

UNIVERSITÉ MONTPELLIER
Année universitaire 2025-2026

Droit civil – Droit des biens
L3 – Groupe B

Équipe pédagogique

Enseignant : Madame Anne Catherine CHIARINY

Chargés de TD :

- **Monsieur Matthieu QUILLERET BOHREN:** td.quilleretbohren@gmail.com
 - **Madame Valérie MAILLOT :** Valerie.MAILLOT@fr.lactalis.com
 - **Monsieur Soren MEDINA:** soren.medina@hotmail.com

LISTE DES THÈMES

Séance 1 : La classification des biens

Séance 2 : La classification des droits

**Séance 3 : La perpétuité du droit de
propriété**

Séance 4 : Les prérogatives du propriétaire

Séance 5 : La possession mobilière

Séance 6 : Les troubles du voisinage

Séance 7 : L'usufruit

Séance 8 : L'usucapion

Séance 9 : Les servitudes

Séance 10 : L'indivision

A – Objectifs poursuivis

- Un jugement ou un arrêt constitue la traduction pratique du droit positif. Son étude conduit à déterminer avec précision et à comprendre les règles de droit utilisées pour résoudre un litige réel. Dans une bonne étude d'arrêt, l'étudiant fait la preuve de sa compréhension de la décision traitée ainsi que d'une bonne maîtrise du cours.

- Le commentaire d'arrêt consiste, après avoir dégagé :

- les faits et la procédure,
- le problème soulevé,
- la solution donnée,

à discuter, à expliquer, à apprécier la solution.

Afin de vous aider dans ce travail, il est impératif de faire au préalable l'étude d'arrêt, également appelée : analyse ou fiche d'arrêt. Elle représente en fait l'introduction d'un commentaire d'arrêt.

Elle comporte plusieurs étapes :

B – Plan à suivre pour l'étude d'un arrêt

L'étude d'un arrêt doit comporter **de manière explicite** et dans l'ordre, ces six parties :

- 1- Références de la décision*
- 2- Résumé des faits*
- 3- Procédure*
- 4- Problème de droit soulevé*
- 5- Prétentions des parties et thèses en présence*
- 6- Analyse de la décision.*

1- Références de la décision :

Exemple : « La décision que nous avons à étudier est un arrêt de la 2^e Chambre civile de la Cour de cassation en date du 24 février 2005, relatif à Mlle X, demanderesse, et à Mme Y., défenderesse »

→ Cette question, en apparence simple, suppose de connaître les différentes chambres de la Cour de cassation et de bien identifier les parties au procès.

2- Exposé des faits :

Vous devez faire un compte rendu des faits, c'est-à-dire des événements qui ont conduit les parties devant les tribunaux.

Lorsque les faits apparaissent de façon dispersée dans la décision, vous devez les reconstituer de manière claire et chronologique, de préférence au présent.

Parfois les faits sont très longs ; à vous de les synthétiser, pour en exposer l'essentiel.

Parfois les faits sont exposés en quelques mots ; à vous de les reconstituer et de comprendre ce qui a conduit au procès.

→ Attention ! Votre présentation des faits ne doit pas empiéter sur la question suivante qui concerne la procédure.

3- La procédure :

Vous devez reconstituer, dans l'ordre chronologique, le parcours des parties en présentant les différentes juridictions auxquelles l'affaire a été soumise.

La procédure commence lorsqu'une partie assigne l'autre devant un tribunal de 1^{er} degré, elle se poursuit par un arrêt de cour d'appel et s'achève par l'arrêt de la Cour de cassation qui vous est soumis. (sauf exception pour certaines petites affaires pour lesquelles les juges du premier degré statuent en 1^{er} et dernier ressort).

Certaines informations sont indiquées, d'autres ne le sont pas.

Ainsi, la juridiction de premier degré (tribunal de commerce, tribunal de grande instance, etc.) est rarement indiquée dans l'arrêt de la Cour de cassation : à vous de proposer cette juridiction en fonction des règles de compétence matérielle. En revanche, n'inventez pas une solution lorsque rien, dans le texte fourni, ne permet de la deviner !

La décision rendue par la cour d'appel doit être indiquée : date, ville, solution de fond et pas uniquement qui gagne ou perd, ainsi que la partie qui forme le pourvoi en cassation.

Le fait d'indiquer sommairement la succession : 1^{ere} instance / CA / C. Cass. n'apporte rien à la compréhension de la décision et ne vous rapportera donc aucun point.

4- Le problème de droit :

Le problème de droit doit être posé sous la forme d'une question.

(Il peut également être rédigé sans recours à la forme interrogative. Mais dans ce cas, n'affublez pas votre phrase d'un point d'interrogation !)

Parfois, l'arrêt pose plusieurs questions portant sur des notions distinctes, dans ce cas, il y aura autant de problèmes de droit. Cependant, ce cas n'est pas le plus fréquent.

Le problème de droit est important, c'est une problématique. Il est la question abstraite à laquelle la Cour de cassation – juge du droit – a dû répondre. Il faut donc se situer sur le plan du *droit* et ne pas revenir sur les *faits*.

→ Conséquence : en aucun cas le problème de droit ne doit faire apparaître le nom des parties au procès ou des références aux faits, tels que : « Monsieur Y », « cette société », « dans cette affaire », « ici », « la vente est-elle nulle ? », etc.

5- Prétentions des parties et thèses en présence :

Il s'agit ici d'indiquer les prétentions (ce qu'elles demandent à la cour) et les arguments (pourquoi) soutenus par les parties devant la juridiction dont la décision est étudiée.

Exposez ceux de l'une des parties, puis de l'autre, en les distinguant clairement.

→ Ne confondez pas les thèses des parties et les décisions rendues par la cour d'appel ou la Cour de cassation ! (même si elles se recoupent souvent et que les prétentions de l'un ou de l'autre apparaissent dans la décision).

6- L'analyse de la décision :

Il s'agit ici d'indiquer et d'analyser la ou les réponses qui ont été données par les juges.

Dans une décision de justice, on distingue les *motifs* du *dispositif*.

- Les motifs : ils constituent une partie importante de la décision, dans laquelle les magistrats développent

leur raisonnement juridique. Une décision de justice doit être motivée¹.

C'est donc sur votre compréhension et votre analyse de ces motifs que vous êtes évalués.

Il est exigé une véritable explication, une analyse, et non une reformulation, encore moins un résumé.

Vous ne pouvez conduire cette analyse que grâce à la bonne maîtrise de votre cours de droit. Lorsque des notions vues en cours sont abordées dans la décision, il est attendu que vous les expliquiez. Ne vous contentez pas de dire que la Cour de cassation confirme ou s'oppose à ce qu'a jugé la cour d'appel : analysez la solution de la Cour de cassation pour elle-même.

- Le dispositif : c'est la partie d'un arrêt ou d'un jugement dans laquelle le juge indique en quelques mots la décision judiciaire qui découle des motifs. Par exemple : « *Par ces motifs, casse et annule l'arrêt rendu par la cour d'appel de X et renvoie les parties devant la cour d'appel de Y* » ; ou encore : « *Par ces motifs, rejette le pourvoi* ». Cet aspect doit être indiqué, mais, s'agissant d'un simple exercice de lecture, vous comprendrez que le cœur de votre réponse consiste à analyser les motifs.

→ Derniers conseils :

- L'évaluation porte sur votre analyse, sur votre propre rédaction et la mise en valeur des notions étudiées en cours.

En cas de besoin, certains passages de l'arrêt peuvent être repris (et cités entre guillemets « ... »), mais il faut que votre écrit reste essentiellement personnel, afin que le correcteur puisse constater votre degré de compréhension de l'arrêt. Inutile de « singer » le vocabulaire de la Cour en recopiant des expressions telles que « par ces motifs », « attendu que », etc. De telles réponses n'ont aucun intérêt et ne peuvent donner lieu à l'attribution de points. En cas de doute, le correcteur ne peut faire autrement que considérer que la solution, mal expliquée, n'est pas comprise.

- Même si un barème précis est établi par le correcteur, celui-ci n'est pas une fin en soi. N'oubliez pas que le but de l'exercice est la compréhension de la décision de justice. Ce barème peut donc céder lorsque des contresens, des erreurs (procédure, cours), témoignent de lacunes ou de difficultés de compréhension importantes.

¹ Article 455 Code de procédure civile : « Le jugement doit exposer succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens. Cet exposé peut revêtir la forme d'un visa des conclusions des parties avec l'indication de leur date.

Le jugement doit être motivé.

Il énonce la décision sous forme de dispositif. »

SEANCE 1 - CLASSIFICATION DES BIENS

Travail à faire :

- Analyser les quatre actes juridiques à savoir : Document n° 6, Document n° 7, Document n° 8, Document n° 9)
- Lire les documents n° 1 à 5
- Préparer le commentaire rédigé de l'arrêt n° 5 BIS.

Document n° 1

Cour de cassation, Assemblée plénière, 15 avril 1988

N° de pourvois : 85-10262 et 85-11198

Publié au bulletin n° 4

Sur le moyen unique du pourvoi n° 85-10.262, pris en sa première branche, et sur le premier moyen du pourvoi n° 85-11.198, pris en sa première branche, réunis :

Vu l'article 524 du Code civil ;

Attendu que seuls sont immeubles par destination les objets mobiliers que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds ou y a attachés à perpétuelle demeure ;

Attendu que des fresques qui décoraient l'église désaffectée de Casenoves ont été vendues par deux des propriétaires indivis de ce bâtiment sans l'accord des deux autres, Mmes Ribes et Poncy ; que détachées des murs par l'acquéreur, puis réparties en deux lots, elles se trouvent actuellement en la possession de la Fondation Abegg et de la ville de Genève, contre lesquelles Mmes Ribes et Poncy ont formé une demande en revendication devant le tribunal de grande instance de Perpignan ; que la Fondation Abegg et la ville de Genève ayant soulevé l'incompétence de ce tribunal au profit des juridictions helvétiques, par application de la convention franco-suisse du 15 juin 1869, qui, en matière mobilière, attribue compétence au tribunal du domicile du défendeur, l'arrêt attaqué (Montpellier, 18 décembre 1984) retient, pour rejeter leurs contredits, que les fresques litigieuses, originellement immeubles par nature, étaient devenues immeubles par destination depuis la découverte d'un procédé permettant de les détacher des murs sur lesquels elles étaient peintes ; qu'il en déduit que leur séparation de l'immeuble principal, dès lors qu'elle est intervenue sans le consentement de tous les propriétaires, ne leur a pas fait perdre leur nature immobilière, dont Mmes Ribes et Poncy peuvent continuer à se prévaloir à l'égard de tous, de sorte que l'action exercée par elles est une action en revendication immobilière ;

Attendu qu'en statuant ainsi alors que les fresques, immeubles par nature, sont devenues des meubles du fait de leur arrachement, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et vu les articles 627 et 96 du nouveau Code de procédure civile ;

Attendu que les parties défenderesses étant domiciliées en Suisse, la juridiction française était incompétente en vertu de l'article 1er de la convention franco-suisse du 15 juin 1869 ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs des pourvois ;

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 décembre 1984, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier sous le n° 84/2797 ; statuant à nouveau, dit que le tribunal de grande instance de Perpignan est incompétent et, aucune juridiction française n'étant compétente, renvoie les parties à mieux se pourvoir ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi

Document n° 2

Cour de cassation, Civ. 1^{ère}, 5 mars 1991

Publié au bulletin n° 81

Sur le moyen unique, pris en ses trois branches :

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que, par acte notarié du 5 mars 1986, les époux Heuls ont vendu aux époux Rayon un ensemble immobilier sis à La Rochelle ; que, le 1er janvier 1987, M. Heuls a assigné les époux Rayon en restitution de la bibliothèque située au deuxième étage de l'immeuble cédé ; que l'arrêt attaqué (Poitiers, 8 mars 1989) l'a débouté de cette demande ;

Attendu que M. Heuls fait grief à l'arrêt d'avoir ainsi statué, alors, selon le moyen, d'une part, qu'ayant relevé que le meuble, dont le caractère démontable était invoqué, était appuyé au mur, et non scellé, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 524 et 525 du Code civil, et privé sa décision de base légale au regard de ce dernier texte ; alors, ensuite, qu'il n'a pas été répondu aux conclusions soulignant le caractère démontable du meuble et provisoire de sa fixation ; et alors, enfin, que faute d'avoir constaté la volonté expresse du propriétaire d'attacher la bibliothèque à perpétuelle demeure, volonté au surplus démentie par la vente de l'immeuble qui n'incluait pas ce meuble, la juridiction du second degré a privé sa décision de base légale au regard de l'article 524 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé, tant par motifs propres qu'adoptés, que la bibliothèque litigieuse était un important meuble en L masquant entièrement les murs sur lesquels il était appuyé, et que ce meuble a été construit aux dimensions exactes de la pièce dont il épouse les particularités, et qu'ayant souverainement estimé que les propriétaires ont ainsi manifesté leur volonté de faire de l'agencement de cette bibliothèque un accessoire de l'immeuble auquel elle était fixée, et dont elle ne pouvait être détachée sans en altérer la substance, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions invoquées, en a exactement déduit que ladite bibliothèque constituait un immeuble par destination attaché au fonds à perpétuelle demeure ;

D'où il suit que le moyen ne peut être retenu en aucune de ses trois branches ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

Document n° 3

Cour de cassation, Civ. 1^{ère}, 7 avril 1998

N° de pourvoi : 95-20504

Publié au bulletin n° 143

Sur le moyen unique :

Attendu que M. Jean-Pierre Brunet, commissaire-priseur, fait grief à l'arrêt attaqué (Douai, 19 juin 1995), d'avoir dit que la vente d'un lot de machines dans les locaux d'une usine, organisée par la SCP Gosse, Coornaert, Heurtefeu, notaires à Saint-Dié, était conforme à l'ordonnance du 26 juin 1816, instituant le monopole des commissaires-priseurs en matière de ventes mobilières, alors selon le moyen que le caractère d'immeuble par destination disparaît nécessairement lorsque l'objet immobilisé, institué pour le service de l'exploitation du fonds, se trouve séparé du fonds auquel il était attaché, notamment en cas d'aliénation séparée du fonds ou de l'objet immobilisé ; qu'à cet égard, seule doit être prise en compte la volonté du propriétaire de vendre séparément l'objet immobilisé, sans qu'il soit exigé dans ce cas d'autre signe matériel ; que la cour d'appel ne pouvait donc, pour décider que les machines mises en vente conservaient le caractère d'immeubles par destination jusqu'au moment de la vente, retenir qu'elles n'avaient pas été au préalable matériellement séparées du fonds avant celle-ci, et que la seule volonté du propriétaire de les vendre séparément du fonds, ne pouvait leur faire perdre la qualité d'immeubles par destination sans violer les articles 524 du Code civil et 3 de l'ordonnance du 26 juin 1816 ;

Mais attendu que la cour d'appel a jugé, à bon droit, que la seule volonté du propriétaire ne pouvait faire perdre aux machines en cause leur qualité d'immeubles par destination, laquelle, en l'absence d'enlèvement effectivement réalisé, ne disparaissait qu'après la vente ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Document n° 4

