1324P01 2025 D N° 44188 Volume :1324P01 2025 P N° 29197
Publié et enregistré le 13/11/2025 au SPF de AIX-EN-PROVENCE 1
Droits : 10.457,00 EUR
CSI : 850,00 EUR
TOTAL : 11.307,00 EUR
Reçu : Onze mille trois cent sept Euros

103316001
FH/SBN/ /N° archive :

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE VINGT SEPT OCTOBRE
A ARLES (Bouches du Rhône), Résidence Les Jardins des Alyscamps, 3 et 9 avenue Victor Hugo,
Maître Frédérique HERARD, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « VIA NOTARIA, HERARD - PICHARD - BENOIT - TORTEL - FONTANIER-RUBIO - BIANCHI, Notaires Associés à ARLES », identifié sous le numéro CRPCEN 13068,

A RECU le présent acte de PARTAGE D'INDIVISION CONVENTIONNELLE à la requête de :

COPARTAGEANTS

1/ Monsieur Jean-François Laurent **VERAN**, infirmier libéral, demeurant à ARLES (13200) 39 rue Gaston Teissier.
Né à SALON-DE-PROVENCE (13300) le 30 avril 1970.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Madame Gaëlle Pierrette Rose **INNOCENTI**, assistante commerciale, demeurant à ARLES (13200) 17 rue du Grand Gallègues.
Née à ARLES (13200) le 8 novembre 1975.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés « les copartageants ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean-François VERAN est présent à l'acte.

- Madame Gaëlle INNOCENTI est présente à l'acte.

LESQUELS vont, par ces présentes, procéder amiablement aux opérations de liquidation et de partage de l'indivision conventionnelle existant entre eux.

LOI APPLICABLE

Les parties déclarent qu'après leur union, elles n'ont pas résidé hors de France, que ce soit à titre permanent ou provisoire. La loi applicable à la séparation est par conséquent la loi française.

EXPOSE

Préalablement au partage d'indivision objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

Conclusion d'un pacte civil de solidarité

Les parties ont conclu entre elles un pacte civil de solidarité enregistré au greffe du tribunal d'instance de ARLES le 14 janvier 2004.

Ce pacte a été conclu sous le régime de la séparation de biens avec indivision.

Acquisition du ou des biens immobiliers figurant à la masse active de l'indivision

1/ Acquisition du BIEN sis à ARLES (13200), 39 T rue Gaston TEISSIER en date du 5 septembre 2002

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis MAUREL, notaire à ARLES, en date du 5 septembre 2002, Madame Gaelle INNOCENTI et Monsieur Jean-François VERAN ont acquis à concurrence de moitié indivise en pleine propriété chacun de :

Monsieur FABRE Alain Henri Fernand, retraité, demeurant à ARLES, rue Gaston Teissier n°39, époux de Madame GUIGUE Lyliane Marie Jacqueline;

Né à ARLES le 30 mars 1940.

Marié avec ladite Madame GUIGUE sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître DAVID, notaire à ARLES le 24 juin 1966, préalablement à son union célébrée à la Mairie de ARLES le 25 juin 1966.

Un terrain à bâtir sis à ARLES (13200), 39 rue Gaston Teissier.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SOIXANTE-QUATRE MILLE VINGT-HUIT EUROS ET CINQUANTE-NEUF CENTIMES (64 028,59 EUR) payé de la manière suivante :

En totalité au moyen de deux prêts consentis par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE, savoir :

-UN PRET PTH PREF AVEC ANTICIP TX FIXE 605, d'un montant de QUATRE VINGT NEUF MILLE NEUF CENT EUROS (89 900,00 Euros), productif d'intérêts au taux annuel de 5,35% l'an , amortissable sur 20 ans, au moyen de 240 mensualités, la première à échéance du 05/10/2002 et la dernière à échéance du 05/09/2025.

-Et un PRET ZERO% 512, d'un montant de SEIZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE NEUF EUROS ET TRENTE NEUF CENTS (16 769,39 Euros), non productif d'intérêts, amortissable sur 7 ans, au moyen de 84 mensualités, la première à échéance du 05/10 /2002 et la dernière à échéance du 05/09/ 2009.

Sur lesquelles sommes ainsi prêtées, l'ACQUEREUR reconnaît avoir reçue du PRETEUR, celle de 47 259,20 Euros provenant du prêt PTH PREF AVEC ANTICIP TX FIXE 605, d'un montant global de 89 900 Euros et celle de 16 769,39 Euros représentant la totalité du PRET ZER0%, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du

notaire susnommé et s'est engagé à employer ladite somme au règlement du prix lequel a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

A la garantie du remboursement desdits prêts, privilège de prêteurs de deniers et d'hypothèque conventionnelle avec extrême effet jusqu'au 5 septembre 2027, publiés au service de la publicité foncière de TARASCON le 18 octobre 2002 volume 2002 V numéro 2790.

Les requérants ont par la suite fait édifier un immeuble à usage d'habitation sur ledit terrain. Les constructions ayant été financées au moyen du solde des prêts ci-dessus plus amplement relatés.

Une copie authentique de l'acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARASCON le 5 septembre 2002, volume 2002 P numéro 6358.

