour aboutir au fonds dominant

Ce passage formera partie de la voie du lotissement à créer par la société HECTARE et sera aménagé conformément aux prescriptions du permis d'aménager d'HECTARE

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge de la société HECTARE.

Compte tenu du fait que cette assiette va desservir non seulement l'opération d'aménagement réalisée par HECTARE mais aussi une future opération d'aménagement à réaliser sur le fonds dominant par un autre aménageur devant comprendre sept logements, le passage sera entretenu par les propriétaires des fonds servants et dominants, à frais communs de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien par un des propriétaires le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Les frais d'entretien de cette assiette de servitude seront répartis au prorata du nombre de logements desservis. Cette répartition sera effectuée entre les deux associations syndicales libres à compter de leurs constitutions.

En outre, il est expressément convenu que, dans le cadre des travaux de viabilité qui seront réalisés pour les besoins de l'aménagement du fonds dominant, le propriétaire du fonds dominant devra remettre le fonds servant dans le même état que lorsqu'il l'a trouvé au commencement de ses travaux.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

PUBLICITE FONCIERE

Toute servitude conventionnelle doit être publiée au service de la publicité foncière compétent (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 28 1° a).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La constitution de servitude conventionnelle s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts.

La constitution s'étant effectuée avec une indemnité comme indiquée ci-dessus, elle est soumise au droit proportionnel.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution de sécurité immobilière sera perçue au taux de 0,10 % sur l'évaluation faite avec un minimum de perception de 15 euros (articles 881 K et 881 M b du Code général des impôts). Cette contribution est prise autant de fois qu'il y a de servitudes.

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.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX MILLIONS QUATRE CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (2.435.000,00 EUR)**,

Lequel prix réparti de la façon suivante :

En ce qui concerne les parcelles cédées par M FERAUD seul (article 2)

D'une part moyennant un somme de SEPT CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (775.000 €), payables de la façon suivante :

DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (275.000 €) comptant le jour de la signature de l'acte ;

DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000 €) à la date anniversaire de l'année suivant la signature de l'acte de vente ;

DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000 €) à la date anniversaire des deux années suivant la signature de l'acte de vente

L'obligation de réaliser les viabilités nécessaires tant pour le lot social (lot 13), cadastré section AM, numéros 187, 188, 222, 226 et 229 restant la propriété de Monsieur FERAUD que pour deux autres lots, à savoir les lots 11 et 12, cadastrés section AM, numéros 184 et 185 restant la propriété de Monsieur FERAUD.

Ces deux lots sont matérialisés sur le plan annexé aux présentes.

Le montant de ces viabilisations est estimé à 30 000 euros pour chacun des lots de 400m² environ et à 50 000 euros pour le lot social soit un total de 110 000 euros. Cette facturation forfaitaire comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone de chaque lot, les taxes communales exigibles dans le cadre du dossier de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou d'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…

En ce qui concerne les autres parcelles (articles 1 et 3)

Entre les mains de Mme GENTY, comptant le jour de la signature de l'acte à hauteur de HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850.000 €), lequel prix portant à la fois sur la quote-part indivise cédée (moitié de l'article 1) et sur les deux parcelles cédées par elle seule (article 3).

Entre les mains de Monsieur FERAUD à hauteur de SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS (640.000 €) de la façon suivante :

DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 €) comptant le jour de la signature de l'acte ;

DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 €) à la date anniversaire de l'année suivant la signature de l'acte de vente ;

DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000 €) à la date anniversaire des deux années suivant la signature de l'acte de vente

D'autre part l'obligation de réaliser les viabilités pour deux lots de terrains à bâtir, soit les lots 23 et 24 cadastrés section AM, numéros 158 et 159, restant la propriété de M FERAUD tels que figurés sur le plan annexé aux présentes

Le montant de ces viabilisations est estimé à 30 000 euros pour chacun des lots de 400m².

Cette facturation forfaitaire comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone de chaque lot, les taxes communales exigibles dans le cadre du dossier de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou d'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 prix est ferme définitif et non révisable.

Monsieur FERAUD aura donc la qualité de coloti pour les lots conservés par lui et par conséquent il devra, ainsi que ses ayants-cause et ayants-droits, respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL, etc...).

Pour permettre à l'ACQUEREUR d'exécuter son obligation ci-dessus contractée d'achever les travaux, il conservera jusqu'à la réception des travaux la qualité de maître de l'ouvrage.