Cour de cassation, Civ. 1^{ère}, 1^{er} décembre 1976

N° de pourvoi : 75-14882

Publié au bulletin, n° 382

SUR LE PREMIER MOYEN : ATTENDU QUE LE DIVORCE DES EPOUX P.-R., QUI S'ETAIENT MARIES EN 1952 SOUS LE REGIME DE LA COMMUNAUTE REDUITE AUX ACQUETS, A ETE PRONONCE PAR UN ARRET DONT LES EFFETS, QUANT AUX BIENS, REMONTAIENT AU 11 OCTOBRE 1963 ;

QUE LES NOTAIRES LAURENT ET SIDOUX ONT ETE COMMIS POUR PROCEDER A LA LIQUIDATION ;

QU'ILS NE PURENT SE METTRE D'ACCORD, ET QUE SEUL LAURENT REDIGE A UN ETAT LIQUIDATIF ;

QUE, LORS DU PARTAGE DE LA SUCCESSION DE SES PARENTS, EN 1953, P. S'ETAIT VU ATTRIBUER, OUTRE UN DOMAINE AGRICOLE ET VITICOLE, UN STOCK D'EAU-DE-VIE QUE L'ARRET ATTAQUE CHIFFRE A 128 HECTOLITRES ;

QU'EN OCTOBRE 1963, LE STOCK D'EAU-DE-VIE ETAIT DE 421 HECTOLITRES ;

QUE P. PRETENDIT QUE CE STOCK, IMMOBILISE PAR DESTINATION, LUI APPARTENAIT POUR LE TOUT SANS DONNER LIEU A RECOMPENSE ;

QUE L'ARRET CONFIRMATIF ATTAQUE A DECIDE QUE LE COGNAC STOCKE ETAIT UN BIEN MEUBLE ET QUE SEULS LES 128 HECTOLITRES PROVENANT DE LA SUCCESSION DE SES PARENTS ETAIENT PROPRES A P. ;

ATTENDU QU'IL EST FAIT GRIEF AUX JUGES DU FOND D'EN AVOIR AINSI DECIDE ET D'AVOIR DENIE AU STOCK D'EAU-DE-VIE LITIGIEUX LE CARACTERE D'IMMEUBLE PAR DESTINATION EN PROCEDANT D'UNE IDEE A PRIORI, SANS RECHERCHER SI, EN FAIT, CE STOCK AVAIT ETE OU NON AFFECTE AU SERVICE DE LA PROPRIETE VITICOLE DE P., A L'EXISTENCE ET AU DEVELOPPEMENT DE LAQUELLE IL ETAIT INDISPENSABLE ;

MAIS ATTENDU QUE LES JUGES DU FOND, STATUANT SUR LES SEULS MOYENS SUR LESQUELS LES PARTIES AVAIENT FAIT PORTER LA DISCUSSION, ONT CONSTATE QUE LE COGNAC PRODUIT PAR LE DOMAINE, DESTINE A ETRE VENDU, NE POUVAIT ETRE CONSIDERE COMME AFFECTE SPECIALEMENT A L'EXPLOITATION DU DOMAINE, CETTE EXPLOITATION POUVANT S'EXERCER SANS L'EXISTENCE D'UN STOCK ;

QUE, DE CES CONSTATATIONS, ILS ONT DEDUIT A BON DROIT QUE LE STOCK D'EAU-DE-VIE PRODUIT PAR LE DOMAINE N'ETAIT PAS IMMOBILISE PAR DESTINATION ;

D'OU IL SUIT QUE LE MOYEN NE SAURAIT ETRE ACCUEILLI ;

SUR LE SECOND MOYEN : ATTENDU QU'IL EST ENCORE FAIT GRIEF A L'ARRET ATTAQUE D'AVOIR OMIS DE REpondre AUX CONCLUSIONS PAR LESQUELLES P. FAISAIT VALOIR QUE, DES LORS QUE DEUX NOTAIRES AVAIENT ETE JUDICIAIREMENT COMMIS POUR PROCEDER AUX OPERATIONS DE COMPTE, LIQUIDATION ET PARTAGE DE LA COMMUNAUTE, L'ETAT LIQUIDATIF DRESSE PAR UN SEUL DES DEUX NOTAIRES HORS LA PARTICIPATION DE L'AUTRE NE POUVAIT PAS ETRE HOMOLOGUE ;

MAIS ATTENDU QUE LA COUR D'APPEL, QUI, AVANT DE CONFIRMER LE JUGEMENT QUI AVAIT HOMOLOGUE POUR PARTIE L'ETAT LIQUIDATIF DRESSE PAR LE NOTAIRE LAURENT, A RELEVÉ QU'IL EST MANIFESTE QUE P. A TOUT FAIT POUR REPOUSSER LE PARTAGE DE LA COMMUNAUTE ET QUE SON NOTAIRE N'A DEPOSE QUE RECENTMENT UN PROJET DE LIQUIDATION QUE LE TRIBUNAL N'A MEME PAS EU SOUS LES YEUX, A AINSI REpondU IMPLICITEMENT AUX CONCLUSIONS DONT ELLE ETAIT SAISIE ;

QUE E MOYEN NE SAURAIT ETRE MIEUX ACCUEILLI QUE LE PRECEDENT ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 17 JUIN 1975 PAR LA COUR D'APPEL DE BORDEAUX.

Document n° 5

Cour de cassation, Chambre civile 3^{ème}, 5 mai 1981

N° de pourvoi : 79-15966

Publié au bulletin n° 89

SUR LE MOYEN UNIQUE : ATTENDU, SELON L'ARRET ATTAQUE (PARIS, 12 DECEMBRE 1978), QU'UNE PROPRIETE RURALE APPARTENANT A LA SOCIETE CIVILE PARTICULIERE DOMAINE HORTICOLE DES BRULINS, QUI Y EXPLOITAIT UNE PEPINIERE , A ETE SAISIE ET ADJUGEE A LA SOCIETE CLAUSE LE 12 JUIN 1972; QUE LA SOCIETE SAISIE A ETE DECLAREE EN ETAT DE LIQUIDATION DES BIENS LE 5 JUILLET 1972; QUE SON SYNDIC A DEMANDE A LA SOCIETE ACQUEREUR PAIEMENT DE LA VALEUR DE DIVERS ELEMENTS D'ACTIF APPREHENDES PAR CETTE DERNIERE ET QUI, SELON LUI, N'AVAIENT PAS ETE COMPRIS DANS LA VENTE DU DOMAINE;

ATTENDU QUE BENES, SYNDIC DE LA LIQUIDATION DES BIENS DE LA SOCIETE DOMAINE HORTICOLE DES BRULINS, FAIT GRIEF A L'ARRET, CONFIRMATIF DE CE CHEF, D'AVOIR REJETE SA DEMANDE EN PAIEMENT DE LA VALEUR D 'UN STOCK DE TERRE DE BRUYERE, ALORS, SELON LE MOYEN, "QUE L'ARRET ATTAQUE PROCEDE D'UNE CONFUSION ENTRE LE DOMAINE FONCIER ET LE FONDS DE COMMERCE DE CULTURE DE FLEURS, QUE LES PRECAUTIONS PRISES PAR LE DOMAINE HORTICOLE DES BRULINS POUR QUE LA TERRE DE BRUYERE, TERRE SPECIALE, NE SE MELANGE PAS AU SOL, DEMONTRAIENT LA VOLONTE DU PROPRIETAIRE EXPLOITANT DE NE PAS IMMOBILISER LEDIT STOCK DE TERRE DE BRUYERE, ACHETEE POUR ETRE VENDUE AVEC LES PLANTES DONT ELLE FAVORISE LA CROISSANCE, QU'AU SURPLUS CE STOCK REGULIEREMENT RENOUVELE EST, COMME LE SOULIGNAIENT LES CONCLUSIONS, ENLEVE AVEC LES RACINES DES AZALEES COMMERCIALISEES ET REPRESENTA DONC UN ELEMENT DU FONDS DE COMMERCE CULTURAL, LEQUEL EST PAR ESSENCE UN BIEN MEUBLE";

MAIS ATTENDU QUE PAR MOTIFS PROPRES ET ADOPTES L'ARRET RETIENT QUE LA TERRE DE BRUYERE, NECESSAIRE A LA CULTURE DES AZALEES DANS LAQUELLE LA SOCIETE DES BRULINS ETAIT SPECIALISEE, AVAIT ETE PLACEE PAR CELLE-CI, SOIT DANS LES SERRES, SOIT A L'EXTERIEUR DANS DES BACS, QUE CES SERRES ET BACS FONT PARTIE DU LOT NUMERO 1 DE L'ADJUDICATION, ET QUE CE MATERIAU ETAIT DESTINE PAR LE PROPRIETAIRE AU SERVICE ET A L'EXPLOITATION DU FONDS HORTICOLE; QUE DE CES MOTIFS LA COUR D'APPEL A PU DEDUIRE QUE LA TERRE DE BRUYERE ETAIT IMMEUBLE PAR DESTINATION AU SENS DE L'ARTICLE 524 DU CODE ET, DES LORS, AVAIT ETE ACQUISE PAR LA SOCIETE CLAUSE AVEC LA PROPRIETE RURALE; D'OU IL SUIT QUE LE MOYEN N'EST PAS FONDE;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 12 DECEMBRE 1978 PAR LA COUR D'APPEL DE PARIS.

Cour de cassation, première chambre civile, 5 mars 1991, n° 89-14.626

**RÉPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Sur le moyen unique, pris en ses trois branches :

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que, par acte notarié du 5 mars 1986, les époux X... ont vendu aux époux Y... un ensemble immobilier sis à La Rochelle ; que, le 1er janvier 1987, M. X... a assigné les époux Y... en restitution de la bibliothèque située au deuxième étage de l'immeuble cédé ; que l'arrêt attaqué (Poitiers, 8 mars 1989) l'a débouté de cette demande ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'avoir ainsi statué, alors, selon le moyen, d'une part, qu'ayant relevé que le meuble, dont le caractère démontable était invoqué, était appuyé au mur, et non scellé, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 524 et 525 du Code civil, et privé sa décision de base légale au regard de ce dernier texte ; alors, ensuite, qu'il n'a pas été répondu aux conclusions soulignant le caractère démontable du meuble et provisoire de sa fixation ; et alors, enfin, que faute d'avoir constaté la volonté expresse du propriétaire d'attacher la bibliothèque à perpétuelle demeure, volonté au surplus démentie par la vente de l'immeuble qui n'incluait pas ce meuble, la juridiction du second degré a privé sa décision de base légale au regard de l'article 524 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé, tant par motifs propres qu'adoptés, que la bibliothèque litigieuse était un important meuble en L masquant entièrement les murs sur lesquels il était appuyé, et que ce meuble a été construit aux dimensions exactes de la pièce dont il épouse les particularités, et qu'ayant souverainement estimé que les propriétaires ont ainsi manifesté leur volonté de faire de l'agencement de cette bibliothèque un accessoire de l'immeuble auquel elle était fixée, et dont elle ne pouvait être détachée sans en altérer la substance, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions invoquées, en a exactement déduit que ladite bibliothèque constituait un immeuble par destination attaché au fonds à perpétuelle demeure ;
D'où il suit que le moyen ne peut être retenu en aucune de ses trois branches ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

Document n° 6

100701405

EJ/IL/

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE VINGT JANVIER

A _____, au siège de
l'Office Notarial de _____,
Maître _____, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle _____,
(Garç). ,

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

VENDEURS

Madame _____, retraitée, demeurant à _____

Née à SARTOUX (76113), le 7 juin 1930.

Veuve de Monsieur _____ et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Vendeur pour la moitié en pleine propriété et la moitié en usufruit.

Monsieur , serveur, demeurant à
 Né à ALBI (81000) le 22 juillet 1970.
 Veuf de Madame et non remarié.
 Non lié par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.

Vendeur pour la moitié en nue-propriété.**ACQUEREUR**

Monsieur , Préparateur mécanique,
 demeurant à
 Né à BAGNOLS-SUR-CEZE (30200) le 27 septembre 1983.
 Divorcé, non remarié, de Madame
 d'une convention sous signature privée contresignée par avocats, déposée au rang
 des minutes de , le 27 mai 2020.
 Non lié par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité Française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITÉS ACQUISES

Monsieur , acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la
 vente.

PRETEUR

La Société dénommée **CAISSE DE CREDIT MUTUEL BAGNOLS-SUR-CEZE**, Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, dont le siège est à BAGNOLS-SUR-CEZE (30200), 1 avenue du Général de Gaulle, Identifiée au SIREN sous le numéro 509628079 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Madame , veuve de Monsieur
 , à ce non présente mais représentée par Monsieur
 aux termes du mandat de protection future visé ci-après, lui-même non
 présent mais représenté par Madame collaboratrice de l'étude
 sus-dénommée, domiciliée professionnellement à
 , aux termes d'une procuration sous seing privé en date à
 CARMAUX (81400), du 26 octobre 2020, demeurée ci-annexée.

- Monsieur , veuf de Madame
 Paule LHUISSIER, à ce non présent mais représenté par Madame
 collaboratrice de l'étude sus-dénommée, domiciliée
 professionnellement à
 termes d'une procuration sous seing privé en date à CARMAUX (81400), du 26
 octobre 2020, demeurée ci-annexée.

- Monsieur est présent à l'acte.

- La Société dénommée CAISSE DE CREDIT MUTUEL BAGNOLS-SUR-CEZE est représentée à l'acte par Madame [redacted], collaboratrice de l'étude [redacted] sus-dénommée, domiciliée professionnellement à [redacted], en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par Monsieur [redacted], Directeur de ladite Caisse de Crédit Mutuel, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à [redacted] du 15 janvier 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Madame [redacted] es-qualité, ici présente.

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 leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, 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, le 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'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'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

MANDAT DE PROTECTION FUTURE

Madame [redacted] veuve [redacted] a confié à Monsieur [redacted], aux termes d'un mandat de protection future reçu en la forme authentique le 23 juillet 2018 par Maître [redacted], les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes tels qu'ils sont prévus par les dispositions de l'article 490 du Code civil.

Le juge des contentieux de la protection a donné son accord aux présentes aux termes d'une ordonnance en date du 1er octobre 2020 dont une copie est annexée ainsi que le certificat de non-recours.

Aux présentes a comparu Monsieur [redacted] dûment autorisé par le juge à l'effet de représenter Madame [redacted] veuve [redacted] aux présentes.

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 "prêteur" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITÉ 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

DÉSIGNATION

A
Une maison à usage d'habitation avec terrain attenant,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	307	9 IMP DE LA MARGELLE	00 ha 04 a 84 ca

Et tout droits indivis sur les parties communes du lotissement cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	315	LAGARAUDE-CENTRE	00 ha 08 a 35 ca
BX	316	LAGARAUDE-CENTRE	00 ha 01 a 81 ca
BX	317	LAGARAUDE-CENTRE	00 ha 03 a 75 ca
BX	318	LAGARAUDE-CENTRE	00 ha 04 a 30 ca
BX	319	LAGARAUDE-CENTRE	00 ha 00 a 59 ca
BX	320	LAGARAUDE-CENTRE	00 ha 10 a 03 ca
BX	321	LAGARAUDE-CENTRE	00 ha 00 a 25 ca

Total surface : 00 ha 29 a 08 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro 15 du lotissement dénommé "LA MARGELLE"

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par un arrêté préfectoral en date du 5 juin 1984, portant le numéro 83/125.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître [redacted] notaire à [redacted], le 25 octobre 1984, publié au service de la publicité foncière de NIMES 2, le 9 novembre 1984, volume 3389, numéro 6.

Une attestation rectificative a été établie par ledit notaire le 11 décembre 1984 et publiée au service de la publicité foncière le 14 décembre 1984 volume 3408 numéro 38.

