

PG/GF
111371 01

LE 4 février 2008

N°

CONVENTIONS DE SERVITUDES DE PASSAGE ET RESEAUX

L'AN DEUX MILLE HUIT,
Le QUATRE FEVRIER
A OLLIOULES (Var), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Gabriel ROQUEBERT, Notaire Associé membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Joël MASSIANI, Gabriel ROQUEBERT et Amaury ROQUEBERT", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à OLLIOULES Communauté d'agglomération TOULON PROVENCE MEDITERRANEE (Var), Le Concorde, rue de la Baume,

A RECU LE PRESENT ACTE CONTENANT CONSTITUTION DE SERVITUDE.

- "PROPRIETAIRES DES FONDS DOMINANT" - :

1/ Monsieur [REDACTED], Responsable de Programmes Immobiliers, demeurant à HYERES (83400) 78 Avenue de Toulon,
Né à S [REDACTED]
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Monsieur [REDACTED], Responsable Technique Immobilier, demeurant à HYERES (83400) 78 Avenue de Toulon,
Né à S [REDACTED]
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "17", "h", "BB", and "UM".

- "PROPRIETAIRES DES FONDS SERVANT" - :

1/ La Société dénommée **ABEL GANCE**, Société à responsabilité limitée au capital de 2000 EUR, dont le siège est à LA GARDE (83130), 467 Avenue Abel Gance, identifiée au SIREN sous le numéro 492 132 568 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

Régulièrement constituée aux termes de ses statuts établis suivant acte sous signatures privées en date à LA GARDE (var) du 1^{er} juillet 2006 enregistrés à TOULON NORD EST le 19 juillet 2006 bordereau 2006/976 case numéro 25.

Ayant pour représentant : Monsieur C. [REDACTED] Bernard domicilié 403 Chemin de Bremond à LA SEYNE SUR MER (var) et étant spécialement habilité à l'effet des présentes par une délibération ci-annexée en date du 2 février 2008.

2/ et l'Association dénommée **LA JOIE DE VIVRE**, Association loi 1901 ou assimilé, dont le siège est à HYERES (83400), 320 Boulevard de la Joie de Vivre et reconnue d'utilité publique par décret du 22 août 1979.

Cette association a été déclarée à la Préfecture du VAR,

Représentée par sa Présidente, Madame BAROE Françoise demeurant à HYERES (var) 320 Boulevard de la Joie de Vivre

Nommée à cette fonction par le bureau de l'association syndicale dans sa réunion du 9 février 2007 dont copie certifiée conforme est ci-annexée

Et ayant justifié de son pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'un écrit sous signatures privées en date à HYERES (var) du 31 janvier 2008 dont copie est ci-annexée.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
 - . Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;
 - . Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
 - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur [REDACTED] est présent à l'acte.
- Monsieur [REDACTED] est présent à l'acte.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page: a large 'L', a '4', a signature, a signature, 'BB', and 'MM'.

- La Société dénommée **ABEL GANCE** est représentée ainsi qu'il est dit ci-dessus par Monsieur GENNARO Bernard

- L'Association dénommée **LA JOIE DE VIVRE** est représentée à l'acte ainsi qu'il est dit ci-dessus par Madame BAROE Françoise.

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.

Préalablement à l'acte objet des présentes il a été exposé ce qui suit :

EXPOSE

I) – Aux termes d'un jugement d'adjudication en date du 28 juin 2007, la **SARL ABEL GANCE** a été déclarée adjudicataire des parcelles de terre sises à HYERES (var) quartier Font de la Ville cadastrées :

section CV numéros 106 pour 2ha 87a 45ca et 179 pour 95a 46ca,

Cette adjudication a eu lieu à la requête de Maître Mireille MASSIANI, domiciliée à TOULON (var) le Carroussel 5 Rue Picot, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la Société NOUVELLE JOIE DE VIVRE, ayant son siège à LA FARLEDE (var) la Galéjade,

Moyennant un prix qui a fait l'objet d'une quittance en date du 12 octobre 2007 par Maître François COUTELIER, Avocat au barreau de TOULON.