2/ Acquisition du BIEN sis à ARLES (13200), 5 rue Balze en date du 7 novembre 2018

Aux termes d'un acte reçu par Maître MAIRE, notaire à ARLES, en date du 7 novembre 2002, Madame Gaelle INNOCENTI et Monsieur Jean-François VERAN ont acquis à concurrence de moitié indivise en pleine propriété chacun de :

-Monsieur Pierre François Jacques Marie DU LAC, radiologue, époux de Madame Julia Geneviève Germaine DUPAS-CINQUALBRE, demeurant à MARSEILLE 16ÈME ARRONDISSEMENT (13016)24 impasse Tronc .

Né à ALGER (ALGERIE) le 22 novembre 1957.

Marié à la mairie de ARLES (13200) le 26 juin 2010 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Christiane MOUREN, notaire à MARSEILLE (13000), le 7 juin 2010.

-Monsieur Romain André Marc Marie DU LAC, expert-comptable, époux de Madame Mathilde Sonia TALUT, demeurant à MARSEILLE 16ÈME ARRONDISSEMENT (13016)24 impasse Tronc.

Né à MARSEILLE 12ÈME ARRONDISSEMENT (13012) le 7 mars 1987.

Marié à la mairie de GRAMBOIS (84240) le 1er septembre 2018 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître PICARD-DEYME, notaire à LE PUY-SAINTE-REPARADE (13610), le 17 juillet 2018.

-Mademoiselle Margot Madeleine Claude Marie du LAC, chargée d'étude transport, demeurant à MARSEILLE 16ÈME ARRONDISSEMENT (13016) 24 impasse Tronc.

Née à MARSEILLE 12ÈME ARRONDISSEMENT (13012) le 31 décembre 1989.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

Le BIEN constituant le lot numéro 13 de l'ensemble immobilier sis à ARLES (13200), 5 rue Balze cadastré section AB numéro 174 d'une superficie de 00ha 04a 20ca et consistant en un logement situé au 2ème étage avec séjour, dégagement desservant coin cuisine et salle de bains avec WC, chambre et l'escalier d'accès au 3ème étage, auquel on accède par le hall d'entrée, puis la cage d'escalier.

Et les cent trente millièmes (130 /1000 èmes) des parties communes générales.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125 000,00 EUR) financé au moyen d'un prêt PTH SANS ANTICIPATION FACILIMMO n°00001801489 consenti par CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montant du prêt en principal : CENT VINGT-SEPT MILLE TRENTE-CINQ EUROS (127 035,00 EUR)

Durée : 216 mois

Remboursement : mensuel

Taux, hors assurance, de 1,4000 % l'an

CONDITION DE REMBOURSEMENT
Périodicité : mensuelle
Nombre d'échéances de remboursement : 216
Jour d'échéance retenu : 15
Montant des échéances sans assurance décès invalidité :
- 215 échéances de 665,68 EUR (capital et intérêts)
-1 échéance de 665,33 EUR (capital et intérêts)
Les intérêts sont payables à terme échu.
La prime d'assurance sera prélevée d'avance séparément.

Le montant de la prime Assurance Décès Invalidité sera le suivant :
Monsieur Jean-François VERAN né le 30/04/1970 :
- montant de la prime mensuelle ADI du 1er au 198ème mois : 23,81 EUR.
- montant de la prime mensuelle ADI du 199ème au 216ème mois : 47,64 EUR

Madame Gaëlle INNOCENTI née le 08/11/1975 :
- montant de la prime mensuelle ADI du 1er au 216ème mois : 18,00 EUR.
Echéances compte tenu de l'option « SOUPLESSE » :

Echéances :
- première échéance au plus tard le : 15 décembre 2018
- dernière échéance au plus tard le : 15 novembre 2039
Date de péremption de l'inscription : QUINZE NOVEMBRE DEUX MIL QUARANTE

GARANTIE
Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125 000,00 EUR)
Le surplus, soit la somme de DEUX MILLE TRENTE CINQ EUROS (2.035,00 euros) est sans garantie.

Ledit prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

A la garantie du remboursement dudit prêt, inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au service de la publicité foncière de TARASCON le 5 décembre 2018, Volume 2018 V numéro 3227 avec extrême effet jusqu'au 15 novembre 2040.

Une copie authentique de l'acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARASCON le 5 décembre 2018, volume 2018 P numéro 7472.

Sur lequel prêt le capital restant à rembourser s'élève à la somme de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (96 566,88 EUR) ainsi déclaré par les parties.

Constitution et acquisition de biens mobiliers et valeurs mobilières figurant à la masse active de l'indivision

Constitution de la SCI 19-21

Suivant acte reçu par Maître MAIRE, notaire à ARLES, en date du 16 novembre 2020, il a été constitué entre Monsieur Jean-François VERAN et Madame Gaëlle INNOCENTI une société civile immobilière dénommée 19-21, au capital de 1 200,00 euros, dont le siège social est à ARLES (13200), 39 rue Gaston Teissier, immatriculée au RCS de TARASCON sous le numéro 891 160 152.

Objet social : La société a pour objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

Apports :

Monsieur Jean-François VERAN apporte :

La somme de SIX CENTS EUROS (600.00 EUR).

Laquelle somme sera déposée sur appel de la gérance en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en l'office notarial.