Ce dépôt a fait l'objet :

- d'un acte de dépôt de pièces contenant un arrêté préfectoral du 13 juin 1985, reçu par Maître [redacted], notaire à [redacted] CEZE, le 18 juin 1985, publié au service de la publicité foncière de NIMES 2 le 12 août 1985, volume 3563, numéro 45.

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 à usage d'habitation. L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Du chef de Madame

Pour la moitié en pleine propriété

Acquisition suivant acte reçu par Maître [redacted] notaire à [redacted] le 28 octobre 1987, publié au service de la publicité foncière de NIMES 2EME, le 17 décembre 1987 volume 4231, numéro 16.

Pour la moitié en usufruit

Attestation de propriété suite au décès de Mr Marcel LHUISSIER suivant acte reçu par Maître [redacted] le 19 décembre 2013, publié au service de la publicité foncière de NIMES 2, le 17 décembre 2013 volume 2013P, numéro 8773.

Du chef de Monsieur

Attestation de propriété suite au décès de Mme [redacted] vivant [redacted] acte reçu par Maître [redacted] notaire à [redacted] le 19 décembre 2018, publié au service de la publicité foncière de NIMES 2, le 26 décembre 2018 volume 2018P, numéro 10253.

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.

P R I X

La vente est conclue moyennant le prix de **CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155 000,00 EUR)**,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par l'article L 313-24 du Code de la consommation en date du 4 décembre 2020, reçue le 8 décembre 2020 et acceptée par lui le 21 décembre 2020, dont un exemplaire est annexé, ainsi qu'un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital. Etant fait observer à l'**ACQUEREUR** que l'Etablissement prêteur devra lui remettre un échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'**ACQUEREUR** s'oblige à rembourser en principal et intérêts l'emprunt dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

Caractéristiques du prêt

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : Acquisition d'une maison à titre de résidence principale - PRET MODULIMMO N°10278 07941 00020357804

Montant du prêt en principal : **CENT SOIXANTE-TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS (163 300,00 EUR)**

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : **CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155 000,00 EUR)**

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : **HUIT MILLE TROIS CENTS EUROS (8 300,00 EUR)**

Durée : 299 mois

Remboursement : mensuel

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 5 février 2021

- dernière échéance au plus tard le : 5 décembre 2045

Date de péremption de l'inscription : **CINQ DÉCEMBRE DEUX MIL QUARANTE-SIX**

Taux, hors assurance, de 1,50 % l'an

Le taux annuel effectif global ressort à 2,12 % l'an

Taux annuel effectif global en fonction de la périodicité mensuelle ressort à 0,17%.

Assurances :

Le prêteur a souscrit pour le compte des emprunteurs un contrat assurance groupe couvrant :

Pour Monsieur

- décès et perte totale et irréversible d'autonomie à hauteur de 100%

100% - incapacité temporaire totale de travail supérieure à 90 jours à hauteur de

- invalidité permanente à hauteur de 100%

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155 000,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.

L'**ACQUEREUR** est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au **PRETEUR** qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** paie le prix comptant, avec le concours des fonds empruntés, à l'instant même au **VENDEUR** par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de ce paiement.

DONT QUITTANCE

DÉCLARATION D'ORIGINE DE FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer ce paiement en totalité au moyen des fonds empruntés comme il est dit ci-dessus.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

PRIVILÈGE

Par suite de la promesse d'emploi, de l'origine des fonds ainsi que de la quittance figurant au présent acte authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur le **BIEN** du privilège prévu par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des fonds prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Le privilège bénéficiant au **PRETEUR** sera, conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de signature des présentes.

En outre, une inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise pour la somme non garantie par le privilège.

AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme non garantie par le privilège de prêteur de deniers, du service des intérêts, de tous frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'emprunteur affecte et hypothèque au profit du **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant, ès-qualités, le **BIEN** tel qu'il existe avec toutes dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

DÉSISTEMENT DE PRIVILÈGE ET ACTION RÉSOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

DUREE DE L'INSCRIPTION

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CAISSE DE CREDIT MUTUEL BAGNOLS-SUR-CEZE :

- jusqu'au 5 décembre 2046, en ce qui concerne le prêt d'un montant de CENT SOIXANTE-TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS (163 300,00 EUR).

CONDITIONS PARTICULIERES ET GENERALES

Les conditions particulières et générales dudit prêt sont demeurées dans l'offre de prêt annexée à la minute des présentes.

REPARTITION DU PRIX ENTRE USUFRUITIER ET NU-PROPRIETAIRE

Le prix de vente est réparti comme suit, et ce avant déduction de tout passif :
 - en ce qui concerne Madame _____, vendeur de la moitié en pleine propriété et de la moitié en usufruit : quatre-vingt-treize mille euros (93 000,00 eur) ;
 - en ce qui concerne Monsieur _____, vendeur de la moitié en nue-propriété : soixante-deux mille euros (62 000,00 eur).

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de NIMES 2EME.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Madame,

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

Pour la moitié en pleine propriété

Acquisition suivant acte reçu par Maître _____, notaire à _____ le 28 octobre 1987 pour une valeur de cent cinquante mille francs (150 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIMES 2EME, le 17 décembre 1987 volume 4231, numéro 16.

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

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

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

Pour la moitié en usufruit

Attestation de propriété suite au décès de Mr _____, suivant acte reçu par Maître _____ le 10 décembre 2013 pour une valeur de cent soixante mille euros (160 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIMES 2, le 17 décembre 2013 volume 2013P, numéro 8773.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Monsieur _____ domicilié en son vivant à _____ 9 Impasse de la Margeille, son décès est survenu le 4 octobre 2013. L'acte de notoriété a été reçu par Maître _____

La valeur portée dans la déclaration de succession est de quatre-vingt mille euros (80 000,00 eur).

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Cession conjointe de l'usufruit et de la nue-propriété

Il convient de répartir la plus-value globale entre le nu-propriétaire et l'usufruitier au prorata des droits qu'ils détiennent conformément à la ventilation effectuée entre eux du prix de vente.

Pour la ventilation du prix d'acquisition il convient d'appliquer le barème de l'article 669 du Code général des impôts.

Monsieur Alexandre FORT-BARRAU

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

Attestation de propriété suite au décès de Mme [redacted] suivant acte reçu par Maître [redacted] le 19 décembre 2018 pour une valeur de soixante-quatre mille euros (64 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIMES 2, le 26 décembre 2018 volume 2018P, numéro 10253.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Madame [redacted] épouse FORT-BARRAU domiciliée en son vivant à [redacted] 2 rue Jacques Brel, son décès est survenu le 6 juillet 2018. L'acte de notoriété a été reçu par Maître [redacted] notaire à E [redacted] le 28 octobre 2018.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de soixante-quatre mille euros (64 000,00 eur).

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Cession conjointe de l'usufruit et de la nue-propriété

Il convient de répartir la plus-value globale entre le nu-propriétaire et l'usufruitier au prorata des droits qu'ils détiennent conformément à la ventilation effectuée entre eux du prix de vente.

Pour la ventilation du prix d'acquisition il convient d'appliquer le barème de l'article 669 du Code général des impôts.

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 [redacted] dépend actuellement du centre des finances publiques de ALBI CEDEX - 209 rue du Roc - 81014 ALBI CEDEX .

Monsieur [redacted] dépend actuellement du centre des finances publiques de ALBI CEDEX - 209 rue du Roc - 81014 ALBI CEDEX.

OBLIGATION DÉCLARATIVE

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.

IMPÔT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155 000,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x	4,50 %	=	6 975,00
155 000,00				
<i>Taxe communale</i>	x	1,20 %	=	1 860,00
155 000,00				
<i>Frais d'assiette</i>	x	2,37 %	=	165,00
6 975,00				
TOTAL				9 000,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	155 000,00	0,10%	155,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPÉE

EXPOSÉ

PURGE DU DROIT DE RÉTRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à BAGNOLS SUR CEZE (30200) du 29 octobre 2020.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant destiné à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

Une copie de l'acte a été notifiée à l'**ACQUEREUR** avec son accord par lettre recommandée électronique le 30 octobre 2020.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

FINANCEMENT

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'**ACQUEREUR** et le **PRETEUR**, sans le concours du notaire.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du **BIEN** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la loi du 13 juillet 1930, par suite l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **PRETEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,

- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- 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 HYPOTHÉCAIRE

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 délivré le 24 novembre 2020 et certifié à la date du 23 novembre 2020 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.

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 les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPÔTS 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** règle ce jour par la comptabilité du notaire soussigné au **VENDEUR**, qui le reconnaît, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Aide personnalisée au logement

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L.

Agence nationale de l'habitat

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant 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'URBANISMEURBANISMEEnonciation des documents obtenusNote de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original est demeuré ci-annexé, a été délivrée par NOT'URBA DIAG sis à _____

Le contenu de ce certificat a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, et dispensent ainsi le notaire soussigné d'en faire ici la relation.

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 ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- 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 AU LOTISSEMENTLOTISSEMENT

L'immeuble constitue l'un des lots du lotissement dénommé "LA MARGELLE". Ce lotissement a été autorisé par arrêté ci-dessus relaté.

Un cahier des charges fixant les règles à caractère contractuelles applicables dans le lotissement a été établi suivant acte sous seing privé en date du 14 décembre 1983, et a été déposé au rang des minutes de Maître _____, notaire à _____, le 25 octobre 1984.

Une copie du cahier des charges a été remise à l'**ACQUEREUR** dès avant ce jour.

Le règlement du lotissement a été établi et approuvé par l'arrêté de création du lotissement.

Ce règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement.

Une copie du règlement a été remise à l'**ACQUEREUR** dès avant ce jour.

ASSOCIATION SYNDICALE

Les statuts de l'association syndicale libre existant entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement ont été établis et déposés au rang des minutes de Maître _____, notaire à _____, le 25 octobre 1984.

Tout propriétaire de l'un des lots du lotissement est membre de plein droit de l'association.

Représentant de l'association

Le représentant de l'association syndicale libre est Madame
24 Impasse La Margelle

Engagements

L'**ACQUEREUR** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts de l'association syndicale dont une copie lui a été remise dès avant ce jour.

Il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des statuts.

Etat contenant diverses informations sur l'association

Une note de renseignements relative à l'association syndicale libre en date du 14 janvier 2021, contenant les informations sur son patrimoine et ses engagements est annexée.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

Le **VENDEUR** réglera au représentant de l'association syndicale libre au moyen des fonds provenant de la vente le coût des travaux décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'**ACQUEREUR** supportera les charges à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui auraient été décidés à compter de ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'y a pas eu d'assemblée des membres de l'association entre la date de l'avant-contrat et celle des présentes, et en toute hypothèse n'avoir reçu aucune convocation.

Il est précisé que l'exécution des conventions qui précèdent relatives aux charges et travaux demeurera inopposable à l'association syndicale, par suite les demandes s'effectuant auprès du propriétaire connu au moment de celles-ci, il appartient donc aux **PARTIES** de procéder directement entre elles aux comptes et remboursements nécessaires.

Avis de mutation - avertissement

Avis de la mutation sera adressé par le notaire par lettre recommandée avec accusé de réception au représentant de l'association dans les quinze jours des présentes.

Si le représentant de l'association syndicale entend faire opposition sur le prix, cette opposition devra être effectuée par exploit d'huissier dans les quinze jours de la réception de l'avis au domicile du notaire du **VENDEUR**, en indiquant la cause et le montant du ou des créances, et en faisant éllection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de l'immeuble, et ce à peine de nullité.

Le tout sauf si le **VENDEUR** a présenté au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

NON-MAINTIEN DES RÈGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement, le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme approuvé.

Les dispositions de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportées :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration. En conséquence, tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 6 novembre 2020.

Par lettre en date du 7 décembre 2020 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

EXISTENCE DE TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Il déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués :

Rénovation partielle de la toiture (réparation de fuite)

Les travaux consistant en la rénovation partielle de la toiture ont été effectués en novembre 2019 par l'entreprise SOGEBI.

Les travaux, compte tenu de la description faite par le **VENDEUR**, ne nécessitent pas de déclaration préalable.

Il est précisé qu'une déclaration préalable de travaux est nécessaire dans les cas suivants :

- travaux qui créent entre 5 m² ou 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols). Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 150 m²,
- travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement,

- travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.

Le **VENDEUR** confirme que les travaux effectués n'entrent pas dans l'un des cas ci-dessus.

Le **VENDEUR** est averti que celui qui a réalisé un ouvrage est réputé en connaître les vices et doit donc être assimilé à un sachant et cela même s'il n'a pas la qualité de professionnel. Si un dysfonctionnement, inconnu de l'**ACQUEREUR** et préexistant à la vente survient par la suite, le **VENDEUR** est constitué de mauvaise foi. L'**ACQUEREUR** a alors un délai de deux ans pour agir à compter de la découverte du vice.

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Le **BIEN** ayant fait l'objet de travaux de rénovation depuis moins de dix ans tels que ceux déclarés par le **VENDEUR**, à savoir, la rénovation partielle de la toiture, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances.

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'**ACQUEREUR** a été informé du but de ces deux assurances :

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue;

- L'assurance dommages-ouvrage : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage ni d'assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateur" n'a été souscrite pour la réalisation des rénovations.

VENDEUR et **ACQUEREUR** reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Ces conséquences sont relatées ci-après.

1 – Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.

2 – Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. L'**ACQUEREUR** est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre.

Le **VENDEUR** déclare que les entreprises qui ont participé aux travaux de rénovation sont les suivantes :

SOGEBI, 845 Chemin de Bel Air, 30650 ROCHEFORT DU GARD

Il est précisé que toute entreprise dont l'objet est la réalisation de tels travaux a pour obligation légale de souscrire une assurance décennale. Le non-respect de cette obligation est sanctionné pénalement.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par la Société EDIMM sise à NIMES (30000) 1742 avenue Georges DAYAN, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par la Société EDIMM sise à NIMES (30000) 1742 avenue Georges DAYAN. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement est équipé d'un dispositif de détection de fumée.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une **autorisation de la mairie** ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut **refus**. Toute **acceptation** de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

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.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

L'**ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

Du chef de Madame

Pour la moitié en pleine propriété

Le bien immobilier objet des présentes dépendait de la communauté ayant existé entre les époux :

- le terrain pour l'avoir acquis de la société dénommée CONSTRUCTION, société anonyme, au capital de 24.600.000 francs, dont le siège social est à PARIS (8ème), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro , suivant acte reçu par Maître , notaire à B , le 28 octobre 1987.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent cinquante mille francs (150 000.00 frs), payé comptant et quittancé dans l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIMES 2EME le 17 décembre 1987, volume 4231, numéro 16.

- les constructions pour les avoir faites édifier par la suite.

Pour la moitié en usufruit

DECES DE MONSIEUR

Monsieur , en son vivant retraité, époux de Madame , demeurant à 9 Impasse de la Margelle, né à le 5 juillet 1929, est décédé à le 4 octobre 2013 en l'état d'une donation entre époux reçu par Maître lors notaire à

le 2 septembre 1987, aux termes de laquelle il a fait donation pour le cas de survie du donataire des quotités permises entre époux au jour de son décès sur les biens composant sa succession sans exception ni réserve, le tout à son choix exclusif,

Il a laissé pour lui succéder :

1/ son conjoint survivant, Madame , retraitée, demeurant à 9 Impasse de la Margelle, née à le 7 juin 1930.