Ce jugement d'adjudication a fait l'objet d'un acte de dépôt pour sa publicité au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON le 28 janvier 2008 ainsi qu'il résulte d'une lettre fax de Maître POUHEY SANCHOU en date du même jour ci-annexée.

II) – Aux termes d'un jugement d'adjudication en date du 28 juin 2007, l'**ASL LA JOIE DE VIVRE** a été déclarée adjudicataire des parcelles de terre sises à HYERES (var) quartier Font de la Ville cadastrées :

section CV numéros 184 pour 0a 16ca, 197 pour 4a 81ca, 62 pour 12a 41ca, 180 pour 5a 37ca, 91 pour 10a 27ca et 160 pour 2a 79ca.

Cette adjudication a eu lieu à la requête de Maître Mireille MASSIANI, domiciliée à TOULON (var) le Carroussel 5 Rue Picot, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la Société NOUVELLE JOIE DE VIVRE, ayant son siège à LA FARLEDE (var) la Galéjade,

Moyennant un prix qui a fait l'objet d'une quittance.

Ce jugement d'adjudication a fait l'objet d'un acte de dépôt pour sa publicité au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON

15 4 BB BS NM

III) - Aux termes d'un acte reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT, Notaire Soussigné le 20 décembre 2007 dont une expédition est en cours de publication au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON (var)

Messieurs [REDACTED] ont acquis à raison de moitié indivise chacun un terrain à bâtir sis à HYERES (var) quartier du Font de la ville ou Boulevard de la joie de vivre cadastré :

Section CV numéros 203 pour 13a 71ca et 202 pour 39ca.

Lesdites parcelles issues de la parcelle CV Numéro 150 ci-après visée aux termes du protocole ci-après visé.

IV) - Aux termes d'un acte reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT, Notaire Soussigné le 20 décembre 2007 dont une expédition est en cours de publication au 2^{ème} bureau des hypothèques de TOULON (var)

Messieurs [REDACTED] ont acquis à raison de 40% pour Monsieur [REDACTED] et de 60% pour Monsieur [REDACTED] un terrain à bâtir sis à HYERES (var) quartier du Font de la ville ou Boulevard de la joie de vivre cadastré :

Section CV numéro 204 pour 7a 00ca.

Ladite parcelle issue de la parcelle CV Numéro 150 ci-après visée aux termes du protocole ci-après visé.

V) - Aux termes d'un protocole d'accord établi entre les comparants daté du 29 janvier 2008 dont l'original est ci-annexé

Il a été aux termes dudit protocole rappelé littéralement ce qui suit :

[REDACTED] sont propriétaires d'une parcelle de terrain à bâtir cadastrée section CV numéro 150, ex section H numéro 1848 sur la commune de HYERES (var)

"l'accès de ce terrain à la voie publique nécessite le passage sur les voies du Lotissement LA JOIE DE VIVRE

"Il est précisé que les voies du lotissement n'ont jamais été terminées par le Lotisseur et que les travaux de finition doivent être effectués.

"L'ASL et Messieurs [REDACTED] se sont donc rapprochés afin de fixer les modalités d'usage des voies du lotissement par le propriétaire de la parcelle CV 150 ainsi que les modalités de réalisation du chemin d'accès à la parcelle CV 150

"L'objet du présent protocole est donc de créer une servitude de passage et de réseaux sur toutes les voies du lotissement au profit des propriétaires de la parcelle CV 150".

Aux termes de ce protocole il a été convenu les conditions suivantes qui sont ci-après littéralement rapportées :

"I) - article 1 :

" Le fonds servant accorde au profit du fonds dominant une servitude de réseau et de passage pour tous véhicules, piétons, bêtes, animaux sur les voies du lotissement "La Joie de Vivre"

"Le fonds dominant participera aux charges d'entretien et d'une manière générale à toutes les dépenses concernant les charges du lotissement. La répartition se fera pour une équivalence de 4 lots.