Cette somme provient de fonds personnels.

Madame Gaëlle INNOCENTI apporte :

La somme de SIX CENTS EUROS (600.00 EUR).

Laquelle somme sera déposée sur appel de la gérance en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en l'office notarial.

Cette somme provient de fond personnel.

La valeur totale des apports est de : mille deux cents euros (1 200.00 eur).

Capital social :

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE DEUX CENTS EUROS (1 200.00 EUR).

Il est divisé en 120 parts, de DIX EUROS (10.00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 120.

Ladite société évaluée à la somme de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE EUROS (77 000,00 EUR) ainsi qu'il résulte du rapport d'évaluation établi par le cabinet d'Expert-comptable ARTEMYS dont une copie est demeurée ci-annexée. ***Annexe n°1***

Précisions étant ici faites :

-Qu'il résulte d'une attestation en date des 14 et 15 mai 2025 du cabinet d'Expert-comptable ARTEMYS dont une copie est demeurée ci-annexée, que la SCI 19-21 présente un compte courant d'associés ouvert aux noms de Monsieur VERAN et de Madame INNOCENTI dont le montant s'élève, à la clôture du bilan au 31décembre 2024, à la somme de CENT TRENTE-NEUF MILLE HUIT CENT HUIT EUROS (139 808,00 EUR). ***Annexe n°2***

-Qu'un prêt a été souscrit par ladite société pour le financement d'un bien sis à ARLES 513200), 17 rue Grand Galègues et qu'aux termes dudit prêt, Monsieur VERAN et Madame INNOCENTI se sont portés cautions solidaires. Que par suite de

l'attribution des parts de la SCI à Madame INNOCENTI ainsi qu'il sera plus amplement dit ci-après, le CREDIT AGRICOLE PROVENCE ALPES CORSE a établi un avenant audit contrat de cautionnement concernant la levée de cautionnement solidaire de Monsieur VERAN. Les parties s'engagent à régulariser ledit avenant de manière à ce que Monsieur VERAN ne soit plus engagé.

Existence d'éléments de passif figurant à la masse passive de l'indivision

Le passif indivis est composé des prêts ci-dessus plus amplement relatés, souscrit lors des acquisitions susrelatées.

Fin du pacte civil de solidarité

Les parties ont déclaré mettre fin à leur pacte civil de solidarité suivant déclaration conjointe de dissolution auprès de la Mairie de TARASCON enregistrée le 11 février 2025.

Une copie du récépissé d'enregistrement est demeurée ci-annexé. ***Annexe n°3***

CET EXPOSE PRELIMINAIRE TERMINE, il est passé aux opérations de liquidation et de partage objet des présentes.

PARTAGE

PLAN DES OPERATIONS

Les présentes opérations sont divisées en cinq parties comprenant, savoir :
- **La première** : la fixation de la jouissance divise des copartageants.
- **La deuxième** : la masse à partager.
- **La troisième** : les droits des parties.
- **La quatrième** : les attributions aux copartageants.
- **La cinquième** : les conditions générales du partage et l'origine de propriété.

PREMIERE PARTIE

JOUISSANCE DIVISE ET PROPRIETE

D'un commun accord, les parties fixent la jouissance divise à la date de ce jour.

En conséquence, tous les calculs seront arrêtés à ce jour, et chacun des copartageants sera propriétaire et aura la jouissance divise des biens compris dans son attribution, à compter du même jour.

DEUXIEME PARTIE

MASSE A PARTAGER

ACTIF

L'actif indivis à partager comprend :

Article numéro UN

- Les 120 parts sociales de la SCI 19-21

D'une valeur de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE EUROS, ci 77 000,00 EUR

Article numéro DEUX

- Le compte courant ouvert au compte de la SCI 19-21 aux noms de M. VERAN et de Mme INNOCENTI

D'une valeur de CENT TRENTE-NEUF MILLE HUIT CENT HUIT EUROS, ci 139 808,00 EUR

Article numéro TROIS

A ARLES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13200 39 T Rue Gaston Teissier,
Un immeuble à usage d'habitation
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BP	614	39T RUE GASTON-TEISSIER	00 ha 10 a 00 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître MAUREL notaire à ARLES le 5 septembre 2002, publié au service de la publicité foncière de TARASCON le 18 octobre 2002, volume 2002P, numéro 6358.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de TARASCON ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de AIX-EN-PROVENCE 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

D'une valeur de :
SIX CENT MILLE EUROS, ci 600 000,00 EUR

Article numéro QUATRE

Dans un ensemble immobilier situé à ARLES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13200 5 Rue Balze.

Dans un ensemble immobilier à usage d'habitation et commercial élevé de deux étages sur rez-de-chaussée et d'un troisième étage partiel, avec caves partielles.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	174	5 RUE BALZE	00 ha 04 a 20 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro treize (13) :

Un logement situé au 2ème étage avec séjour, dégagement desservant coin cuisine et salle de bains avec WC, chambre et l'escalier d'accès au 3ème étage, auquel on accède par le hall d'entrée, puis la cage d'escalier.