Commune en biens,

Donataire en vertu de l'acte sus-énoncé,

Bénéficiaire légale, à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code civil, du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession ou de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession.

2/ sa fille unique, , assistante commerciale, alors divorcée de Monsieur , suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 24 janvier 1965, demeurant à NICE (06300) 1965, héritière pour le tout sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant,

Ainsi que ces faits et qualités ont été constaté par un acte de notoriété dressé par Maître , notaire à le 8 novembre 2013.

Aux termes dudit acte le conjoint survivant a opté pour l'usufruit de la totalité des biens de la succession.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître , notaire à le 10 décembre 2013.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NIMES 2 le 17 décembre 2013, volume 2013P, numéro 8773.

Du chef de Monsieur

Le BIEN a été recueilli dans la succession de Madame

en son vivant assistante commerciale, épouse de Monsieur , demeurant à (rue Jacques Brel, née à , le 28 mars 1965, décédée à ALBI (81000), le

6 juillet 2018, en l'état d'un testament olographe fait à NICE (04000), en date du 2 mars 2015, la personne décédée a institué pour légataire universel Monsieur [nom] demeurant à CARMAUX (81400);

L'original de ces dispositions testamentaires a été déposé au rang des minutes de Maître [nom], Notaire à [adresse], suivant procès-verbal d'ouverture et de description en date du 18 octobre 2018.

Elle laisse pour lui succéder, à défauts d'enfants son conjoint survivant, Monsieur [nom], vendeur aux présentes et plus amplement dénommé ci-dessus, comme commun en bien car marié à la mairie de NICE (06000) le 29 septembre 2017 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable et bénéficiaire du testament énoncé ci-dessus.

Ces faits et qualités ont été constatés par un acte de notoriété dressé par Maître [nom] notaire à [adresse] le 28 octobre 2018.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître [nom] notaire à [adresse] le 19 décembre 2018.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NIMES 2 le 26 décembre 2018, volume 2018P, numéro 10253.

NÉGOCIATION 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

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer au **PRÊTEUR** une copie exécutoire à ordre unique transmissible par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et plus particulièrement des articles 6 alinéa 1^{er}, 7 et 11 de ladite loi, ci-après littéralement rapportés.

Cet endossement transférera à son bénéficiaire la propriété de la créance, avec tous les droits, garanties et sûretés y attachés. En conséquence, le dernier bénéficiaire de l'endos aura seul droit, lors du remboursement du prêt, ou lorsque les sûretés se trouveront produire leurs effets, à l'exercice de tous les droits résultant du présent acte, par la représentation de la copie exécutoire, revêtue de l'endos à son ordre.

L'endos au profit d'un autre établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial devra être daté et signé par l'endosseur, exprimer la valeur fournie et désigner l'établissement bancaire bénéficiaire de l'endossement, éventuellement, il sera signifié à l'**EMPRUNTEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la copie exécutoire à ordre venait à être endossée au profit d'une personne physique ou morale autre qu'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial, elle devrait être revêtue du texte des articles 6 alinéas 1^{er} et 7 de la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et son endossement serait établi par acte notarié dans les conditions prévues à l'article 6 de ladite loi. Le paiement total ou partiel du capital et la mainlevée de l'inscription hypothécaire s'effectueraient alors conformément à toutes les dispositions des articles 7 et 10 de ladite loi.

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du quinze juin mil neuf cent soixante seize)

Article 6 - Alinéa 1

« L'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié, et porté sur la copie exécutoire elle-même. »

Article 7 -

« Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur présentation de copie exécutoire à ordre à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doive être effectué à un établissement bancaire financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier. »

« Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre : toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier de ce dernier ayant fait saisie-arrêt, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions de droit commun. »

Article 11 -

« Les formalités mentionnées aux articles 5 alinéas 2, 2°, 6, 7 et à l'article 10 alinéa 5, ne sont pas obligatoires lorsque la copie exécutoire à ordre est créée ou endossée au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial. En cas d'endossement par un des établissements mentionnés à l'alinéa précédent au profit d'une personne autre que l'un de ces établissements, la copie exécutoire à ordre doit comporter la mention prévue par l'article 5 alinéa 2, 2°, s'il y a lieu, et la mention des paiements anticipés effectués antérieurement à peine par l'établissement endosseur d'engager sa responsabilité envers le débiteur. »

Le **PRETEUR** a dispensé le notaire de délivrer dès à présent la copie exécutoire, se réservant la faculté de la requérir ultérieurement à ses frais.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions 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.

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.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile en l'office notarial pour l'exécution des présentes et de leurs suites.

Le **PRETEUR** élit domicile en son siège pour l'exécution du prêt.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'office notarial du notaire soussigné.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : 9 Impasse de la Margelle

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera aux adresses indiquées en tête des présentes.

POUVOIRS

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 clerc 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 DONNÉES 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 **délégué**, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

Si ces 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'IDENTITÉ

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 LIÉ 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 entête du présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

JPL/NSA/ 100473601

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
LE VINGT HUIT MAI

A
l'Office Notarial de Maître [redacted] -après nomme,
Professionnelle Notaire Associé de la Société Civile
notaires associés», titulaire d'un office notarial à [redacted] E

A RECU le présent acte de reconnaissance et constitution de QUASI-
USUFRUIT à la requête de :

REQUERANTS

« Quasi-usufrUITier »

Madame [redacted], infirmière, demeurant à [redacted]

Née à [redacted] le 22 juin 1957.
Veuve de Monsieur [redacted] et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

« Nu-propriétaire »

Madame [redacted], conseillère à POLE EMPLOI, épouse de Monsieur [redacted]
demeurant à [redacted]
Née à [redacted] le 21 février 1982.
Mariée à la mairie de [redacted] le 27 septembre 2014
sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte

Mademoiselle infirmière, demeurant à

Née à le 17 août 1984.

Célibataire.

Ayant conclu un pacte civil de solidarité le 23 mars 2016 avec Monsieur
enregistré au greffe du Tribunal d'instance de UZES le 23 mars

2016

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale

est présente à l'acte.

LESQUELS vont, par ces présentes, procéder amiablement entre eux à la constitution d'un quasi-usufruit sur la répartition du prix de vente leur revenant concernant un bien situé commune de SAINT NAZAIRE (30) qui dépendait de la communauté de biens qui existait entre les époux

TERMINOLOGIE

Le terme « quasi-usufruitier » désignera indifféremment le ou la bénéficiaire des présentes.

Le terme « nu-propriétaire » s'appliquera indifféremment qu'il y ait pluralité ou non de personnes sous cette qualité.

Pour faciliter la compréhension de ces opérations, il va être procédé à l'exposé suivant :

EXPOSE

Succession de Monsieur

Monsieur en son vivant technicien supérieur, époux de
Madame demeurant à SAINT-NAZAIRE (30200),

Né à le 15 septembre 1954.

Est décédé à le 19 avril 2007.

Monsieur et Madame s'étaient mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de le 22 mars 1980.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Notaire à le 23 novembre 1987, Monsieur avait fait donation au profit de son épouse, qui a accepté, des quotités permises entre époux au jour de son décès, sur les biens composant sa succession sans exception ni réserve, le tout à son choix exclusif.

A son décès, il a laissé :

Son conjoint survivant : Madame infirmière, demeurant à La vignasse,

Née à le 22 juin 1957,

Commune en biens ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Donataire en vertu de l'acte sus-énoncé.

Bénéficiaire légale, à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code civil, du quart en toute propriété ou de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession.

Et pour habiles à se dire et porter HERITIERS ensemble pour le tout, ou chacun divisément pour moitié :

Sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant.

Mademoiselle

Mademoiselle

SES DEUX ENFANTS issues de son union avec son conjoint survivant.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par le Notaire soussigné le 3 juillet 2007.

Aux termes de cet acte, en application des dispositions de l'article 757 du Code civil, le conjoint survivant a déclaré opter pour l'usufruit de l'universalité des biens meubles et immeubles composant la succession.

Il dépendait notamment de cette succession la moitié indivise du bien suivant
« A », lieudit "Vignasse",

Une propriété bâtie, composée d'une maison à usage d'habitation avec terrain attenant.

Figurant au cadastre savoir :

- Section A, numéro 1265, lieudit Vignasse, pour une superficie de dix ares soixante dix sept centiares (00ha 10a 77ca).

EVALUATION

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur du Bureau des Hypothèques, ledit bien est évalué à :

DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS, ci	250.000,00 EUR
Dont moitié pour chaque époux ou sa succession, est de :	
CENT VINGT CINQ MILLE EUROS, ci	125.000,00 EUR »

Rappel étant ici fait que ce bien appartenait à la communauté des époux en vertu d'un acte reçu par Maître Notaire à , le 30 novembre 2001, avec la participation de Maître , notaire à , dont une copie authentique a été publiée au deuxième Bureau des Hypothèques de NIMES, le 14 février 2002, volume 2002P, numéro 1212.

Suivant acte reçu ce même jour soit le 28 mai 2018 par Maître Notaire soussigné avec la participation de Maître , notaire à , il a été procédé à la vente du bien sus-désigné (aujourd'hui cadastré section AA N°211 suivant procès-verbal de remaniement du cadastre) au profit des époux , moyennant un prix de DEUX CENT SOIXANTE TROIS MILLE EUROS (263000 Euros) payé comptant et quittancé à l'acte.

Précision faite que les Consorts ont réglé à l'Office Notarial de un honoraire de négociation de DIX MILLE EUROS (10000 Euros), soit un prix net vendeur leur revenant de DEUX CENT CINQUANTE TROIS MILLE EUROS (253000 Euros).

Le prix net vendeur revenant aux Consorts CHAS, savoir :

- A concurrence d'une moitié en pleine propriété et une moitié en usufruit pour Madame veuve , soit CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (189.750,00 EUR)
- A concurrence de 1/8° en nue-propriété soit TRENTE ET UN MILLE SIX CENT VINGT-CINQ EUROS (31.625,00 EUR)
- A concurrence de 1/8° en nue-propriété soit TRENTE ET UN MILLE SIX CENT VINGT-CINQ EUROS (31.625,00 EUR).

Ceci exposé, il est passé à la constitution du quasi-usufruit.

CONSTITUTION DE QUASI-USUFRUITS SUR LA RECONNAISSANCE ET CONSTITUTION REPARTITION DU PRIX DE VENTE

Les requérants nu-propriétaires conviennent de soumettre au quasi-usufruit du requérant QUASI-USUFRUITIER, qui accepte, leur part sur le prix de vente du bien ci-dessus désigné, leur revenant chacun à concurrence de TRENTE ET UN MILLE SIX CENT VINGT-CINQ EUROS (31.625,00 EUR)

Soit ensemble la somme de SOIXANTE-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (63.250,00 EUR) et qui sera mise à la disposition du QUASI-USUFRUITIER.

DU QUASI-USUFRUIT NATUREL **CONDITIONS TUREL**

Conditions :

Le quasi-usufruitier aura la jouissance des articles dont il s'agit jusqu'à son décès, époque à partir de laquelle ils profiteront dans l'état où ils se trouveront, même usagés, au nu-propriétaire.

Restitution en fin d'usufruit :

Compte tenu de l'applicabilité à ce quasi-usufruit naturel des dispositions de l'article 589 du Code civil et du fait que les biens se détérioreront inévitablement par l'usage, ils n'auront en fin d'usufruit qu'une valeur résiduelle négligeable, aucune créance de restitution ne sera en conséquence réclamée par le nu-propriétaire.

CONDITIONS DU QUASI-USUFRUIT CONVENTIONNEL

Exercice du quasi-usufruit sur les liquidités

Conditions :

En qualité de quasi-usufruitier, le quasi-usufruitier aura la jouissance des liquidités jusqu'à son décès, époque à partir de laquelle elles profiteront au nu-propriétaire.

Le nu-propriétaire autorise donc le quasi-usufruitier à consommer ces liquidités comme un plein propriétaire.

Restitution en fin d'usufruit :

La créance de restitution sera équivalente au montant des liquidités au moment de l'ouverture du quasi-usufruit.

Mention de la créance de restitution :

Il sera fait mention du montant de la créance de restitution au passif de la déclaration de succession du quasi-usufruitier. Ce prélèvement devra s'effectuer dans les six mois suivant l'extinction de l'usufruit, passé ce délai la dette de restitution portera intérêt au taux légal sans qu'il soit besoin d'une sommation à payer.

Païement de la créance de restitution :

Le nu-propriétaire sera rétabli dans sa propriété par prélèvement de la créance de restitution sur la succession du quasi-usufruitier avant toute dévolution successorale.

Garantie de paiement :

Le nu-propriétaire ne demande pas au quasi-usufruitier de fournir une sûreté garantissant le règlement à terme de sa créance de restitution.

Mention :

Un extrait des présentes sera remis par les soins du notaire soussigné à l'établissement gestionnaire du compte.

Exercice du quasi-usufruit **sur les valeurs mobilières**

Le quasi-usufruitier se réserve comme condition impulsive et déterminante des présentes, ce que le nu-propriétaire reconnaît et accepte, le quasi-usufruit des valeurs dont il s'agit selon les conditions indiquées ci-après :

Conditions :

Par dérogation à l'article 578 du Code civil, le quasi-usufruitier n'est pas tenu de conserver en nature les biens. Il peut au contraire en disposer dans les conditions prévues à l'article 587 du Code civil : comme un propriétaire, sans avoir à demander

l'autorisation du nu-propiétaire, mais à charge de restitution en fin d'usufruit selon les modalités suivantes :

1. Jouissance. - En qualité de quasi-usufruitier, le quasi-usufruitier conservera la jouissance des biens et titres jusqu'à son décès, époque à partir de laquelle elle profitera au nu-propiétaire. Il est convenu que les dividendes et intérêts mis en distribution à compter du jour du décès du quasi-usufruitier appartiendront intégralement au nu-propiétaire.

La jouissance s'entend notamment de la perception des dividendes, même si ceux-ci sont distribués par prélèvement sur les réserves.

2. Pouvoirs de gestion et de disposition du quasi-usufruitier. Tant à l'égard des tiers, et notamment de la banque et des collectivités émettrices de ces titres ou de ceux qui les remplaceraient, le quasi-usufruitier demeure investi du pouvoir de gérer librement les biens et notamment le portefeuille de valeurs mobilières et de disposer des titres qui y figurent actuellement ou qui leur seront subrogés.

Toutefois, il s'interdit de nantir les titres ou ceux qui leur seront subrogés.

3. Information du nu-propiétaire. Pour permettre la détermination de l'objet de la restitution en fin d'usufruit, le nu-propiétaire sera informé de toute opération réalisée sur les titres figurant au compte, telle que vente, virement de compte à compte.

Le quasi-usufruitier s'engage à donner toutes instructions utiles à cette fin à la banque.

4. Remploi du prix de cession des titres aliénés. - Afin de rendre possible, en fin d'usufruit, la restitution du portefeuille à laquelle il est tenu selon les modalités ci-après stipulées, le quasi-usufruitier s'oblige à remployer intégralement le prix de cession des valeurs aliénées en titres nouveaux de son choix.

Ces stipulations n'entraînent aucune obligation à l'encontre de l'établissement teneur du compte ou des collectivités émettrices des titres de veiller à la réalisation des remplois de fonds.