"Les propriétaires de la parcelle CV 150 participeront donc à toutes les charges du lotissement pour une équivalence de 4 lots.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large 'K' on the left, a signature in the center, and initials 'KSS' and 'K.M.' on the right.

"II – article 2 :

"Le fonds dominant réalisera le chemin d'accès entre le boulevard de la joie de vivre et la parcelle CV 150 conformément au plan ci-joint en réalisant les soutènements nécessaires à la stabilité du boulevard le long de cet accès. Ces travaux respecteront les règles de l'art et seront sous la responsabilité et à charge exclusive du fonds dominant.

"Ces soutènements permettront d'une part de stabiliser le chemin d'accès mais aussi de stabiliser le boulevard de la joie de vivre.

"Le lotisseur s'affranchit donc de réaliser un mur de soutènement qu'il devrait réaliser le long de cet accès afin de stabiliser le boulevard de la joie de vivre.

"Ces travaux seront à la charge de Messieurs [REDACTED]. Ces derniers s'engagent à n'engager aucune procédure à l'encontre de l'ASL pour quelque motif que ce soit.

"III – article 3 :

"Si il est prévu d'engager des travaux de finition des voies du lotissement aux frais de l'ASL, le fonds dominant participera à hauteur de la quote-part des charges lui incombant (équivalent à 4 lots). Le fonds dominant participera aux charges d'entretien et d'une manière générale à toutes les dépenses et charges du lotissement pour une équivalence de 4 lots à compter de ce jour.

"IV – article 4 :

"Ce protocole sera réitéré par acte authentique par Maître ROQUEBERT, Notaire à OLLIOULES. Une somme de 20 000,00 € sera alors réglée à l'ASL et 5000.€ à la SARL ABEL GANCE par le fonds dominant.

"Ces fonds sont actuellement séquestrés chez Me ROQUEBERT."

"Afin de garantir le fonds dominant qu'aucune action ne sera menée contre les permis de construire, les fonds resteront séquestrés chez le notaire jusqu'à la fin de la période de recours.

"Si aucun recours n'est déposé à l'encontre des permis de construire susvisés le notaire aura pour mission ferme et irrévocable de débloquer les fonds au profit de la SARL et de l'ASL à la date d'obtention du caractère définitif des permis de construire déposés sur les parcelles de Mrs [REDACTED] (soit le 6 mars 2008), condition sans laquelle les parties n'auraient jamais contractées".

RP

AS

K

BS

AM

4

K

BS

AM

CECI EXPOSE,

Conformément au protocole visé au paragraphe "V" de l'exposé qui précède,
 Il est passé à la constitution de servitudes de passage et de réseaux sur
 toutes les parcelles constituant les voies du lotissement "LA JOIE DE VIVRE"
 appartenant à l'Association LA JOIE DE VIVRE et à la SARL ABEL GANCE en vertu
 des actes ci-dessus rappelés.

DESIGNATION DES BIENS**- I - FONDS DOMINANT**

Propriétaires : Monsieur [REDACTED] et Monsieur M. [REDACTED],
 comparants aux présentes susnommés

1/ A HYERES (VAR) 83400 La Font de la Ville.

UN TERRAIN

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CV	203	Boulevard de la Joie de Vivre	00ha 13a 71ca
CV	202	//	00ha 00a 39ca

Total surface : 00ha 14a 10ca

2/ A HYERES (VAR) 83400 Quartier de la Font de la Ville Boulevard de la
 Joie de Vivre,

UN TERRAIN A BATIR

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CV	204	Boulevard de la Joie de Vivre	00ha 07a 00ca

Effet Relatif

En ce qui concerne le terrain numéro 1 de la désignation :

Acte suivant acte reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT, Notaire à
 OLLIOULES le 20 décembre 2007 dont une copie authentique est en cours de
 publicité au 2ème Bureau des Hypothèques de TOULON

En ce qui concerne le terrain numéro 2 de la désignation :

Acte suivant acte reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT, Notaire à
 OLLIOULES le 20 décembre 2007 dont une copie authentique est en cours de
 publicité au 2ème Bureau des Hypothèques de TOULON

- II - FONDS SERVANT

Propriétaires : SARL ABEL GANCE et l'association LA JOIE DE VIVRE,
 comparants aux présentes susnommés

1/ Propriétaires : SARL ABEL GANCE

A HYERES (var-83400) Lieudit Boulevard de la Joie de Vivre.