Et les cent trente millièmes (130 /1000 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 REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GILLES notaire à ARLES le 16 novembre 1995 publié au service de la publicité foncière de TARASCON le 5 janvier 1996, volume 1996P, numéro 86.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître MAIRE notaire à ARLES le 7 novembre 2018, publié au service de la publicité foncière de TARASCON le 5 décembre 2018, volume 2018P, numéro 7472.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de TARASCON ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de AIX-EN-PROVENCE 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

D'une valeur de :
DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS, ci 250 000,00 EUR

- 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.

TOTAL DE L'ACTIF : UN MILLION SOIXANTE-SIX MILLE HUIT CENT HUIT EUROS, ci **1 066 808,00 EUR**

PASSIF

Le passif indivis comprend :

Article numéro UN

- Le solde du prêt n°00001801489 souscrit auprès de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE, d'un montant de 96 566,88 EUR

TOTAL DU PASSIF : QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES, ci **96 566,88 EUR**

BALANCE

La masse active s'élevant à 1 066 808,00 EUR
La masse passive s'élevant à 96 566,88 EUR

BALANCE FAITE, il reste un ACTIF NET INDIVIS de NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE DEUX CENT QUARANTE ET UN EUROS ET DOUZE CENTIMES,
ci **970 241,12 EUR**

TROISIEME PARTIE

DROITS DES PARTIES

Monsieur Jean-François VERAN a droit :

A la MOITIE (1/2) de l'actif net, ci **485 120,56 EUR**

Madame Gaëlle INNOCENTI a droit :

A la MOITIE (1/2) de l'actif net, ci **485 120,56 EUR**

Récapitulation

Monsieur Jean-François **VERAN** : 485 120,56 EUR

Madame Gaëlle **INNOCENTI** : 485 120,56 EUR

QUATRIEME PARTIE

ATTRIBUTIONS

Pour se fournir le montant de leurs droits ci-dessus fixés, les copartageants se consentent réciproquement les attributions ci-après à titre de partage ce qu'ils acceptent respectivement, et ils se font tous abandonnements nécessaires à cet effet.

Monsieur Jean-François VERAN

Afin de lui fournir sa part, il est attribué à Monsieur Jean-François VERAN, qui accepte, savoir :

- L'article 3 : le BIEN sis à ARLES (13200), 39T rue Gaston Teissier, ci 600 000,00 EUR

A charge, par Monsieur Jean-François VERAN, de régler :

- la soulte à verser à Madame Gaëlle INNOCENTI 114 879,44 EUR

Soit un montant égal à ses droits 485 120,56 EUR

Madame Gaëlle INNOCENTI

Afin de lui fournir sa part, il est attribué à Madame Gaëlle INNOCENTI, qui accepte, savoir :

- L'article 1 : les 120 parts de la SCI 1-21, ci 77 000,00 EUR

- L'article 2 : le compte courant d'associés de la SCI, ci 139 808,00 EUR

- L'article 4 : le BIEN sis à ARLES (13200), 5 rue Balze, ci 250 000,00 EUR

- Le montant de la soulte due par Monsieur VERAN, ci 114 879,44 EUR

A charge, par Madame Gaëlle INNOCENTI, de régler :

- Le solde du prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE 96 566,88 EUR

Soit un montant égal à ses droits 485 120,56 EUR

PAIEMENT DE LA SOULTE PARTIE COMPTANT

Sur la somme de CENT QUATORZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET QUARANTE-QUATRE CENTIMES (114 879,44 EUR), formant partie de la soulte a été payée comptant à l'instant même celle de SOIXANTE-DIX

MILLE EUROS (70 000,00 EUR), ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial par l'attributaire redevable, ce que l'attributaire bénéficiaire reconnaît et en consent bonne et valable quittance d'autant.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

Quant au surplus, soit la somme de QUARANTE-QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET QUARANTE-QUATRE CENTIMES (44 879,44 EUR), il est stipulé payable à terme, **au plus tard dans un délai de CINQ (5) ans à compter des présentes** au moyen de SOIXANTE (60) échéances mensuelles d'un montant de SEPT CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES (747,99 EUR) chacune.

En outre, les parties stipulent ce qui suit :

Que le paiement de la soulte ci-dessus stipulé aura lieu au domicile du bénéficiaire suivant les modes libératoires légaux.

Que le redevable pourra se libérer, par anticipation, de ladite soulte à sa charge, quand bon lui semblera, sans préavis, ni indemnité, soit en totalité soit en partie.

Qu'à défaut de paiement exact à son échéance de ladite soulte, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux énonçant l'intention du bénéficiaire 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 redevable 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.

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article 828 du Code civil : *" Lorsque le débiteur d'une soulte a obtenu des délais de paiement, et que, par suite des circonstances économiques, la valeur des biens qui lui sont échus a augmenté ou diminué de plus du quart depuis le partage, les sommes restant dues augmentent ou diminuent dans la même proportion, sauf exclusion de cette variation par les parties. "*

Par suite, les parties conviennent que le montant de la soulte pourra varier sous réserve de l'application des dispositions de l'article 828.

PAIEMENT DU SOLDE DE LA SOULTE SANS PRET

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

HYPOTHEQUE LEGALE DU COPARTAGEANT DISPENSE PROVISOIRE D'INSCRIPTION

Pour sûreté et garantie du paiement de la somme due en principal, intérêts, frais et accessoires, inscription d'hypothèque légale du copartageant devra être prise au service de la publicité foncière compétent.