Enfin, il est précisé que le VENDEUR autorise l'ACQUEREUR ainsi que ses ayants-cause et ayants-droits, intervenants pour la réalisation des travaux, à pénétrer sur les terrains en vue de la réalisation des travaux.

PAIEMENT DU PRIX

PARTIE PAYEE COMPTANT

La somme de UN MILLION TROIS CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (1.325.000,00 EUR) formant partie du prix a été payée comptant ce jour par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

Etant précisé que cette partie comptant revient à Monsieur FERAUD à hauteur de QUATRE CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (475.000 €) le surplus du prix lui revenant était payable soit par une obligation de faire soit à terme, le tout dans les conditions précisées ci-après.

Madame GENTY reçoit ce jour la totalité de la quote-part du prix de vente lui revenant.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PARTIE PAYABLE A TERME

Quant au solde du prix soit la somme de NEUF CENT QUARANTE MILLE EUROS (940.000,00 EUR), l'**ACQUEREUR** s'oblige à le payer au **VENDEUR** ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire des présentes, ou à ses créanciers inscrits au profit desquels il est fait toutes délégations et indications de paiement nécessaires, au plus tard pour moitié de ladite somme dans le délai d'un an à compter de ce jour et pour le solde au plus tard dans un délai de deux ans à compter de ce jour sans intérêt.

Cependant, en cas de non paiement à l'échéance, cette somme sera productive d'un intérêt au taux de six pour cent (6%) l'an à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention du **VENDEUR** de bénéficier de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit, et sans préjudice des indemnités ci-après stipulées et du droit du **VENDEUR** de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit.

Dans la suite de l'acte, les intérêts dont il est parlé s'entendent de ceux éventuellement dus en cas de non paiement à l'échéance.

Il demeure convenu entre les parties :

1) Que le paiement du solde du prix sera fait par la comptabilité du Notaire soussigné.

2) Qu'il ne pourra être valablement effectué que suivant les modes libératoires légaux.

3) Que l'**ACQUEREUR** pourra se libérer par anticipation.

4) Qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme du principal ou des intérêts, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, les sommes qui resteront alors dues, deviendront immédiatement et de plein droit exigible sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.

Si le commandement ne contient pas la déclaration prévue ci-dessus, la vente ne sera pas résolue mais le **VENDEUR** aura le droit à défaut de paiement dans les trente jours de ce commandement, à titre de stipulation de pénalité, à une indemnité de six pour cent des sommes exigibles.

Les indemnités résultant du présent article seront indépendantes de celles prévues aux articles ci-après.

5) Que, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code civil, en cas de non paiement d'une ou plusieurs années d'intérêts, les intérêts de chaque

année échue en produiront eux-mêmes de plein droit, après une mise en demeure, de nouveaux, au même taux, lesquels seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.

6) Qu'en cas de dissolution conventionnelle de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant sa complète libération, il y aura exigibilité immédiate de la somme restant due.

En outre, le montant en principal, intérêts et accessoires des sommes dues deviendra exigible de plein droit et sans mise en demeure préalable dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- En cas d'inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par l'**ACQUEREUR**.
- A défaut d'exécution des engagements pris par lui.
- En cas de saisie des biens vendus.
- En cas de redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire de l'**ACQUEREUR**.
- S'il dépréciait la valeur des **BIENS** vendus de quelque manière que ce soit et notamment par changement de sa destination ou par défaut d'entretien.
- S'il donnait à bail les **BIENS** vendus ou en consentait une location quelconque.

En revanche, compte tenu de l'existence d'une caution bancaire délivrée par le BECM, caution dont une copie est annexée aux présentes, M FERAUD renonce à faire inscrire son hypothèque légale du vendeur accompagnée de son action résolutoire.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

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

Madame Dominique GENTY
En ce qui concerne l'immeuble article un :

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :
Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Madame Solange SOURD, domicilié en son vivant Rés les amarylis à ISTRES, son décès est survenu le 11 mai 2018. L'acte de notoriété a été reçu par Maître CEAGLIO, notaire à ISTRES.
La valeur portée dans la déclaration de succession est de deux cent soixante mille euros (260.000,00 eur).

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.
Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Le **VENDEUR** n'est pas propriétaire de cet immeuble.