UN TERRAIN

Cadastré :

Handwritten signatures and initials: A, [signature], [signature], [signature], BB, NM

Section	N°	Lieudit	Surface
CV	106	Boulevard de la Joie de Vivre	2ha 87a 45ca
CV	179	//	00ha 95a 46ca

Effet Relatif

Adjudication du 28 juin 2007 dont une copie authentique est en cours de publication au 2ème Bureau des Hypothèques de TOULON, (dépôt du 28 janvier 2008)

2/ Propriétaire : l'association LA JOIE DE VIVRE

UN TERRAIN

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CV	184	Boulevard de la Joie de Vivre	00a 16ca
CV	197	//	04a 81ca
CV	62	//	12a 41ca
CV	180	//	05a 37ca
CV	91	//	10a 27ca
CV	160	//	02a 79ca

Effet Relatif

Adjudication du 28 juin 2007 dont une copie authentique est en cours de publication au 2ème Bureau des Hypothèques de TOULON

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de passage et réseaux

I) – article 1 :

Le fonds servant accorde au profit du fonds dominant une servitude de réseau et de passage pour tous véhicules, piétons, bêtes, animaux sur les voies du lotissement "La Joie de Vivre"

Le fonds dominant participera aux charges d'entretien et d'une manière générale à toutes les dépenses concernant les charges du lotissement. La répartition se fera pour une équivalence de 4 lots.

Les propriétaires de la parcelle CV 150 participeront donc à toutes les charges du lotissement pour une équivalence de 4 lots.

II – article 2 :

Le fonds dominant réalisera le chemin d'accès entre le boulevard de la joie de vivre et la parcelle CV 150 conformément au plan ci-joint en réalisant les soutènements nécessaires à la stabilité du boulevard le long de cet accès. Ces travaux respecteront les règles de l'art et seront sous la responsabilité et à charge exclusive du fonds dominant.

Ces soutènements permettront d'une part de stabiliser le chemin d'accès mais aussi de stabiliser le boulevard de la joie de vivre.

Le lotisseur s'affranchit donc de réaliser un mur de soutènement qu'il devrait réaliser le long de cet accès afin de stabiliser le boulevard de la joie de vivre.

Ces travaux seront à la charge de Messieurs [REDACTED] Ces derniers s'engagent à n'engager aucune procédure à l'encontre de l'ASL pour quelque motif que ce soit.

K

FP

h

BB

RM

III – article 3 :

Si il est prévu d'engager des travaux de finition des voies du lotissement aux frais de l'ASL, le fonds dominant participera à hauteur de la quote-part des charges lui incombant (équivalent à 4 lots). Le fonds dominant participera aux charges d'entretien et d'une manière générale à toutes les dépenses et charges du lotissement pour une équivalence de 4 lots à compter de ce jour.

INDEMNITES

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée moyennant une indemnité globale et forfaitaire totale de VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 EUR) que le propriétaire du fonds dominant a payé comptant à l'instant même par la comptabilité de l'Office Notarial,

Se répartissant :

- A raison de VINGT MILLE EUROS (20 000,00 €) à l'Association Syndicale Libre du lotissement LA JOIE DE VIVRE
- Et à raison de CINQ MILLE EUROS (5000,00 €) à la SARL ABEL GANCE

Que chacun des propriétaires, fonds servant, reconnaît avoir reçu et en consent bonne et valable quittance,

Dont quittance

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Afin de garantir aux fonds dominants qu'aucune action ne sera menée contre les deux permis de construire délivrés le 6 décembre 2007 sous le numéro 83 069 07YC115 et le 6 décembre 2007 sous le numéro 83 069 07YC 103 dont les affichages réguliers tant en Mairie que sur les terrains ont été réalisés ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par Maître Nicolas LEGRAND Huissier de Justice à HYERES (var) en date du 10 décembre 2007.