Toutefois, le créancier dispense le notaire soussigné de procéder pour l'instant à l'inscription de cette hypothèque, se réservant de faire prendre ultérieurement une inscription hypothécaire s'il le juge à propos.

Cette inscription n'aura pas d'effet rétroactif, elle prendra rang à sa date de publication au service de la publicité foncière.

PRISE EN CHARGE DU OU DES PRETS

En ce qui concerne la prise en charge exclusive par Madame Gaëlle INNOCENTI du solde de prêt numéro 00001801489 dû A LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE, sus-analysé dans le paragraphe "Attributions", celui-ci s'oblige à acquitter les échéances ainsi que toutes sommes pouvant être dues A LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE au titre de ce prêt, et à satisfaire aux conditions stipulées, le tout de manière que le copartageant ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet pour quelque cause que ce soit.

Madame Gaëlle INNOCENTI s'oblige également à faire face seul et sans recours contre le copartageant au paiement des indemnités qui seraient réclamées par la banque dans le cas où il jugerait à propos de rembourser, par anticipation, aux époques prévues.

Le copartageant subroge Madame Gaëlle INNOCENTI à cet effet dans tous ses droits, actions et obligations.

DELEGATION PARFAITE

Il est ici précisé qu'aux termes d'un courriel en date du 7 octobre 2025 dont une copie est annexée (***Annexe n°4***), le prêteur a accepté de décharger le co-emprunteur non-attributaire de la charge du solde du prêt.

Madame Gaëlle INNOCENTI déclare en conséquence renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1350-1 du Code civil de sorte que le prêteur puisse le poursuivre pour le règlement de l'intégralité de la dette sans déduction de la part contributive de Monsieur Jean-François VERAN désormais totalement libéré(e) de son obligation de remboursement.

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

CINQUIEME PARTIE

CONDITIONS

Le présent partage a lieu sous les conditions suivantes, auxquelles les copartageants s'obligent, chacun en ce qui le concerne, savoir :

Garanties

Les copartageants seront soumis aux garanties ordinaires et de droit en matière de partage.

Propriété

Chacun des copartageants sera censé avoir succédé seul et immédiatement, aux biens, sommes et valeurs compris dans son attribution.

Jouissance

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la jouissance divise est fixée à la date de ce jour.

En conséquence, chaque attributaire jouira et disposera des biens, sommes et valeurs à lui attribués en toute propriété à compter dudit jour.

Confusion

Chacun des copartageants se trouvera libéré par confusion du montant des sommes dont il se trouvait débiteur ou comptable envers la masse des biens à partager et qui lui ont été attribués.

Prise de possession - Etat - Contenance

Chacun des copartageants prendra les immeubles compris dans son lot, dans l'état où ils se trouvent, sans garantie ni répétition l'un contre l'autre pour raison de mauvais état des bâtiments s'ils existent, vices de construction apparents ou cachés, dégradations, défaut de réparations, défaut d'alignement, mitoyenneté, erreur dans la désignation ou dans la contenance, ou pour tout autre cause.

Assurance Incendie

Chacun des copartageants fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats d'assurance contre l'incendie des constructions comprises le cas échéant dans ses attributions.

Il en acquittera toutes sommes ou cotisations à compter du jour ci-dessus fixé pour la jouissance divise.

Impôts et charges

Les impôts, contributions et autres charges de toute nature dont les immeubles partagés sont ou pourront être grevés, seront acquittés séparément par les copartageants, à compter du jour ci-dessus fixé pour la jouissance divise.

Servitudes

Ils jouiront des servitudes actives et supporteront celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent exister au profit ou à la charge des immeubles partagés, sans recours l'un contre l'autre.

CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE TROIS SIS A ARLES (13200), 39 T RUE GASTON TEISSIER :

Les copartageants que l'immeuble sus désigné n'est grevé d'aucune servitude pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, et de celles constituées aux termes d'un acte reçu par Maître MAUREL, notaire associé soussigné le 22 août 2002, dont une expédition est en cours de publication au bureau des hypothèques de TARASCON, où il a été indiqué ce qui suit, littéralement rapporté :

« **CONSTITUTION DE SERVITUDES**

Afin d'accéder à la voie publique, le propriétaire de l'immeuble cadastré section BP, numéro 612 pour 30 ares 00 centiares lieudit "39 RUE GASTON TEISSIER", concède au propriétaire de l'immeuble cadastré section BP, numéro 613, lieudit "39 RUE GASTON TEISSIER" pour 10 ares 00 centiares, objet de la présente vente, qui accepte, ainsi qu'à l'immeuble cadastré section BP, numéro 614 pour 10a 00ca même lieudit, non compris dans la présente vente, propriété du VENDEUR, une servitude réelle et perpétuelle de passage pouvant être exercée en tous temps et à

toutes heures, sans aucune restriction pour chacun des propriétaires des fonds dominants, les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, leurs invités et visiteurs, leurs clients, pour se rendre à ceux-ci et à en revenir à pieds, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation. Etant ici précisé qu'il ne pourra être édifié aucune construction et n'être stationné aucune voiture Et, dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs des fonds dominants.