Restitution en fin d'usufruit :

1. Sommes et titres existants ou subrogés. Le nu-propiétaire sera pleinement propriétaire des sommes et titres figurant sur ce compte ou à celui qui le remplacerait et pourra les revendiquer.

En raison de l'obligation au quasi-usufruitier de détenir sous un compte spécifique les titres soumis à son quasi-usufruit, les titres nouveaux qui figureront à ce compte à la fin de l'usufruit seront réputés subrogés à des titres aliénés au cours de la période d'usufruit ou provenir des accroissements mentionnés précédemment, et seront donc la propriété du nu-propiétaire.

Le nu-propiétaire justifiera à l'établissement teneur du compte de l'extinction de l'usufruit, notamment par la simple production d'un acte de décès du quasi-usufruitier.

2. Titres aliénés et non remplacés. - Pour les titres que le quasi-usufruitier aura aliénés sans réinvestir le prix de cession en l'achat de nouvelles valeurs, les droits du nu-propiétaire seront reportés sur leur contre-valeur. En conséquence, le nu-propiétaire sera titulaire, contre le quasi-usufruitier ou sa succession, d'une créance déterminée en principe comme suit :

- si ces titres figurent encore à une cote officielle, la somme due sera de leur valeur au jour où l'usufruit a pris fin ;

- au cas contraire, la somme due sera du seul prix d'aliénation majoré d'un pourcentage basé sur la variation de l'indice « CAC 40 » du jour de l'aliénation à la date du décès. Au cas où cet indice irait à la baisse, la somme nominale sera prise en compte.

Mention de la créance de restitution :

Il sera fait mention du montant de la créance de restitution au passif de la déclaration de succession du quasi-usufruitier.

Païement de la créance de restitution :

Pour se libérer des sommes dues au nu-propriétaire, la succession du quasi-usufruitier disposera d'un délai expirant au plus tard un an après le décès.

Garantie de paiement :

Le nu-propriétaire ne demande pas au quasi-usufruitier de fournir une sûreté garantissant le règlement à terme de sa créance de restitution.

Plus-values :

Il est ici précisé que, conformément aux dispositions de l'instruction du 13 juin 2001, la plus-value sera imposable au nom du quasi-usufruitier.

Un extrait des présentes sera remis par les soins du notaire soussigné à l'établissement teneur du compte.

Mention :

Un extrait des présentes sera remis par les soins du notaire soussigné à l'établissement gestionnaire des titres.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le quasi-usufruitier qui s'y oblige.

ENREGISTREMENT

Droit payé sur état : 125 euros.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maîtres

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FORMALISME LIÉ 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 entête du présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Document n° 8

EJ/IA/
100326301

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LE PREMIER AVRIL
A
l'Office Notarial de
Maître
Professionnelle
Notaire Associé de la Société Civile
, titulaire d'un office notarial à

A RECU LE PRESENT ACTE CONTENANT PUBLICATION D'UN ARRET
CONTENANT CREATION DE SERVITUDE DE PASSAGE ET AMENAGEMENT
CONVENTIONNEL PARTIEL DE CETTE SERVITUDE.

"PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT" -

Monsieur , retraité, époux de Madame
, demeurant à) 186
Avenue de la Molière.
Né à SAINT-MARCEL-DE-CAREIRET (30330) le 6 août 1941.
Marié à la mairie de POITIERS (86000) le 8 juillet 1967 sous le régime de la
communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire de la parcelle cadastrée section B N°366 en pleine propriété.

**"PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT ET SERVANT (servitudes
réciproques comme il sera expliqué ci-après)..."**

Monsieur , retraité, époux de Madame
, demeurant à) 19 Impasse du
Château, cidex 6200.
Né à SAINT-MARCEL-DE-CAREIRET (30330) le 27 août 1946.
Marié à la mairie de SAINT-MARCEL-DE-CAREIRET (30330) le 2 août 1975
sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire de la parcelle section B N°903 à concurrence d'une moitié en pleine propriété.

Madame [redacted] retraitée, épouse de Monsieur [redacted]
[redacted], demeurant à [redacted] 48 Route de
St André, cideX 6450.

Née à UZES (30700) le 12 septembre 1954.

Mariée à la mairie de SAINT-MARCEL-DE-CAREIRET (30330) le 26 avril 1975 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire de la parcelle section B N°903 pour un quart en pleine propriété.

Monsieur [redacted] retraité, demeurant à [redacted]
[redacted] 368 Ancienne Route de Bagnols.

Né à UZES (30700) le 12 mars 1946.

Veuf de Madame [redacted] et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire de la parcelle section B N°903 pour un quart en pleine propriété.

Madame [redacted] sans profession, demeurant à [redacted]
[redacted] 90 Rue du Trapon, cideX 6115.

Née à MARSEILLE (13000), le 14 mai 1941.

Veuve de Monsieur [redacted] et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire de la parcelle section B N°901 en pleine propriété.

ET PROPRIETAIRES UNIQUEMENT DU FONDS SERVANT :

Madame [redacted] sans profession, demeurant à [redacted]
[redacted] Chemin de St André.

Née à SAINT-MARCEL-DE-CAREIRET (30330) le 5 février 1950.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire de la parcelle section B N°915 en pleine propriété et de la parcelle section B N°916 pour 3/20 en nue propriété.

Madame [redacted] retraitée, demeurant à [redacted]
[redacted] Le village.

Née à SAINT-MARCEL-DE-CAREIRET (30330) le 16 avril 1947.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire de la parcelle section B N°916 pour 3/20° en nue-propriété.

Madame , épouse de Monsieur
demeurant à , 14 Rue Hameau .
Née à UZES (30700) le 25 avril 1960.
Mariée à la mairie de SAINT-MARCEL-DE-CAREIRET (30330) le 19 janvier 1985 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.

Résidentaire de la parcelle section B N°916 pour 3/20° en nue-propriété.

Madame , retraitée, épouse de Monsieur
demeurant à ,
Sinargues.
Née à UZES (30700) le 7 novembre 1948.
Mariée à la mairie de SAINT-MARCEL-DE-CAREIRET (30330) le 24 mars 1975 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.

Résidentaire de la parcelle section B N°916 pour 3/20° en nue-propriété.

Madame , retraitée, demeurant à
Née à PONT-SAINT-ESPRIT (30130), le 12 juin 1920. ;
Veuve de Monsieur et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.

Résidentaire de la parcelle section B N°916 pour 1/4 en pleine propriété et

3/4 en usufruit.

Monsieur demeurant à :
Le village.
Né à UZES (30700) le 31 décembre 1952.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.

Résidentaire de la parcelle section B N°916 pour 3/20° en nue-propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur , époux de Madame
est présent à l'acte
- Monsieur époux de Madame Mor
présent à l'acte.
- Madame , épouse de Monsieur F.
est présente à l'acte.
- Monsieur [REDACTED] est absent
à l'acte, mais représenté par sa sœur Madame [REDACTED]
dessus nommée, en vertu d'une procuration sous seings privés ci-annexée

Madame [REDACTED] veuve de Monsieur [REDACTED]
est présente à l'acte.

TERMINOLOGIE

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds dominant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds servant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

DECLARATIONS DES PARTIES

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 leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, 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 du passif social ou seulement conjointement, le 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'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.

Le propriétaire du fonds servant déclare qu'il n'y a aucune opposition à la constitution de la présente servitude par suite de :

- procès en cours portant sur l'assiette de sa propriété ;
- existence d'une inscription et défaut d'autorisation préalable du créancier à la présente constitution de servitude ;
- servitude de même usage et de même assiette déjà consentie auprès d'un tiers et non révélée ;
- impossibilité naturelle connue par lui de consentir une servitude de cette nature.

EXPOSE

titutions de servitude, il est exposé ce qui suit :

Préalablement aux cons

Suite à un litige existant depuis de nombreuses années, les parties aux présentes ont requis le Notaire soussigné de procéder à la publication d'un arrêt de la COUR D'APPEL DE NIMES en date du 15 septembre 2016 et de procéder aux constitutions de servitudes ainsi qu'il suit, afin de supprimer notamment l'état

d'enclaver des propriétaires des fonds dominant ci-dessus, et d'utiliser un chemin existant ainsi qu'il résulte du plan de servitude demeuré ci-annexé.

Une copie de l'arrêt de la COUR D'APPEL DE NIMES est demeurée ci-annexée.

Il est ici précisé que ledit arrêt n'a pas fait l'objet de pourvoi en cassation ainsi qu'il résulte des certificats d'acquiescement demeurés ci-annexés.

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

**I – MENTION NECESSAIRE A LA PUBLICITE FONCIERE DE LA
SERVITUDE DE PASSAGE ACCORDE PAR L'ARRET DU 15
SEPTEMBRE 2016**

DESIGNATION DES BIENS

- I -

- A - FONDS DOMINANT

1) A

Une parcelle de terrain

Chemin de Saint André.

Section	Figure	Parcelle cadastrale	Surface
B	366	Chemin de Saint André	00 ha 36 a 50 ca

Effet relatif

Donati

Partage suivant acte reçu par Maître [redacted] notaire à [redacted] le 19 avril 1980, publié au service de la publicité foncière de NIMES 2 le 22 mai 1980, volume 2190, numéro 28.

- B - FONDS SERVANT

1) A

Une parcelle de terrain

Chemin de Saint André

Section	Figure	Parcelle cadastrale	Surface
B	901	Route d'Alès	00 ha 13 a 83 ca

Effet relatif

Partage suivant acte reçu par Maître [redacted] notaire à [redacted] le 30 juillet 1997, publié au service de la publicité foncière de NIMES 2 le 22 septembre 1997, volume 1997P, numéro 6980.

2) A

Une parcelle de terrain

Chemin de Saint André.

Section	Figure	Parcelle cadastrale	Surface
B	903	Route d'Alès	00 ha 25 a 35 ca

Effet relatif

Du chef de Monsieur [redacted] et Madame [redacted]

Attestation pro

[redacted] de la propriété suivant acte reçu par Maître [redacted] notaire à [redacted] le 29 juillet 2008, publié au service de la publicité foncière de NIMES 2 le 5 septembre 2008, volume 2008P, numéro 6709

Du chef de Monsieur [REDACTED]
Attestation de propriété suivant acte

[REDACTED] reçu par Maître [REDACTED]
notaire à [REDACTED] le 2 décembre 2008, publié au service de la publicité foncière
de NIMES 2 le 9 janvier 2009, volume 2009P, numéro 100.

3) A

[REDACTED] Chemin de Saint André,

Une propriété bâtie avec terrain attenant

Fig

Section	N° d'assiette au cadastre	Surface
B	915 Chemin de Saint André	00 ha 07 a 94 ca

Effet relatif

[REDACTED] Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED]
le 16 septembre 1983, publié au service de la
publicité foncière de NIMES 2 le 27 septembre 1983, volume 3127, numéro 8

[REDACTED] Licitat[i]on suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED]
le 8 juin 1989, publié au service de la publicité foncière de
NIMES 2 le 27 juin 1989, volume 4705, numéro 1

A [REDACTED] C

4)

[REDACTED] Chemin de Saint André

Une parcelle de terrain

Section	N° d'assiette au cadastre	Surface
B	916 Route de Saint André	00 ha 21 a 54 ca

Effet relatif

[REDACTED] propri[été] Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED]
le 16 septembre 1983, publié au service de la
publicité foncière de NIMES 2 le 27 septembre 1983, volume 3127, numéro 8.

- II -

- A - FONDS DOMINANT

1) A

[REDACTED] Chemin de Saint André

Une parcelle de terrain

Section	N° d'assiette au cadastre	Surface
B	903 Route d'Alès	00 ha 25 a 35 ca

Effet relatif

Du chef de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED]
épouse [REDACTED]:

[REDACTED] e p [REDACTED]
Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître [REDACTED]
notaire à [REDACTED] le 29 juillet 2008, publié au service de la publicité foncière de
NIMES 2 le 5 septembre 2008, volume 2008P, numéro 6709

Du chef de Monsieur [REDACTED]

[REDACTED] p [REDACTED]
Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître [REDACTED]
notaire à [REDACTED] le 2 décembre 2008, publié au service de la publicité foncière
de NIMES 2 le 9 janvier 2009, volume 2009P, numéro 100

-B - FONDS SERVANT

1) A [REDACTED] Chemin de Saint André
Une parcelle de terrain

Fig [REDACTED] :

Section	N°	Lieu dit	Surface
B	901	Route d'Alès	00 ha 13 a 83 ca

Effet relatif

[REDACTED] Partage suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED]
le 30 juillet 1997 , publié au service de la publicité foncière de NIMES 2 le 22
septembre 1997, volume 1997P, numéro 6980.

2) A [REDACTED] Chemin de Saint André,
Une propriété bâtie avec terrain attenant

Fig [REDACTED] :

Section	N°	Lieu dit	Surface
B	915	Chemin de Saint André	00 ha 07 a 94 ca

Effet relatif

[REDACTED] Attestation de [REDACTED] propriété suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED]
le 16 septembre 1983 , publié au service de la
publicité foncière de NIMES 2 le 27 septembre 1983, volume 3127, numéro 8.

[REDACTED] Licitation suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED]
le 8 juin 1989 , publié au service de la publicité foncière de
NIMES 2 le 27 juin 1989, volume 4705, numéro 1.

3) A [REDACTED] Chemin de Saint André.
une parcelle de terrain

Fig [REDACTED] :

Section	N°	Lieu dit	Surface
B	916	Route de Saint André	00 ha 21 a 54 ca

Effet relatif

[REDACTED] Attestation de [REDACTED] propriété suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED]
le 16 septembre 1983 , publié au service de la
publicité foncière de NIMES 2 le 27 septembre 1983, volume 3127, numéro 8.

- III -**- A - FONDS DOMINANT**

1) A [REDACTED] Chemin de Saint André.
Une parcelle de terrain

Fig [REDACTED] :

Section	N°	Lieu dit	Surface
B	901	Route d'Alès	00 ha 13 a 83 ca

Effet relatif

Partage suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED] le 30 juillet 1997, publié au service de la publicité foncière de NIMES 2 le 22 septembre 1997, volume 1997P, numéro 6980.

-B - FONDS SERVANT

1) A

Une propriété bâtie avec terrain attenant

C hemin de Saint André,

Figu :

Section	N°rant ainsi	laquastre	Surface
B	915	Chemin de Saint André	00 ha 07 a 94 ca

Effet relatif

propri

Attestation de [REDACTED] suite suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED] le 16 septembre 1983, publié au service de la publicité foncière de NIMES 2 le 27 septembre 1983, volume 3127, numéro 8.

Licitation [REDACTED] suite suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED] le 8 juin 1989, publié au service de la publicité foncière de NIMES 2 le 27 juin 1989, volume 4705, numéro 1

2) A

une parcelle de terrain

C hemin de Saint André.

ig :

Section	N°rant ainsi	laquastre	Surface
B	916	Route de Saint André	00 ha 21 a 54 ca

Effet relatif

propriété

Attestation de [REDACTED] suite suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED] le 16 septembre 1983, publié au service de la publicité foncière de NIMES 2 le 27 septembre 1983, volume 3127, numéro 8

II - AMENAGEMENT CONVENTIONNEL PARTIEL DE LA SERVITUDE CREE PAR L'ARRÊT DU 15 SEPTEMBRE 2016

est tout d'abord précisé que les propriétaires

A/ Ile [REDACTED] cad des parcelles sises sur la commune d [REDACTED] astrées section B numéro 915 et 916 n'ont pas accepté d'intervenir au présent acte. Une copie du courrier des propriétaires de ces parcelles est demeuré ci-annexé.