En ce qui concerne l'immeuble article trois :

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :
Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Madame Solange SOURD, domicilié en son vivant Rés les amarylis à ISTRES, son décès est survenu le 11 mai 2018. L'acte de notoriété a été reçu par Maître CEAGLIO, notaire à ISTRES.
La valeur portée dans la déclaration de succession est de deux cent soixante mille euros (260.000,00 eur)
Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.
Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Monsieur Michel FERAUD
En ce qui concerne l'immeuble article un :

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :
Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Madame Solange SOURD, domicilié en son vivant Rés les amarylis à ISTRES, son décès est survenu le 11 mai 2018. L'acte de notoriété a été reçu par Maître CEAGLIO, notaire à ISTRES.
La valeur portée dans la déclaration de succession est de deux cent soixante mille euros (260.000,00 eur)
Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.
Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

En ce qui concerne l'immeuble article trois :

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :
Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Monsieur Jean FERAUD, domicilié en son vivant à FOS SUR MER, 8 chemin des Tourbières, son décès est survenu le 10 février 2008. L'acte de notoriété a été reçu par Maître CEAGLIO, notaire à ISTRES, le 16 mai 2008.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.
Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

En ce qui concerne l'immeuble article un :

Le **VENDEUR** n'est pas propriétaire de cet immeuble.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR :**

Madame Dominique GENTY dépend actuellement du centre des finances publiques de MARTIGUES – Av du Dr Fleming - 13500 MARTIGUES.

Monsieur Michel FERAUD dépend actuellement du centre des finances publiques de NONTRON – 17 Place Alfred Agard - 24300 NONTRON.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe sur la cession de terrain devenu constructible n'est pas exigible conformément aux dispositions de l'article 1529 II b du Code général des impôts.

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

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul l'**ACQUEREUR** déclare avoir la qualité d'assujetti.

Engagement de revente

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 MONTPELLIER MILLENAIRE 156 Rue Alfred Nobel à MONTPELLIER, où le redevable est identifié sous le numéro FR24 351 338 660 00027.
- Que son numéro SIREN est le 351338660.

Etant précisé que l'acquéreur 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 DEUX MILLIONS QUATRE CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (2.435.000,00 EUR).

DROITS

				Mt à payer
Taxe départementale 2 435 000,00	x	0,70 %	=	17 045,00
Frais d'assiette 17 045,00	x	2,14 %	=	365,00
			TOTAL	**17 410,00**

Droits exigibles sur la valeur de la constitution de servitude

				Mt à payer
Taxe départementale 150,00	x	5,00 %	=	8,00
Taxe communale 150,00	x	1,20 %	=	2,00
Taxe additionnelle Région Ile de France 150,00	x	0,60 %	=	1,00
Frais d'assiette 8,00	x	2,37 %	=	0,00
			TOTAL	**11,00**
Le minimum de perception est de 25 Euros				**25,00**

Précision étant ici faite que pour la détermination de la taxe de publicité foncière exigible, le minimum de perception n'est dû que si la somme des taxes de l'ensemble des dispositions indépendantes soumises à imposition proportionnelle est inférieure à 25 € conformément aux articles 671, 672 et 674 du Code général des impôts.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des diverses dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la base taxable de 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 de répartie comme suit :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein sur 2435000	2.435.000,00	0,10%	2.435,00
Contribution fixe sur 150			15
Contribution totale			2.450,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé par le notaire soussigné à l'ACQUEREUR et au conseil de Madame GENTY, qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Ils précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements pris par les parties dans l'avant-contrat conclu entre elles.

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.

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 du chef des vendeurs et des précédents propriétaires 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.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,

- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée au titre suivant

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre AUBERT, lors Notaire à ISTRES le 29 Septembre 1990, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2EME le 9 Novembre 1990, volume 1990P, numéro 7059, il a été créée la servitude suivante :

Pour permettre à l'acquéreur d'accéder au fonds présentement vendu, le vendeur lui concède, ce qu'il accepte, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passer sur le fonds ci-après désigné dont il est propriétaire.

Ce droit de passage s'exercera à l'endroit le moins dommageable, c'est-à-dire sur une bande de terrain de six mètres de large à prendre sur la parcelle sise à FOS SUR MER, quartier des Crottes, figurant au cadastre à la section AN n° 30 et partie sur la parcelle restant appartenir au vendeur AM n° 47, telle que cette bande figure en teinte rouge sur le plan qui est demeuré ci-joint et annexé.

Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tous temps et à toute heure par l'acquéreur, ses ayants droit et ayants cause, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir, à pieds ou au moyen de tous véhicules.

Ce droit emportera le droit creuser en sous-sol pour y installer toutes canalisations pour la desserte de l'eau, de l'électricité, de l'assainissement, sans que cette énonciation soit limitative.