Le droit de passage ainsi concédé comporte également la faculté de faire passer en sous-sol ou aériens toutes canalisations d'eau, de gaz et d'évacuation des eaux usées et autres, ainsi que tous câbles d'électricité et télécommunication nécessaires à l'utilisation selon la destination des fonds dominants.

Ce droit de passage s'exercera sur une bande de cinq et sept mètres de largeur, telle qu'elle figure en teinte bleue hachurée, sur un plan établi par Monsieur BOURGAREL, géomètre-expert à ARLES, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention et visa des parties.

Tous les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation, seront supportés, savoir :

** à concurrence de MOITIE par le propriétaire de l'immeuble cadastré section BP, numéro 613 lieudit "39 RUE GASTON TEISSIER" pour 10 ares 00 centiares (objet des présentes).*

**Et à concurrence de MOITIE par le propriétaire de l'immeuble cadastré section BP, numéro 614, lieudit "39 RUE GASTON TEISSIER" pour 10 ares 00 centiare (propriété du VENDEUR).*

FONDS DOMINANTS:

L'immeuble sis à ARLES, cadastré section BP, numéro 613 lieudit "39 RUE GASTON TEISSIER" pour 10 ares 00 centiare.

Faisant l'objet de la présente vente

Et l'immeuble cadastré section BP, numéro 614, lieudit "39 RUE GASTON TEISSIER" pour 10 ares 00 centiare (propriété du VENDEUR et ayant la même origine de propriété que l'immeuble objet des présentes).

FONDS SERVANT:

L'immeuble sis à ARLES cadastré section BP numéro 612, lieudit "39 RUE GASTON TEISSIER" pour 30 ares 00 centiare.(propriété du VENDEUR et ayant la même origine de propriété que l'immeuble objet des présentes).

La présente servitude est constituée sans indemnité de part ni d'autre. »

CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE QUATRE SIS A ARLES (13200), 5 RUE BALZE :

Les copartageants déclarent qu'il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

A cet égard, le VENDEUR déclare que l'immeuble présentement vendu n'est, à sa connaissance, grevé d'aucune servitude et que personnellement, il n'en a crée ni laissé acquérir aucune autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, ainsi que des anciens titres de propriété.

URBANISME

CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE TROIS SIS A ARLES (13200), 39 T RUE GASTON TEISSIER :

Note de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignement d'urbanisme a été délivrée par la Société TOMBAREL, Conseils de la Chambre des Notaires des Bouches-du-Rhône, ayant

son siège social à MARSEILLE (13008) 1 rue du Rhône, le 21 octobre 2025 sous les références ic/ZC/W2/1480670 ci-annexée (***Annexe n°5***) aux présentes et littéralement relatée comme il suit :

« - RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE -

I. PLU - ZONAGE

ZONE URBAINE

Zone de forte densité correspondant au centre urbain d'Arles.

SECTEUR UVd

Secteur correspondant aux quartiers d'habitat du centre urbain.

II. DROIT DE PRÉEMPTION GREVANT L'IMMEUBLE

Droit de Préemption Urbain Simple (DPUS)

Immeuble situé dans le périmètre du Droit de Préemption Urbain Simple (DPUS).
La vente des lots issus des lotissements autorisés est exclue du champ d'application du droit de préemption urbain pour une durée de cinq ans (DCM du 26 Avril 2017), reconduite en Avril 2022.

Immeuble non situé dans :
- un périmètre de préemption urbain renforcé pris en application du dernier alinéa de l'article L.211.4 du Code de l'Urbanisme,
- une zone d'aménagement différé,
- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département),
- un périmètre où s'applique un Droit de Préemption Fonds de Commerce (DPFDC) concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces.

III. PLU - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Alignement - voirie :

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

Infrastructure(s) :

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

IV. PLU - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Constructibilité :

Emprise au sol des constructions

45% en Secteur UVd.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.
La hauteur des constructions en limites séparatives prévue à l'Article UV4.4 du Règlement du PLU n'excédera pas 4 mètres.
Le long des voies, cette hauteur devra s'inscrire dans l'altimètrie générale des constructions existantes sans être supérieure à 9 mètres.

En limite séparative lorsqu'un adossement est autorisé, la hauteur maximale est celle de la construction existante adossée sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Desserte par les réseaux

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau d'eau potable respectant la règlementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la règlementation en vigueur. Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eau pluvial est interdit.

Traitement environnemental et paysager

Dans l'ensemble de ce secteur s'appliquent les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation trame verte et bleue, doit être traité en espace vert :
- 35 % de l'unité foncière dans le Secteur UVd.

Desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction nouvelle doit être desservie par une voie dont les caractéristiques correspondent à sa destination, répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Recul réglementaire

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Sectorielle :

OAP - Trinquetaille - situé - soumis à ses dispositions

Immeuble bordé par :

*- une **liaison mode doux à implanter / sécuriser***

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

Patrimoine Urbain et Naturel :

Sensibilité archéologique ou historique

Immeuble situé dans une zone de sensibilité archéologique ou d'intérêt historique, au regard des documents annexes du PLU.
Cette donnée non exaustive est fournie à titre informatif (aucune prescription n'est applicable).

Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)

Immeuble situé dans une Zone de Présomption de Prescription Archéologique

(ZPPA), au regard des documents annexes du PLU.