Les conditions de la servitude créée sur ces parcelles par l'arrêt du 15 septembre 2016 ne pourront donc être aménagées conventionnellement.

B/ les parties aux présentes conviennent néanmoins de définir les termes des servitudes portant sur les parcelles B 366, 903 et 901 dont ils sont propriétaires, dans les conditions suivantes :

1) - Le droit de passage concédé par le présent acte comme servitude réelle et perpétuelle s'exercera selon une assiette déterminée ci-dessus, et plus précisément sur les parcelles B N°915 et 916 par une bande de terrain de 3,50 m de largeur le long de la limite Nord desdites parcelles, et sur les parcelles B 901 et 903 par une bande de

terrain de 5 mètres de largeur le long de la limite Nord desdites parcelles, et ce exclusivement sur cette bande de terrain décrite et délimitée au plan annexé.

2) - Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure sans aucune restriction par les propriétaires des fonds dominants, les membres de leurs familles, leurs employés, fermiers, locataires, fournisseurs, prestataires de service, leurs invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs des fonds dominants, pour se rendre à ceux-ci et en revenir à pied, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicule, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour les besoins actuels et futurs d'exploitation et d'habitation quels qu'ils soient, des dits-fonds, y compris l'enfouissement sur l'assiette de la servitude de réseaux et de canalisations ainsi que la possibilité d'installation de réseaux aériens à l'aplomb de celle-ci.

3) - Aucun des propriétaires des fonds servants ne pourra établir de clôture de quelque nature qu'elle soit en travers de l'assiette de cette servitude.

Ces propriétaires devront assurer et faire respecter le libre exercice du passage et ne pas porter atteinte ou laisser porter atteinte à la viabilité de l'assiette du droit de passage et ce y compris respecter et faire respecter l'interdiction de stationner sur l'assiette de la servitude.

De même les propriétaires de ces fonds servants seront tenus d'établir et d'entretenir leurs végétaux de manière à ce qu'ils n'empiètent d'aucune sorte sur l'assiette de la servitude.

4) - L'assiette de ces servitudes constituant une communauté d'usage, l'entretien du chemin se fera à frais partagé, donc sera à la charge des usagers (propriétaire(s) du fonds servant et propriétaire(s) des fonds dominant. Ils y contribueront au prorata des superficies de leur fonds. La décision d'entreprendre des travaux d'entretien sera prise, pour chacun de ces deux lots, à la majorité absolue par les propriétaires concernés, chacun disposant de pouvoirs de décision proportionnels à la superficie de son fonds.

Cela perdurera, dans les mêmes conditions, avec les propriétaires successifs même si certains fonds sont divisés ou regroupés.

Il est ici également précisé que les réparations des dégâts ponctuels et éventuels, causés au chemin seront entièrement à la charge de leurs auteurs.

De même si des travaux, qui ne relèveraient pas d'un entretien courant, sont entrepris sur l'assiette de la servitude, ils seront entièrement à la charge des bénéficiaires.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à deux cents euros (200,00 eur).

RAPPEL DE SERVITUDE EXISTANTE

rappelé q

A titre informatif, il est ici rappelé qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Notaire à [redacted] le 8 juin 1999, contenant licitation entre les consorts [redacted] au profit de Madame de droits indivis sur une parcelle cadastrée section B N°915, il a été constitué une servitude de passage dont le texte est repris littéralement :

Afin d'accéder à la parcelle objet de la présente licitation, les consorts constituent, sur la parcelle restant leur propriété, cadastrée :

Section B n°916 de 21a 54ca,

Une servitude de passage d'une largeur de 4 mètres s'exerçant le long de la limite Nord de ladite parcelle depuis le chemin départemental n°23, jusqu'à la parcelle n°915, fonds dominant.

Cette servitude est consentie à titre perpétuel et sera entretenue par Mle [redacted] tant qu'elle en sera seule bénéficiaire. »

CHARGES ET CONDITIONS

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatées aux présentes.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Les états hypothécaires ont été délivrés sur chaque parcelle.

ABSENCE D'INDEMNITÉ

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

FISCALITÉ - DÉCLARATIONS FISCALES

EVALUATION

Pour la perception de la taxe de publicité foncière au taux de l'article 678 du Code général des impôts et celle de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à deux cents euros (200,00 eur).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
Taxe départementale 200,00	x 0,70 %	=	1,00
Frais d'assiette 1,00	x 2,14 %	=	0,00
TOTAL			1,00
Le minimum de perception est de 25 Euros			25,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de quinze euros (15.00 eur).

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux propriétaires des fonds dominant s'effectueront aux adresses indiquées ci-dessus.

La correspondance auprès des propriétaires du fonds servant s'effectuera aux adresses ci-dessus.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par Monsieur [REDACTED] qui s'y oblige, à charge pour lui de récupérer la participation de chacune des autres parties signataires, et ce en vertu d'un accord sous seing privé établi entre lesdites parties.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc 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.

~~Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.~~

PUBLICITÉ FONCIÈRE

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de NIMES 2ème.

ELECTION DE DOMICILE

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

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

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 des valeurs convenues.

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 stipulation d'indemnité non rapportée aux présentes.

MENTION LÉGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)

- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant [redacted] et [redacted] désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de [redacted]

Notaires associés à [redacted]

Téléphone [redacted]

Télécopie [redacted]

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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 LIÉ 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 entête du présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Document n° 9

100632401

EJ/IA/

L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE TROIS AOÛT

A [REDACTED] (Gard), [REDACTED] au siège de
l'Office Notarial de [REDACTED], ci-après nommé,
Maître [REDACTED] JOUEN, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle [REDACTED] LAMBERT Jean-Pascal LAUCAGNE et Emmanuelle
[REDACTED] notaires associés», titulaire d'un office notarial à [REDACTED] (Gard). ,

A LA REQUETE des personnes ci-après nommées a établi le présent
acte contenant :

ENTRE

Monsieur [REDACTED] FAUVE, ouvrier, époux de Madame [REDACTED]
[REDACTED], demeurant à [REDACTED] 1129 RD 306.
Né à CORBEIL-ESSONNES (91100) le 10 décembre 1975.
Marié à la mairie de CUGES-LES-PINS (13780) le 16 août 2003 sous le
régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

D'UNE PART

ET

Madame [REDACTED] REMOUVENAT, cadre administratif, épouse de Monsieur
[REDACTED], demeurant à [REDACTED] 7 boulevard Carnot.
Née à SEMARANG (INDONESIE) le 28 mai 1975.
Mariée à la mairie de CUGES-LES-PINS (13780) le 16 août 2003 sous le
régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

D'AUTRE PART

DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

Les parties déclarent :

Que leur état civil est conforme à celui indiqué en tête des présentes, et elles ajoutent qu'elles n'ont changé ni de nom ni de prénoms depuis leur naissance, qu'elles se considèrent comme résident en France au sens de la réglementation des changes et qu'elles sont de nationalité française.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.
- 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 du passif social ou seulement conjointement, le 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'elles ne sont concernées par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ni par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

ÉTAT LIQUIDATIF PRÉALABLE

Les parties, voulant consentir mutuellement à leur divorce par convention sous signature privée contresignée par avocats, conformément aux dispositions de l'article 229 premier alinéa du Code civil, requièrent le notaire soussigné d'établir entre elles l'état liquidatif de leur régime matrimonial dont une copie authentique doit être jointe à cette convention en vertu du 5° de l'article 229-3 de ce Code.

OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Les parties sont averties d'avoir à déclarer aux présentes tout ce qui peut composer tant activement que passivement leur communauté de biens.

Aux termes de l'article 1477 du Code civil, celui des conjoints qui aurait diverti ou recelé quelques effets de la communauté est privé de ses droits dans ceux-ci.

De même, celui qui aurait dissimulé sciemment l'existence d'une dette commune doit l'assumer définitivement.

OBSERVATIONS PRÉALABLES

Préalablement aux opérations de liquidation, et pour en faciliter la compréhension, les parties font les observations préliminaires suivantes :

RÉGIME MATRIMONIAL

Les parties se sont mariées à la mairie de CUGES LES PINS (13780) le 16 août 2003 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

SITUATION PATRIMONIALE

Situation patrimoniale au jour du mariage

Les parties n'étaient propriétaires au jour de leur mariage d'aucun bien d'une valeur notable ayant à figurer dans la liquidation.

Dons, successions et legs reçus ou recueillis durant le mariage

Monsieur [REDACTED] déclare n'avoir reçu durant son mariage aucun bien par donation ou legs, ni recueilli de succession.

Madame [REDACTED] déclare n'avoir reçu durant son mariage aucun bien par donation ou legs, ni recueilli de succession.

Domage corporel ou moral

Chacune des parties déclare ne pas avoir touché pendant le mariage d'indemnisation en réparation d'un dommage corporel ou moral, à l'exception d'un dommage pour préjudice moral concernant Madame FAUVEL, pour lequel elle a perçu une somme de HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €) et faisant l'objet d'une reprise ainsi qu'il est indiqué ci-après.

Reprises et récompenses

Il s'agit de répertorier les mouvements de valeur entre la communauté et le patrimoine propre de l'une des parties. Ces mouvements contribuent, s'ils existent, à l'établissement de la masse partageable.

Reprise par Madame :

Aux termes d'un Arrêt en date du 12 juin 2015 rendu par la Cour Administrative de MARSEILLE, Madame [REDACTED] a perçu à titre d'indemnité pour préjudice moral, la somme de de HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €)

Conformément à l'article 1404 du Code Civil, cette indemnité constitue un bien propre de Madame

Récompenses

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de récompense.

A ce sujet elles reconnaissent que le notaire s'est renseigné auprès de chacune d'elles pour savoir :

- si des biens leur appartenant en propre auraient pu faire l'objet d'un financement pour quelque cause que ce soit par la communauté, et ce afin de se faire communiquer dans l'affirmative tous actes et pièces utiles,
- et réciproquement si des fonds propres auraient pu participer à des achats de biens communs ou à leur remise en état ou encore à leur conservation et d'une manière générale servir à augmenter la masse commune en valeur.

Créances

Il s'agit ici de répertorier les éventuels transferts de valeurs réalisés entre les patrimoines propres des parties. Ces créances ne rentrent pas dans l'établissement de la masse partageable. Elles ne donnent pas lieu à prélèvement et ne portent intérêt que du jour de la sommation.

Les créances entre époux sont soumises, en vertu des dispositions de l'article 2224 du Code civil, au délai de prescription de cinq ans.

Monsieur [REDACTED] déclare n'avoir aucune créance à faire valoir contre son copartageant.

Madame [REDACTED] déclare n'avoir aucune créance à faire valoir contre son copartageant.

Défiscalisation immobilière

Le notaire informe les parties que lorsque le bénéfice d'un régime de défiscalisation immobilière s'accompagne d'un engagement de location selon certaines conditions, cet engagement ne doit pas être modifié avant son expiration. Par suite, deux situations sont envisagées :

- Une des parties se voit attribuer un bien entrant dans ce cadre, le divorce intervenant entre la prise de l'engagement de location et son expiration, il peut donc demander la reprise à son profit de l'engagement pour la durée de location restant à courir à la date du divorce, toutes les autres conditions accompagnant cet engagement étant remplies. A défaut, la réduction d'impôt obtenue par le foyer fiscal sera remise en cause.
- Les parties conviennent d'une indivision sur le bien afin que la réduction d'impôt soit maintenue pour la fraction de l'engagement de location restant à courir. Dans l'hypothèse du maintien du bénéfice de l'avantage fiscal dans le cadre d'une convention d'indivision, il convient que la convention d'indivision conclue soit d'une durée de 5 ans renouvelable ou d'une durée indéterminée, cela afin d'éviter tout risque d'annulation de cette convention et, par suite, de remise en cause de leur engagement de location.

Absence d'avantages fiscaux en cours

Les parties déclarent ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux leur permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à [REDACTED] à l'exception des biens situés à [REDACTED] certaines conditions, es, désignés à l'article deux ci-après, pour résidence les événements dont les revenus locatifs sont imposés au [REDACTED] lesquels il existe une location en meublé e réel.

Assurance vie

Le notaire informe les parties de l'impact du divorce sur la souscription d'une ou plusieurs assurances-vie ayant pour bénéficiaire l'une ou l'autre des parties, pour le cas de décès de l'une ou de l'autre d'entre elles.

Il est rappelé que le bénéfice des contrats d'assurance-vie devient irrévocable lorsqu'il a été accepté par le bénéficiaire, le souscripteur ne peut modifier la clause bénéficiaire sans l'accord du bénéficiaire. En outre le souscripteur ne peut effectuer des rachats, des avances ou donner le contrat en garantie sans l'accord du bénéficiaire acceptant.

Pour être enregistrée par l'assureur, la demande d'acceptation doit être validée par le souscripteur. En cas de refus de la part du souscripteur, l'assureur ne pourra enregistrer la demande d'acceptation.

L'acceptation doit être réalisée :

- soit par un avenant au contrat d'assurance-vie, signé par le souscripteur, l'établissement, et le bénéficiaire acceptant;
- soit par un acte authentique, ou un acte sous signature privée, entre le souscripteur et le bénéficiaire de l'assurance-vie, à condition que l'acte soit transmis à l'établissement bancaire ou l'assureur dans les plus brefs délais. En effet, l'acceptation n'a d'effet à l'égard de l'assureur qu'une fois qu'elle lui a été notifiée. Aucune acceptation ne peut intervenir moins d'un mois après la souscription du contrat d'assurance-vie.

Les parties déclarent n'avoir souscrit aucune assurance sur la vie ayant pour bénéficiaire l'un ou l'autre, pour le cas de décès de l'un ou de l'autre.

Elles ajoutent qu'il ne dépend de leur communauté aucun contrat d'assurance sur la vie permettant l'attribution d'un capital, d'une rente ou de quelque avantage que ce soit, en cas de rachat d'assurance ou à l'expiration du contrat, les seuls contrats n'étant pas visés par cette déclaration étant les contrats d'assurance-décès ou invalidité temporaire garantissant le versement d'un capital ou d'une rente uniquement en cas de survenance d'un événement pendant une période déterminée tels que notamment décès, invalidité, chômage par exemple pour un emprunt.

Absence de biens acquis pendant la procédure de divorce

Les parties déclarent ne pas avoir acquis, pendant la procédure de divorce, de biens autres que ceux à leur usage personnel dont ils n'entendent pas, d'un commun accord, rapporter aux présentes le détail ni les modalités de règlement, en faisant chacun leur affaire personnelle, ces acquisitions ayant eu lieu postérieurement à la date fixée par les parties pour la dissolution de leur communauté dans leurs rapports réciproques.

Actif à partager

La masse active comprend :

Article un

Les [REDACTED] époux [REDACTED] ont acquis, suivant acte reçu par Maître [REDACTED] Notaire à [REDACTED] en date du 13 janvier 2004, publié à NIMES II le 29 janvier 2004 volume 2004P N°865, de Monsieur Jacques Marie [REDACTED] né à PONT SAINT ESPRIT (30130) le 8 mai 1946, demeurant à [REDACTED] divorcé de Madame [REDACTED] et non remarié, moyennant le prix principal de 167.693,92 euros payé comptant et quittancé dans l'acte, le bien immobilier suivant :

Désignation

A [REDACTED] 1129 RD 306,
Une maison à usage d'habitation avec terrain attenant
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	627	Carsan Est	00 ha 21 a 21 ca

Effet Relatif

Acq[redacted] acquisition suivant acte reçu par Maître [redacted], notaire à [redacted] le 13 janvier 2004 publié au service de la publicité foncière de NIMES 2, le 29 janvier 2004 volume 2004P, numéro 865.