L'acquéreur accepte le terrain formant l'assiette de cette servitude dans l'état où il se trouve et renonce à exiger du vendeur quelque aménagement que ce soit. Par contre, l'entretien de ce chemin en nature de terre restera à la charge de l'acquéreur.

Fonds servant : parcelles cadastrées section AM n° 30 et 47

….

Fonds dominant : parcelle cadastrée section AM numéro 46 appartenant à l'acquéreur.

Pour la bonne compréhension de cette servitude, il est ici rappelé :

Que la parcelle cadastrée section AM numéro 47 a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées numéros 58 et 59 ; que la parcelle 58 est étrangère aux présentes ;

Que la parcelle cadastrée section AM numéro 59 a été divisée en deux nouvelles parcelles, cadastrées section AM, numéros 70 et 71 ; que seule la parcelle 70, également divisée depuis pour les besoins des présentes jouxte la parcelle 46, fonds dominant ;

Que la parcelle cadastrée section AM, numéro 70 a été divisée en plusieurs parcelles, cadastrées section AM, numéros 120 à 130 ; que seules les parcelles 121, 123, 125, 129 et 130 (cette dernière étrangère aux présentes), jouxtent la parcelle cadastrée section AM, numéro 46, fonds dominant.

Que la parcelle cadastrée section AM, numéro 30 a depuis lors été divisée en deux parcelles, cadastrées section AM, numéros 56 et 57, lesquelles étant étrangères aux présentes.

Le vendeur précise que la servitude s'exerce dans les faits sur les parcelles désormais cadastrées section AM, numéros 119 et 129.

FOSSES - HAIES - ARBRES

Pour les fossés, il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve.

Cette faculté cesse si le fossé sert habituellement à l'écoulement des eaux.

Le voisin dont l'héritage joint un fossé ou une haie non mitoyens ne peut contraindre le propriétaire de ce fossé ou de cette haie à lui céder la mitoyenneté.

Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à la charge de construire un mur sur cette limite.

La même règle est applicable au copropriétaire d'un fossé mitoyen qui ne sert qu'à la clôture.

Tant que dure la mitoyenneté de la haie, les produits en appartiennent aux propriétaires par moitié.

Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis.

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre AUBERT, lors Notaire à ISTRES le 29 Septembre 1990, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2EME le 9 Novembre 1990, volume 1990P, numéro 7059, il a été rappelé ce qui suit :

Il existe le long de la limite AD du plan ci-joint un ruisseau d'arrosage desservant des propriétés voisines, le vendeur s'engage à laisser le droit de suite de l'eau à tous les utilisateurs du ruisseau.

Le **VENDEUR** précise que ce rappel ne concerne pas le bien vendu

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, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou 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, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

CONTENANCE

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 des impôts locaux.

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, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règlera à première demande au **VENDEUR**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **VENDEUR** déclare que le bien vendu n'est raccordé aucun réseau sec, humide ou gazeux.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles pouvant garantir à ce jour le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Note d'urbanisme

Une note d'urbanisme délivrée par le cabinet TOMBAREL, urbaniste à MARSEILLE, est annexée aux présentes.

L'**ACQUEREUR** :

- S'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif.
- Reconnait que tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions lui ont été fournis.
- Déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

PERMIS D'AMENAGER

L'**ACQUEREUR** est titulaire d'un permis d'aménager en date du 29 juin 2022.

Ce permis autorise la création lots privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation et un macro lot destiné au logement social.

Le délai de recours contentieux du permis d'aménager court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision d'autorisation de lotir sur le terrain.

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maître CANAL, commissaire de justice à EYGUIERES, aux termes d'un procès-verbal en date du 6 Juillet 2022, 2 aout 2022 et 7 septembre 2022

Ce permis a fait l'objet d'un modificatif délivré par la Commune de FOS SUR MER le 19 avril 2024.

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maître CANAL, commissaire de justice à EYGUIERES, aux termes d'un procès-verbal en date des 2 mai 6 juin et 3 Juillet 2024.

Les copies des permis et des procès-verbaux sont annexées.

Il est précisé que ce permis confère le droit de procéder aux travaux de viabilisation et de diviser le terrain en le vendant par lots en vue de la construction. Il ne confère aucun droit de construire, l'obtention d'un permis de construire étant nécessaire pour cela.

Les travaux autorisés par le permis d'aménager doivent être débutés dans les deux ans à compter de la notification de la décision ou ne doivent pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année, sinon le permis deviendra caduc.