Les travaux d'aménagement sont soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) peuvent faire l'objet en fonction de critères de superficie et de profondeur d'aménagement, d'une consultation préalable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie. Elle peut émettre des prescriptions d'archéologie préventive.

Risques :

Bande de recul à l'arrière des digues

*Immeuble situé dans la bande de recul à l'arrière des digues du PPRi - **Bande RH** au regard des documents graphiques du PLU.*
Cette zone est définie dans le chapitre suivant "V. Plans de Prévention des Risques (PPR)". Les périmètres des PPR approuvés valent Servitude d'Utilité Publique (SUP).

V. PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR)

PPR approuvé(s) :

Servitude PM1 - Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn) - Inondation (PPRi) :

*Immeuble situé dans une zone **Rh** localisée à l'arrière immédiat des ouvrages d'endiguement pour lesquels, en cas de défaillance de l'ouvrage, l'aléa serait plus fort que l'inondation naturelle.*
*Dans cette zone, toute nouvelle construction y est en principe **interdite** et où n'est n'autorisé que des adaptations limitées des constructions existantes visant à réduire leur vulnérabilité.*

En application des articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement.

Porter à Connaissance (PAC) :

PAC - Retrait Gonflement des Argiles (RGA) - moyenne

*Immeuble situé dans la zone d'exposition **moyenne** au regard du Porter à Connaissance (PAC) de Retrait Gonflement des Argiles (RGA).*

Préalablement à tout projet de construction, l'immeuble est soumis à une étude géotechnique en application de l'article L132-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants.
Cette cartographie précise les modalités de définition des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (décret n° 2019-495 du 22 mai 2019).

PAC - Incendie de forêt - faible

*Immeuble soumis à un **aléa faible**, au regard du Porter à Connaissance (PAC) Incendie de forêt subi établi par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Bouches-du-Rhône (13).*

Cet aléa pourra être pris en compte pour les décisions d'urbanisme conformément à l'article R 121-1 du Code de l'Urbanisme

Autres plans de prévention :

Débordements de nappe

*Immeuble situé dans une zone **potentiellement sujette aux débordements de nappe**, au regard de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes fournie par le BRGM au niveau national.*

Rupture de barrage

*Immeuble situé dans la zone de l'onde de submersion du risque rupture de barrage (**Serre Ponçon**) dans le cas d'une rupture totale de l'ouvrage.*
Elle détermine la zone où le préfet déclencherait le dispositif ORSEC et dans laquelle des actions d'information préventive sont menées.

VI. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Servitude AC1 : Protection des Monuments Historiques - 500 m - partiellement classé et inscrit

*Immeuble situé dans la zone de protection des abords de plusieurs monuments, dont l'**ancienne verrerie de Trinquetaille**, partiellement classée et inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques, donnant lieu à prescriptions particulières.*

Les travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité d'un monument historique à moins de 500 mètres de celui-ci sont soumis à l'accord des Architectes des Bâtiments de France (ABF) (Articles L. 621-1 et suivants du Code du patrimoine).

Servitude EL2 : zones submersibles

Immeuble situé dans une zone de servitudes relatives aux zones submersibles. Les zones submersibles sont les plus hautes eaux considérées comme probables et dont le niveau est au moins égal à celui des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Les plans des surfaces submersibles établis en application des articles 48 à 54 du Code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure valent servitude PM1 (PPRN).

VII. INFORMATIONS ANNEXES

Environnement :

Réserve de biosphère - Camargue

*Immeuble situé dans une réserve de biosphère (**Camargue**) désignée par l'UNESCO.*

Cette réserve sert de terrain d'expérimentation pour étudier comment les systèmes écologiques et sociaux interagissent. Elle est confiée à un organisme local qui doit établir une politique de gestion et de développement durable pour le territoire concerné, en associant les acteurs locaux. »

CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE QUATRE SIS A ARLES (13200), 5 RUE BALZE :

Note de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignement d'urbanisme a été délivrée par la Société TOMBAREL, Conseils de la Chambre des Notaires des Bouches-du-Rhône, ayant son siège social à MARSEILLE (13008) 1 rue du Rhône, le 21 octobre 2025 sous les références MA/W2/1480673, ci-annexée (***Annexe n°6***) aux présentes et littéralement relatée comme il suit :

« - RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE -

I. PLU - ZONAGE

ZONE URBAINE

*Zone correspondant au **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur** (P.S.M.V.) approuvé le 18 Avril 2018.*

*En application de la loi CAP du 07 Juillet 2016, ce dispositif fait l'objet de la mise en oeuvre du régime de protection du **Site Patrimonial Remarquable** (S.P.R.).*
De ce fait, les servitudes AC1 et AC2 sont suspendues au titre de l'article L.621-30 et L.632-3 du Code du Patrimoine.

SECTEUR USS

Dans ce secteur, tout travail ayant pour effet de modifier l'état extérieur ou intérieur des immeubles est soumis, soit à autorisation dans les conditions et formes prévues par le permis de construire, soit à autorisation spéciale relevant de la législature générale sur l'urbanisme pour les travaux ou utilisations du sol qui ne ressortissent pas au permis de construire, soit à l'autorisation spéciale prévue à l'article L.313-2 du Code de l'Urbanisme.