Article deux

Article deux. Les époux [REDACTED] ont acquis, suivant acte reçu par Maître [REDACTED] Notaire à [REDACTED] en date du 1er février 2018, [REDACTED] à NIMES Il le 21 février 2018 volume 2018P N°1540, de Monsieur [REDACTED] né le 4 [REDACTED] in 1945 à LE BOURGNEUF-LA-FORET (53), et son épouse Madame [REDACTED] née à [REDACTED] le 26 juillet 1947, demeurant à [REDACTED] 12 Hameau de Sourderie, moyennant le prix principal de 82.500 euros payé comptant et quittancé dans l'acte, les biens et droits immobiliers suivants :

Désignation

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à [REDACTED]
396 Avenue Roger Salengro, Résidence Les Cévennes.

Section	Numéro	Lieu dit	Surface
CE	10	396 AV ROGER SALENGRO	00 ha 48 a 27 ca
CE	204	396 AV ROGER SALENGRO	00 ha 57 a 26 ca

Total surface : 01 ha 05 a 53 ca

Désignation des BIENS :**Lot numéro cinquante (50) :**

Dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée, cage 1, un appartement de type T2bis portant le numéro 50 du plan des appartements avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant.

Et les cent deux /dix millièmes (102 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent dix /dix millièmes (210 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Et les six cent vingt-sept /dix millièmes (627/10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D cage 1.

Lot numéro cent quarante-six (146) :

Un parking aérien portant le numéro 50 du plan.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que les **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier s désigné a [REDACTED] f de division
et règlement de copropriété étaus-aux terme fait l'objet d'un état descripti [REDACTED]
[REDACTED] notaire à [REDACTED] le bli décemb s d'un acte reçu par Maître
14 re 2000 publié au service de la publicité
foncière de NIMES 2EME le 29 janvier 2001, volume 2001P, numéro 805.

Effet Relatif

Acquisition suiv [REDACTED]
[REDACTED] ant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à
e 1er février 2018 publié au service de la publicité foncière
de NIMES 2 , le 21 février 2018 volume 2018P, numéro 1540.

Article trois**Véhicule automobile**

Au moment de la jouissance divise, les parties étaient également propriétaires d'une voiture automobile de marque PEUGEOT 307, véhicule en mauvais état et porté pour mémoire.

Article quatre**Véhicule automobile**

Au moment de la jouissance divise, les parties étaient également propriétaires d'une voiture automobile de marque CITROEN C5 break.

Article cinq

Véhicule automobile

Au moment de la jouissance divise, les parties étaient également propriétaires d'une voiture automobile de marque PEUGEOT 308SW.

Article six

Véhicule automobile

Au moment de la jouissance divise, les parties étaient également propriétaires d'une voiture automobile de marque BMW Z3.

Article sept

un compte bancaire de type livret ouvert à la BANQUE POSTALE au nom de Monsieur [REDACTED] A

La valorisation de ce compte est à ce jour de SEPT MILLE DEUX CENT QUATORZE EUROS (7.214,00€).

Article huit

Un compte entreprise ouvert à la SOCIETE GENERALE au nom de Monsieur [REDACTED]

La valorisation de ce compte est à ce jour de NEUF CENT DIX HUIT EUROS (918,00€).

Article neuf

Un compte bancaire de type Livret A ouvert à la BANQUE POSTALE au nom de Madame [REDACTED]

La valorisation de ce compte à ce jour est de DEUX MILLE SEPT CENT QUARANTE SIX EUROS (2.746,00€)

Article dix

Un compte bancaire de type CEL ouvert à la BANQUE POSTALE au nom de Madame [REDACTED]

La valorisation de ce compte à ce jour est de TROIS MILLE CENT DIX NEUF EUROS (3.119,00€)

Article onze

Un compte bancaire de type PEL ouvert à la BANQUE POSTALE au nom de Madame [REDACTED]

La valorisation de ce compte à ce jour est de SOIXANTE DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE SEPT EUROS (62.357,00€)

Article douze

Un compte bancaire de type CCP ouvert à la BANMonsieur et Madame [REDACTED] QUE POSTALE au nom de

La valorisation de ce compte à ce jour est de MILLE CINQUANTE QUATRE EUROS (1.054,00€)

Article treizeUn compte bancaire de type CCP ouvert à la BANQUE POSTALE au nom deMonsieur et Madame [REDACTED]

La valorisation de ce compte à ce jour est de TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (3.500,00€).

Mobilier

Les parties déclarent avoir convenu directement entre elles avant ce jour de la répartition des meubles meublants et objets mobiliers dépendant de la masse active à partager ; elles reconnaissent être en possession de leurs lots respectifs.

Passif à partager

La masse passive comprend :

Article unPrêt consenti par la BANQUE POSTALE

époux [REDACTED]

Lors de l'acquisition par la communauté des [REDACTED] des biens et droits immobiliers situés à [REDACTED] 396 avenue Roger Salengro Résidence Les Cévennes, lots 50 et 146, il a été souscrit auprès de la BANQUE POSTALE un prêt sous seing privé N°2017B65F41R d'un montant de 61.000 euros.

Les parties déclarent qu'il reste dû sur ce prêt à la date de la jouissance divise la somme de CINQUANTE ET UN MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES (51 883,73 EUR).

Les observations et déclarations préalables étant terminées, il est passé aux conventions entre les parties.

REVOCATION DES LIBERALITES ET AVANTAGES

Le divorce emporte révocation de plein droit des avantages matrimoniaux qui ne prennent effet qu'à la dissolution du régime matrimonial ou au décès de l'une des parties et des dispositions à cause de mort, accordés par une des parties envers l'autre par contrat de mariage ou pendant l'union, sauf volonté contraire celle qui les a consentis.

Dans la mesure où ces dispositions ont été inscrites au Fichier des dispositions de dernières volontés, mention de la révocation sera effectuée à ce Fichier.

Les parties déclarent, chacune en ce qui la concerne, révoquer purement et simplement les donations à terme de biens présents.

DATE DES EFFETS DU DIVORCE – JOUISSANCE DIVISE

Les parties fixent la dissolution de la communauté, conformément aux dispositions de l'article 262-1 du Code civil, et ce dans leurs rapports mutuels à la date du dépôt de la convention sous signature privée contresigné par avocats.

Elles conviennent, en outre, d'établir la jouissance divise à la même date. A compter de cette date, chacune des parties jouit seule des biens compris dans son

attribution, elle en perçoit les revenus s'ils existent, et elle en supporte les charges, le tout sans indemnité envers l'autre partie.

LIQUIDATION ET PARTAGE

La liquidation et le partage ci-après sont l'aboutissement des discussions et observations intervenues entre les parties et leurs conseils respectifs suite à l'envoi des projets à chacun d'entre eux.

Cette liquidation est divisée en TROIS OPERATIONS comprenant :

PREMIERE OPERATION	Etablissement de la masse partageable
DEUXIEME OPERATION	Détermination des droits des parties
TROISIEME OPERATION	Attributions

PREMIERE OPERATION

ETABLISSEMENT DE LA MASSE PARTAGEABLE

Compte tenu de ce qui vient d'être indiqué au chapitre relatif à la situation patrimoniale, la masse partageable s'établit comme suit.

Masse active

Article un

Le bien situé à [REDACTED] 1129 RD 306
 Evalué à la somme de CENT QUATRE-VINGT-DIX
 MILLE EUROS, ci 190 000,00 EUR

Article deux

[REDACTED] Les biens dépendant d'un immeuble situé à [REDACTED]
 396 Avenue Roger Salengro, Résidence
 Les Cévennes,
 Lot numéro CINQUANTE (50),
 Lot numéro CENT QUARANTE-SIX (146),
 Evalué à la somme de QUATRE-VINGT-DEUX MILLE
 CINQ CENTS EUROS, ci 82 500,00 EUR

Article trois

Le véhicule automobile de marque PEUGEOT 307,
 véhicule en mauvais état.
 Evalué pour mémoire, soit à la somme de ZÉRO
 EURO, ci 00,00 EUR

Article quatre

Le véhicule automobile de marque CITROEN C5 break.
 Evalué à la somme de SIX MILLE EUROS, ci 6 000,00 EUR

Article cinq

Le véhicule automobile de marque PEUGEOT 308SW.
 Evalué à la somme de CINQ MILLE QUATRE CENTS
 EUROS, ci 5 400,00 EUR

Article six

Le véhicule automobile de marque BMW Z3.

Évalué à la somme de NEUF MILLE EUROS, ci 9 000,00 EUR

Article sept

compte bancaire type
de Monsieur [REDACTED] de livret A ouvert à la BANQUE POSTALE au nom

D'une valeur de SEPT MILLE DEUX CENT
QUATORZE EUROS, ci 7 214,00 EUR

Article huit

Un
[REDACTED] compte entreprise ouvert à la SOCIETE GENERALE au nom de Monsieur

D'une valeur de NEUF CENT DIX-HUIT EUROS, ci 918,00 EUR

Article neuf

compte ba
Un [REDACTED] ncaire de type Livret A ouvert à la BANQUE POSTALE au nom
de Madam

D'une valeur de DEUX MILLE SEPT CENT
QUARANTE-SIX EUROS, ci 2 746,00 EUR

Article dix

Un compte bancaire de type CEL ouvert à la BANQUE POSTALE au nom de
Madame

D'une valeur de TROIS MILLE CENT DIX-NEUF
EUROS, ci 3 119,00 EUR

Article onze

Un compte bancaire de type PEL ouvert à la BANQUE POSTALE au nom de
Madame

D'une valeur de SOIXANTE-DEUX MILLE TROIS
CENT CINQUANTE-SEPT EUROS, ci 62 357,00 EUR

Article douze

compte bancaire de
Un t Madame [REDACTED] type CCP ouvert à la BANQUE POSTALE au nom de
Monsieur e

D'une valeur de MILLE CINQUANTE-QUATRE
EUROS, ci 1 054,00 EUR

Article treize

Un compte bancaire de type CCP ouvert à la BANQUE POSTALE au nom de
Monsieur et Madame

D'une valeur de TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS,
ci 3 500,00 EUR

TOTAL DE LA MASSE ACTIVE :
TROIS CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE HUIT CENT
HUIT EUROS, ci

373 808,00 EUR

Masse passive**Article un**

Le montant en capital du solde du prêt consenti par la BANQUE POSTALE, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, et s'élevant au jour de la jouissance divise, à la somme de CINQUANTE ET UN MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES, ci

51 883,73 EUR

TOTAL DE LA MASSE PASSIVE
CINQUANTE ET UN MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES, ci

51 883,73 EUR**BALANCE**

La masse active s'élève à la somme de TROIS CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE HUIT CENT HUIT EUROS, ci

373 808,00 EUR

La masse passive s'élève à la somme de CINQUANTE ET UN MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES, ci

51 883,73 EUR

Il en résulte un **ACTIF NET A PARTAGER DE :**
TROIS CENT VINGT ET UN MILLE NEUF CENT VINGT-QUATRE EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES, ci

321 924,27 EUR**DEUXIEME OPERATION****DÉTERMINATION DES DROITS DES PARTIES**

Monsieur [REDACTED] a droit :

A LA MOITIE DE L'ACTIF NET, diminué de la moitié de la reprise telle qu'indiquée ci-dessus, soit la somme de **CENT CINQUANTE SIX MILLE NEUF CENT SOIXANTE DEUX EUROS ET QUATORZE CENTIMES**, ci

156.962,14€

Madame [REDACTED] a droit :

-A LA MOITIE DE L'ACTIF NET, diminué de la moitié de la reprise telle qu'indiquée ci-dessus, soit la somme de **CENT CINQUANTE SIX MILLE NEUF CENT SOIXANTE DEUX EUROS ET QUATORZE CENTIMES**, ci

156.962,14€

- le montant de la reprise soit HUIT MILLE EUROS, ci

8.000,00 €

Soit un total de CENT SOIXANTE QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE DEUX EUROS ET QUATORZE CENTIMES, ci

164.962,14 €**TROISIEME OPERATION****ATTRIBUTIONS**

Monsieur [REDACTED] le montant de ses droits il lui est attribué, ce qu'il accepte :

Le bien situé à [REDACTED] 1129 RD 306
Évalué à la somme de **CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS**, ci

190 000,00 EUR

Le véhicule automobile de marque PEUGEOT 307,
véhicule en mauvais état.

Évalué à la somme de ZÉRO EURO, ci 00,00 EUR

Le véhicule automobile de marque CITROEN C5 break

Évalué à la somme de SIX MILLE EUROS, ci 6 000,00 EUR

Un ^{compte ba} ~~compte~~ bancaire de type livret A ouvert à la BANQUE POSTALE au nom
de Monsieur

D'une valeur de SEPT MILLE DEUX CENT
QUATORZE EUROS, ci 7 214,00 EUR

Un ^U ~~compte~~ compte entreprise ouvert à la SOCIETE GENERALE au nom de Monsieur

D'une valeur de NEUF CENT DIX-HUIT EUROS, ci 918,00 EUR

La moitié indivise d'Un compte bancaire ~~de~~ type CCP ouvert à la BANQUE
POSTALE au nom de Monsieur et Madame

D'une valeur de CINQ CENT VINGT-SEPT EUROS, ci 527,00 EUR

La moitié indivise d'Un compte ba ^{ncaire de} ~~compte~~ type CCP ouvert à la BANQUE
POSTALE au nom de Monsieur et Madam

D'une valeur de MILLE SEPT CENT CINQUANTE
EUROS, ci 1 750,00 EUR

A charge par lui :

De verser à Madame ~~DEMOUVEAU~~ une
somme de QUARANTE-NEUF MILLE QUATRE CENT
QUARANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX
CENTIMES, à titre de soulte, ci

49 446,86 EUR

Egal au montant de ses droits :

Soit : CENT CINQUANTE SIX MILLE NEUF CENT
SOIXANTE DEUX EUROS ET QUATORZE CENTS ci

156.962,14€

Pour fournir à Madame ~~DEMOUVEAU~~ le montant de ses droits il
lui est attribué, ce qu'elle accepte :

Les biens ^{dép} ~~de~~ pendant d'un immeuble situé à ~~à~~
Les ~~à~~ 396 Avenue Roger Salengro, Résidence
Cévennes,

Évalué à la somme de QUATRE-VINGT-DEUX MILLE
CINQ CENTS EUROS, ci

82 500,00 EUR

Le véhicule automobile de marque PEUGEOT 308SW.

Évalué à la somme de CINQ MILLE QUATRE CENTS
EUROS, ci

5 400,00 EUR

Le véhicule automobile de marque BMW Z3.