PRECISIONS RELATIVES AU LOGEMENTS SOCIAUX

Il résulte des prescriptions du permis d'aménager qu'une partie du tènement formant le lotissement est destiné à recevoir des logements sociaux.

Ce tènement reste la propriété de Monsieur FERAUD et fait l'objet d'une obligation de faire stipulée en première partie.

L'attention des parties a été attirée que la réalisation de ces logements est une condition de la bonne exécution du permis d'aménager.

Par conséquent, Monsieur FERAUD s'oblige à réaliser les dits logements ou à céder ce terrain à un bailleur social.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain objet des présentes un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain dont il s'agit n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Concernant l'ensemble des immeubles

L'immeubles biens vendus étants 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 à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 13 mai 2024 et ce pour chacun des trois ventes constatées aux termes des présentes (vente par l'indivision, vente par M FERAUD seul, vente par Mme GENTY seule)

Par lettres en date du 23 mai 2024, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer pour chacune des trois notifications adresses

Une copie des déclarations d'intention d'aliéner avec leurs réponses sont annexées.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

La vente n'a pas fait l'objet d'une notification à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R." s'agissant d'un immeuble à vocation non agricole non situé dans une zone visée par l'alinéa premier de l'article L 143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

DIAGNOSTICS

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble se trouve dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Cuve enterrée

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'une cuve enterrée.

Puits et forages domestiques - Information

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m3 d'eau par an.

Lorsque l'eau prélevée est destinée à une consommation dans un cadre familial, la déclaration en mairie doit être accompagnée d'une analyse de type P1 réalisée par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé.

Lorsque l'eau prélevée est distribuée par un réseau privé de plusieurs logements, une demande d'autorisation doit être déposée auprès du Préfet.

Lorsque les puits et forages ont une profondeur dépassant 10 mètres au-dessous de la surface du sol, une déclaration doit être déposée auprès de l'ingénieur en chef des mines.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie, déclarés ou non.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait 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 125-23 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.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble 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.

Une copie de la cartographie est annexée au descriptif Géorisques ci-après relaté.

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 ARMASOL FIMUREX le 2 août 2024 et est annexée.

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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'**ACQUEREUR** savoir :

- Des dispositions de l'article 1253 du Code civil :

"Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.

Sous réserve de l'article L 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal."

- Des dispositions de l'article 544 du Code civil :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- Des dispositions de l'article R 1334-31 du Code de la santé publique :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Le juge pourrait considérer comme anormal un trouble répétitif, intensif ou qui outrepasserait les activités normales attendues de la part du voisinage.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE – ARTICLE UN

Les biens indivis entre les vendeurs appartiennent aux copartageants à raison de moitié chacun pour les avoir reçus, avec d'autres, dans la succession de :

Madame Solange Francine SOURD,

Née à ARLES Le 7 décembre 1930

Divorcée de Monsieur Jean Jacques Marie Auguste FERAUD et non remariée.

Décédée à ISTRES le 11 mai 2018.

En l'état d'un testament olographe en date à ISTRES du 13 Juin 1997, déposé au rang des minutes de Me CEAGLIO, lors Notaire à ISTRES, 4 octobre 2018, lequel testament révoquant toute disposition antérieure.

Laissant pour lui succéder ses deux enfants vendeurs aux présentes,

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître CEAGLIO, lors Notaire à ISTRES.

L'attestation constatant le transfert de la propriété immobilière a été reçue par ledit Notaire le 28 Novembre 2018. Une copie authentique de cet acte a été publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2, le 17 décembre 2018 volume 2018P, numéro 8972.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE – ARTICLE UN

Les parcelles objet des présentes appartenaient à la défunte en vertu des faits et actes suivants

ORIGINAIREMENT, ces biens dépendaient de la communauté existant entre le défunt et son mari pour les avoir acquis, savoir :

Partie de Monsieur Etienne DAGUZON, né le 2 février 1886 à FOS SUR MER

Et de Monsieur Cyprien DAGUZON, né à FOS SUR MER le 2 septembre 1888,

Aux termes d'un acte reçu par Maître VIALETTE, lors Notaire à ISTRES, le 3 avril 1963.

Cette vente a été consentie moyennant un prix converti en une rente viagère.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2 le 27 mai 1963, volume 926, numéro 4.