Les parties conviennent de séquestrer entre les mains de Madame BERTIAUX Comptable de l'Etude de Maître ROQUEBERT, Notaire Soussigné, intervenant aux présentes et qui accepte la somme de VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 EUR) représentant le montant des indemnités ci-dessus versées.

Il est convenu entre les parties que le séquestre sera **BIEN** et valablement déchargé de sa mission par la remise des fonds :

- Aux **FONDS SERVANTS** à due concurrence du montant des sommes leur revenant directement et hors la présence des **FONDS DOMINANT**,

"à la date de l'obtention du caractère définitif des permis de construire "déposés sur les parcelles de Messieurs [REDACTED] (soit le 6 mars 2008), condition "sans laquelle les parties n'auraient jamais contractées".

Toutefois, Messieurs [REDACTED] le délai étant expiré, devront fournir dans les dix jours de l'expiration dudit délai, soit avant le 16 mars 2008, une attestation certifiant l'absence de recours. A défaut, le séquestre sera bien et valablement déchargé pour remettre les fonds aux fonds servants.

- A la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de contestations.

Le séquestre sera seul juge des justifications qui lui seront fournies.

Pour sûreté de l'engagement qu'il a pris, le **FONDS SERVANT** affecte spécialement, à titre de gage et nantissement, au profit du **FONDS DOMINANT** qui

K [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

l'accepte, la somme ci-dessus séquestrée, et ce, jusqu'à l'exécution de l'engagement ci-dessus.

Cette constitution de séquestre ne pourra nuire à la libération du **FONDS DOMINANT**, la quittance ci-dessus donnée étant définitive.

CONDITION RESOLUTOIRE

La présente convention est soumise à la condition résolutoire de tous recours sur les permis sus nommés avant le 10 mars 2008.

DECLARATIONS FISCALES

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties précisent que les immeubles en cause sont soumis au tarif de droit commun de l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette taxable s'élève à la somme de vingt cinq mille euros (25.000,00 EUR).

Droits

	<u>Mt. à payer</u>
25.000,00 x 3,60% =	900,00 EUR
25.000,00 x 1,20% =	300,00 EUR
25.000,00 x 0,20% =	50,00 EUR
900,00 x 2,50% =	23,00 EUR
TOTAL	1.273,00 EUR

FIN DE LA PARTIE NORMALISEE

K FB FB NM BB

h

K

BB NM

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.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par Messieurs MENARD.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 2ème bureau des hypothèques de TOULON.

TRANSACTION

Il est expressément convenu entre les parties que la signature des présentes intervient dans le cadre des dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil et notamment de l'article 2052 qui dispose "les transactions ont entre les parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles ne peuvent être attaquées pour cause d'erreur de droit ni pour cause de lésion".

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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme 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 LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres MASSIANI et ROQUEBERT, Notaires associés à OLLIOULES (Var), Le Concorde, Rue de la Baume. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

5

10

15

4

BB

VM

DONT ACTE sur 11 pages.

Comprenant

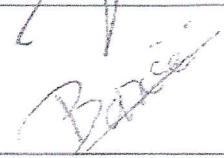
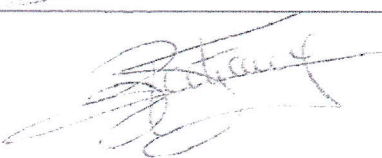
- renvoi approuvé : 
- barre tirée dans des blancs : 
- blanc bâtonné : 
- ligne entière rayée : 
- chiffre rayé nul : 
- mot nul : 

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

PROPRIETAIRE FONDS DOMINANT	
PROPRIETAIRE FONDS DOMINANT	
PROPRIETAIRE FONDS SERVANT	
PROPRIETAIRE FONDS SERVANT	
SEQUESTRE Mme BERTIAUX	
NOTAIRE	