Évalué à la somme de NEUF MILLE EUROS, ci

9 000,00 EUR

Un ^{compte ba} ~~compte~~ bancaire de type Livret A ouvert à la BANQUE POSTALE au nom
de Madam

D'une valeur de DEUX MILLE SEPT CENT
QUARANTE-SIX EUROS, ci 2 746,00 EUR

Un ^{compte} ~~compte~~ bancaire de type CEL ouvert à la BANQUE POSTALE au nom de
Madam

D'une valeur de TROIS MILLE CENT DIX-NEUF
EUROS, ci 3 119,00 EUR

Un compte
e [REDACTED] bancaire de type PEL ouvert à la BANQUE POSTALE au nom de
Madam

D'une valeur de SOIXANTE-DEUX MILLE TROIS
CENT CINQUANTE-SEPT EUROS, ci 62 357,00 EUR

La moitié indivise d'Un compte bancaire de type CCP ouvert à la BANQUE
POSTALE au nom de Monsieur et Mada

D'une valeur de CINQ CENT VINGT-SEPT EUROS, ci 527,00 EUR

La moitié indivise d'Un compte bancaire de type CCP ouvert à la BANQUE
POSTALE au nom de Monsieur et Madame

D'une valeur de MILLE SEPT CENT CINQUANTE
EUROS, ci 1 750,00 EUR

La soulte à elle due d'un montant de QUARANTE-
NEUF MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SIX EUROS ET
QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES, ci 49 446,86 EUR

A charge par elle :

D'acquitter le montant en capital du solde du prêt
consenti par la BANQUE POSTALE, ainsi qu'il a été dit ci-
dessus, et s'élevant, au jour de la jouissance divise, à la
somme de CINQUANTE ET UN MILLE HUIT CENT QUATRE-
VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES, ci 51 883,73 EUR

Egal au montant de ses droits :

Soit : CENT SOIXANTE QUATRE MILLE NEUF CENT
SOIXANTE DEUX EUROS ET QUATORZE CENTS, ci **164.962,14€**

PRESTATION COMPENSATOIRE

Les parties ne sont redevables l'une envers l'autre d'aucune prestation
compensatoire.

PAIEMENT DE LA SOULTE

La somme de QUARANTE-NEUF MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SIX
EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES (49 446,86 EUR), formant le montant
de la soulte sera exigible au plus tard lors du dépôt de la convention de divorce au
rang des minutes du notaire soussigné.

- En outre, les parties stipulent ce qui suit :
 - Que le paiement de la soulte ci-dessus stipulée aura lieu au domicile du
créancier suivant les modes libératoires légaux.
 - Qu'à défaut de paiement exact à son échéance de la soulte, et un mois après
un simple commandement de payer demeuré infructueux énonçant l'intention
du créancier d'user du bénéfice de la présente clause, les sommes à lui dues
ou ce qui en restera alors dû deviendront immédiatement et de plein droit
exigibles si bon lui semble, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité
judiciaire et nonobstant toutes offres de paiements et consignations
ultérieures.
 - En toute hypothèse, le créancier 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 restant dues.

- Qu'en cas de décès du débiteur, avant sa complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers, représentants et ayants cause, pour effectuer ces paiements ainsi que l'autorise l'article 1309 du Code civil, en sorte que chacun d'eux sera tenu personnellement solidairement avec les autres, de la totalité de la dette et que si, dans ce cas les significations prescrites par l'article 877 du Code civil devenaient nécessaires, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.
- Qu'en cas de variation de la valeur des biens échus de plus du quart en plus ou en moins, la variabilité telle qu'admise par l'article 828 du Code civil soit exclue.

Le débiteur de la soulte déclare qu'il paiera en totalité de ses deniers personnels.

DISPENSE D'INSCRIPTION

Le créancier dispense le notaire soussigné de prendre inscription de privilège de copartageant lors de la publication des présentes, se réservant la possibilité de le faire ultérieurement, quand bon lui semblera, et s'il le juge nécessaire, aux frais du débiteur.

CONDITIONS GENERALES DU PARTAGE

Le partage a lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment, sous celles suivantes, que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter et accomplir.

Chacune des parties fera et disposera des biens compris dans son attribution, comme de choses lui appartenant en toute propriété, et elle aura droit aux revenus dont ils sont productifs à partir du jour ci-dessus fixé pour la jouissance divise.

Chacune des parties prendra les biens qui lui sont attribués, dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exercer aucun recours notamment pour les biens immobiliers soit en raison du bon et du mauvais état des constructions, vétusté, dégradations, soit pour la solidité du sol et du sous-sol, soit encore pour erreur dans la désignation ou la surface de l'immeuble, la différence de mesure, en plus ou en moins, excédât-elle un/vingtième devant faire son profit ou sa perte, soit de mitoyenneté, soit enfin de l'effet de tout retranchement à subir par voie d'alignement ou autrement.

Elle acquittera, à compter du jour ci-dessus fixé pour la jouissance divise, les impôts, contributions et taxes grevant les biens qui lui sont attribués, ainsi que tous abonnements notamment pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et toutes assurances.

Elle supportera les servitudes et charges pouvant grever les biens qui lui ont été attribués, et profitera de celles actives.

A ce sujet les parties déclarent :

Concernant l'ensemble des biens immobiliers :

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

COPROPRIETE

L'attributaire des lots s'engage à respecter le règlement de copropriété dont il déclare avoir une copie en sa possession.

Spécialement, il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance, la quote-part des dépenses communes de toute nature ainsi que, le cas échéant, le coût des travaux mis en recouvrement, qu'ils soient exécutés, non exécutés ou en cours d'exécution..

Afin de rendre opposable au syndicat de copropriétaires le transfert de propriété et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes, par suite de leur homologation, seront notifiées sans délai par les soins du notaire soussigné au syndic en conformité des dispositions de ce décret.

Le syndic actuel de la copropriété est CITYA BELVIA à MONTPELLIER (34) 501 Rue Denis Papin.

SITUATION HYPOTHECAIRE

- EN CE QUI CONCERNE LES IMMEUBLES ARTICLES UN ET DEUX -

Un état hypothécaire en cours de validité ne révèle aucune inscription.

Le propriétaire déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

PRISE EN CHARGE D'EMPRUNT

PRÊT CONSENTI PAR MADAME [REDACTED]

Madame [REDACTED] r en totalité les héances
s'oblige à acquitter [REDACTED] éc règleme ainsi
que les sommes pouvant être dues auprès Madame [REDACTED] en nt du
solde du prêt sus-analysé dans le paragraphe "Attributions" , le tout de manière que le
copartageant ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet pour quelque cause que
ce soit.

Le copartageant subroge Madame [REDACTED] à cet effet dans tous ses
droits, actions et obligations.

Privilege de copartageant - dispense

Le copartageant dispense le notaire soussigné de prendre actuellement
l'inscription de privilege de copartageant, se réservant de faire prendre cette
inscription ultérieurement si bon lui semble, et déclarant être parfaitement informé des
articles 2426 et 2428 du Code civil et particulièrement du délai d'inscription.

Délégation parfaite

Il est ici précisé qu'aux termes d'un courrier en date du 6 juillet 2020 demeuré
ci-annexé, le prêteur, à savoir LA BANQUE POSTALE a accepté de décharger le
coemprunteur non-attributaire de la charge du solde du prêt.

Les parties déclarent être parfaitement informées des quotités garanties par
les assurances décès-invalidité et chômage qu'elles ont pu souscrire dans le cadre du
crédit, et font leur affaire personnelle de toutes modifications de celles-ci auprès du
prêteur.

REGLEMENT DEFINITIF

Au moyen des présentes, la communauté se trouve liquidée et partagée et
chacune des parties se reconnaît entièrement réglée de ses droits dans celle-ci,
s'agissant d'un partage consenti à titre définitif.

Les parties déclarent qu'elles n'auront plus aucun droit à exercer l'une contre
l'autre à raison notamment de récompenses dues à la communauté ou par celle-ci, de
créances entre elles nées antérieurement à ce jour. Elles ajoutent, en outre, que la

présente liquidation prend en compte la totalité des éléments d'actif et de passif communs.

Elles renoncent à toutes demandes de dommages-intérêts sur le fondement des articles 266 et 1240 du Code civil.

NECESSITE D'ESTIMATIONS COMPLETES ET REELLES

Le notaire rappelle aux parties l'intérêt de se fonder sur une évaluation exacte des biens concernés par la liquidation ainsi que la portée des principes afférents au mécanisme des récompenses, des comptes entre indivisaires de l'article 815-13 du Code civil et des créances entre époux. En l'espèce, les parties déclarent que les estimations portées aux présentes sont réelles et équitables par rapport aux spécificités des biens en cause.

INFORMATION SUR L'ACTION EN COMPLEMENT DE PART

Si l'un des copartageants estime avoir eu moins des trois quarts de la part à laquelle il avait droit, l'article 889 du Code civil lui donne la possibilité d'intenter une action en complément de part dans les deux ans du partage.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les modalités de la liquidation ont été négociées librement entre elles.

Elles attestent que les stipulations de cet acte ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

De plus, en application de l'article 1112-1 du même Code, elles affirment que toutes les informations détenues par l'une d'entre elles dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, et reconnaissent que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DATE D'EFFET DE LA LIQUIDATION

Une copie authentique de la présente liquidation sera jointe à la convention sous signature privée contresignée par avocats, conformément aux prescriptions du deuxième alinéa de l'article 229-1 du Code civil. Cette convention devra ensuite être déposée avec ses annexes au rang des minutes d'un notaire, qui contrôlera alors le respect des exigences formelles prévues aux 1° à 6° de l'article 229-3 du Code civil et du délai de réflexion prévu à l'article 229-4 de ce Code.

Ce dépôt donne à la convention de divorce ses effets, en lui conférant date certaine et force exécutoire.

Le présent acte ne deviendra donc parfait qu'à compter de ce dépôt. En l'absence de dépôt, les présentes seront caduques et non avenues.

Les parties requièrent dès maintenant l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir cet acte de dépôt à réception de la convention de divorce.

FORMALITES

Cet acte de liquidation, compte tenu de la condition du dépôt de la convention de divorce à laquelle il sera annexé, donne ouverture au paiement sur état d'un montant de 125 euros.

Lorsque la convention de divorce sera déposée au rang des minutes d'un notaire, cet acte de liquidation sera publié au service de la publicité foncière compétent, le droit de partage devant être acquitté dans le délai de droit.

En vertu du dernier alinéa de l'article 1145 du Code de procédure civile, la formalité de l'enregistrement de la convention de divorce, et le paiement des droits y afférents, sont accomplis au moyen de la production d'un original de la convention.

ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties demandent à bénéficier du droit de partage, le présent état liquidatif, une fois définitif, étant soumis aux dispositions des articles 746 et 748 du Code général des impôts, sauf à tenir compte de l'application éventuelle des dispositions liées à l'aide juridictionnelle.

A ce sujet, les parties déclarent :

- qu'il s'agit d'un partage de communauté conjugale ;
- que l'actif net partagé s'élève, tel qu'il a été déterminé ci-dessus, à la somme de TROIS CENT VINGT ET UN MILLE NEUF CENT VINGT-QUATRE EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES ;
- qu'il y a lieu de déduire de ce total la somme de QUATORZE MILLE CINQUANTE EUROS figurant les frais du partage et de ses suites, sauf à parfaire ou à diminuer.

En conséquence de ces déclarations, par différence, l'assiette servant de base au calcul du droit de partage s'élève à la somme de TROIS CENT SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES.

CALCUL DES DROITS

TROIS CENT SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES x 2,50 % = 7 696,86

Arrondi à SEPT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS (7 697,00 EUR).

AIDE JURIDICTIONNELLE

Le notaire indique aux parties les dispositions de l'article 1090 A du Code général des impôts aux termes desquelles les actes dont l'une des parties bénéficie de l'aide juridictionnelle prévue par la loi numéro 91-647 du 10 juillet 1991, sauf s'ils portent mutation de propriété, d'usufruit ou de jouissance, sont exonérés de droits d'enregistrement.

Il leur précise les conséquences attachées au retrait de l'aide juridictionnelle.

DÉCLARATIONS SUR L'AIDE JURIDICTIONNELLE

Les parties déclarent ne pas bénéficier de l'aide juridictionnelle

ABSENCE DE DISPENSE DE DROITS D'ENREGISTREMENT

Par suite, les présentes ne sont pas exonérées de droits d'enregistrement.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de NIMES 2.

Pour la détermination de la contribution de sécurité immobilière la valeur concernée est de DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (272 500,00 EUR).

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de DEUX CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS (273,00 EUR).

DÉCLARATIONS DES PARTIES

LA SITUATION JURIDIQUE DES BIENS

Les parties affirment que les biens compris à l'acte sont de libre disposition entre leurs mains et libres de tout empêchement à la réalisation des présentes.

SUR LA VALEUR DES BIENS

Les parties attestent avoir été informées que les biens doivent, en principe, être estimés, à la date de l'acte de partage. Toutefois, dans la mesure où la date de jouissance divise est différente de celle du partage, l'impôt est alors liquidé sur la valeur des biens à cette date, sauf cas de fraude, d'erreur manifeste, ou délai entre la date de jouissance divise et celle du partage peu important.

SUR L'OPPOSABILITÉ AUX TIERS

Les parties déclarent avoir été informées qu'aux termes des dispositions de l'article 262 du Code civil, le divorce est opposable aux tiers, en ce qui concerne leurs biens, à partir du jour où les formalités de mention en marge prescrites par les règles de l'état-civil, ont été accomplies.

Jusqu'à cette date, les biens acquis par l'une des parties restent le gage des créanciers de la communauté sauf déclaration de remploi de fonds personnels dans l'acte d'acquisition, ou sauf si les créanciers ont eu connaissance de l'assignation en divorce ou de la convention de divorce par consentement mutuel par suite à la remise d'une attestation de dépôt délivrée par le notaire ou d'une copie de celle-ci conformément aux dispositions de l'article 1148 du Code de procédure civile.

SUR LA DÉCHARGE DE SOLIDARITÉ FISCALE

Les parties déclarent avoir été informées qu'aux termes des dispositions de l'article 1691 bis du Code général des impôts, elles peuvent demander à l'Administration fiscale, une fois le divorce devenu définitif, à être déchargées de la responsabilité solidaire pour le paiement de l'impôt sur le revenu, de l'impôt sur la fortune immobilière et de la taxe d'habitation.

FRAIS

Tous les frais de l'acte évalués, sauf compte définitif après formalités, à la somme de QUATORZE MILLE CINQUANTE EUROS, seront supportés par les parties, dans la proportion de moitié chacun, ainsi qu'elles s'y obligent solidairement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu :

- Pour les parties, en leurs demeures respectives sus-indiquées.
- Et spécialement pour la validité de l'inscription le cas échéant à prendre en vertu des présentes, pour la correspondance et le renvoi des pièces, domicile est élu au siège de l'office notarial.

CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces devront s'effectuer aux adresses suivantes :

- pour Monsieur [REDACTED] : 1129 RD 306 [REDACTED]
- pour Madame [REDACTED] : 7 boulevard Carnot [REDACTED]

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

POUVOIRS

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 à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes afin d'effectuer tout dépôt, mention en marge, de signer tous documents ou actes complémentaires ou modificatifs des présentes qui pourraient être nécessaires pour la régularisation des formalités.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

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

De son côté, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte et les valeurs qui y sont portées ne sont modifiés ni contredits par aucune contre-lettre contenant augmentation de soulte s'il en existe.

DES DONNÉES PERSONNELLES

MENTION SUR LA PROTECTION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de [REDACTED] et [REDACTED]

[REDACTED] Notaires associés à [REDACTED] et [REDACTED]
[REDACTED] Téléphone : [REDACTED] Télécopie : [REDACTED] Courriel : [REDACTED]

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIÉ 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 entête du présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.