Il est ici précisé que les crédirentiers sont décédés les 26 décembre 1968 à SALON DE PROVENCE Pour M Etienne DAGUZON et le 25 Novembre 1981 à MARTIGUES pour M Cyprien DAGUZON

Partie de Monsieur Adrien MELLA, né à FOS SUR MER le 18 avril 1923,

Aux termes d'un acte reçu par Maître BANON, lors Notaire à ISTRES, le 10 mai 1984.

Cette vente a été consentie moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE le 1° Juin 1984, volume 4522, numéro 19

PUIS, aux termes d'un acte reçu par Maître CEAGLIO, Notaire susnommé le 23 mai 2003, il a été constaté le partage des biens dépendant de la communauté ayant existé entre les époux FERAUD SOURD jusqu'à leur divorce prononcé par le Tribunal de TARASCON le 7 janvier 1987

Les biens visé sous cet article ont été attribués sans soulte à Madame SOURD.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2 le 1° Juillet 2003, volume 2003P, numéro 4074.

ORIGINE DE PROPRIETE – ARTICLE DEUX

Les biens vendus par Monsieur FERAUD seul lui appartiennent en vertu des faits et actes suivants

Aux termes d'un acte reçu par maître CEAGLIO, lors Notaire à ISTRES le 30 Novembre 2016, il a été établi le partage entre Monsieur FERAUD et Madame GENTY des biens dépendant de la succession de leur père :

Monsieur Jean Jacques Auguste Marie FERAUD, en son vivant retraité,

Né à ISTRES le 29 avril 1930

Divorcé en premières noces de Madame Solange SOURD

Epoux en secondes noces de Madame Anna Semenovna RIGINA avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation des biens aux termes de leur

contrat de mariage reçu par maître CEAGLIO le 24 janvier 2003 préalablement à leur union célébrée à FOS SUR MER le 8 février 2003 ;

Décédé à MARSEILLE le 10 février 2008 en l'état

D'une donation entre époux reçue par Me PERDIGUERO, Notaire à PORT DE BOUC, au profit de sa première épouse, donation révoquée par le testament visé ci-après,

Et d'un testament reçu par Maître CEAGLIO le 15 janvier 2004 privant la seconde épouse du défunt de tous droits dans la succession.

Laissant pour lui succéder

Son épouse susnommée, demeurant à SAINT PETERSBOURG au moment du décès

Et ses deux enfants susnommés, ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître CEGLIO, Notaire susnommé, le 16 mai 2008.

L'attestation constatant le transfert de la propriété immobilière a été dressée par ledit Notaire le 18 Juillet 2008. Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2EME le 31 Juillet 2008, volume 2008P, numéro 4651.

Aux termes de cet acte de partage, Monsieur FERAUD s'est vu attribuer les biens formant l'article 2 des biens vendus.

Ce partagé a été stipulé sans soulte de part ni d'autre.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2 le 19 décembre 2016, volume 2016P, numéro 8228.

Monsieur Jean FERAUD était lui-même propriétaire de ces parcelles pour en avoir été attributaire dans le cadre des opérations de liquidation et de partage lors de son divorce avec Madame SOURD, et plus antérieurement pour les avoir acquises, ainsi qu'il est précisé au titre ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE – ARTICLE UN.

ORIGINE DE PROPRIETE – ARTICLE TROIS

Les biens figurant sous cet article appartiennent à Madame GENTY seule pour lui avoir été attribuées,

Aux termes d'un acte de partage reçu par le Notaire soussigné ce jour et immédiatement avant les présentes,

Lequel acte contenant partage entre Madame GENTY et Monsieur FERAUD d'une partie des biens dépendant de la succession de leur mère ainsi qu'il a été dit plus haut.

Ce partage a été stipulé sans soulte de part ni d'autre.

Une copie authentique de cet acte sera oubliée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 1 avant la copie authentique des présentes.

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.

COPIE EXECUTOIRE

Le bénéficiaire de la créance constatée ci-dessus requiert le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative du présent acte pour représenter toutes sommes dues par l'**ACQUEREUR** à son profit en vertu de celui-ci.

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

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."

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://www.mediation.notaires.fr.

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.

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.

Mme GENTY Dominique a signé à MARIGNANE le 24 juin 2025	
M. FERAUD Michel a signé à MARIGNANE le 24 juin 2025	
Mme CAMPAGNO Audrey agissant en qualité de représentant a signé à MARIGNANE le 24 juin 2025	
et le notaire Me CAPRA OLIVIER a signé à MARIGNANE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT QUATRE JUIN	