II. DROIT DE PRÉEMPTION GREVANT L'IMMEUBLE

Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR)

Immeuble situé dans le périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) en application du dernier alinéa de l'article L.211.4 du Code de l'Urbanisme.

Droit de Préemption Fonds de Commerce (DPFDC)

Immeuble situé dans le périmètre du Droit de Préemption Fonds de Commerce (DPFDC), concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces.

Immeuble non situé dans :
- une zone d'aménagement différé,
- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département).

III. PLU - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Alignement - voirie :

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

Infrastructure(s) :

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

IV. PLU - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Urbanisme :

Plan de Sauvegarde

- Immeuble à conserver

*Immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont **interdits**, la modification est soumise à des conditions spéciales.*

Mesures s'appliquant à l'ensemble de l'édifice, aux éléments d'architecture, de structures et de décors extérieurs et intérieurs qui lui appartiennent par nature ou par destination.

- Immeuble sans valeur patrimoniale reconnue

*Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être **maintenu, modifié ou remplacé.***
Immeuble ne présentant pas d'intérêt architectural, ou typologique, dont la disparition ne porterait pas atteinte à la conservation du patrimoine arlésien.

- Espace libre à dominante végétale

*La partie non bâtie de cet immeuble est identifiée comme **espace libre existant à dominante végétale à conserver.***
Espace non ædificandi (jardin) à conserver dans sa vocation d'espace libre et dans son traitement a dominante minérale.

Patrimoine Urbain et Naturel :

Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)

Immeuble situé dans une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA), au regard des documents annexes du PLU.

Les travaux d'aménagement sont soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) peuvent faire l'objet en fonction de critères de superficie et de profondeur d'aménagement, d'une consultation préalable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie. Elle peut émettre des prescriptions d'archéologie préventive.

Zone inscrite au Patrimoine Mondial de l'UNESCO

Immeuble situé dans le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, pris en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme pour la gestion et la sauvegarde de ce périmètre.

Sensibilité archéologique ou historique

Immeuble situé dans une zone de sensibilité archéologique ou d'intérêt historique, au regard des documents annexes du PLU.
Cette donnée non exaustive est fournie à titre informatif (aucune prescription n'est applicable).

V. PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR)

Porter à Connaissance (PAC) :

PAC - Retrait Gonflement des Argiles (RGA) - moyenne

*Immeuble situé dans la zone d'exposition **moyenne** au regard du Porter à Connaissance (PAC) de Retrait Gonflement des Argiles (RGA).*

Préalablement à tout projet de construction, l'immeuble est soumis à une étude géotechnique en application de l'article L132-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants.
Cette cartographie précise les modalités de définition des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (décret n° 2019-495 du 22 mai 2019).

Autres plans de prévention :

Inondations de cave

*Immeuble situé dans une zone **potentiellement sujette aux inondations de cave**, au regard de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes fournie par le BRGM au niveau national.*

Mouvements de terrain - BRGM

*Immeuble situé dans un périmètre de formations susceptibles d'abriter des karsts formés par **dissolution calcaire (effondrement)**, au regard de la carte de susceptibilité aux mouvements de terrain du BRGM délimitant les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible (article R443-9 du Code de l'Urbanisme).*

VI. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Servitude AC4 : Protection du patrimoine architectural et urbain

*Immeuble situé dans le périmètre du **Site Patrimonial Remarquable (SPR) - Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)**.*

Il est soumis aux dispositions architecturales du règlement de cette zone (loi CAP du 07 Juillet 2016).
Les travaux de restauration ou de rénovation des constructions existantes doivent faire l'objet d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou, selon la nature juridique du terrain, du préfet de région ou du ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés.
La demande d'autorisation spéciale, accompagnée des pièces permettant d'apprécier la nature et l'importance des travaux projetés, est déposée ou adressée à la mairie de la commune où les travaux sont envisagés (Articles L. 642-1 à L. 642-10 du Code du patrimoine).

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

VII. INFORMATIONS ANNEXES

Habitat / Politique de la ville :

Permis de louer

Immeuble situé dans le périmètre de Permis de Louer (DCM du 27 mars 2025).

*Ce dispositif, introduit par la Loi ALUR, nécessite une **autorisation préalable de mise en location** des logements privés, inscrite dans la lutte contre l'habitat indigne.*
Le permis de louer garantit aux locataires et futurs locataires que leur logement respecte des normes sanitaires et de sécurité.
Il s'applique aux locations à usage de résidence principale soumises à la loi du 6 juillet 1989, vides ou meublées, pour toute location ou remise en location à la suite du changement de locataire.
Il apporte cette garantie aux propriétaires et vient certifier leur démarche de mise en location.
Grâce à cet outil de contrôle, la Ville dispose de moyens de lutte contre les bailleurs peu scrupuleux et marchands de sommeil proposant à la location des logements dégradés.
Le dispositif est approuvé à titre expérimental, pour toutes les catégories de logements, sur la commune, pour une durée de deux ans.

Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)

Immeuble situé dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et soumis à ses dispositions.

Cet outil permet une intervention sur le tissu urbain existant pour lutter contre la dévitalisation des centres-villes et créer un cadre de vie attractif propice au développement d'un territoire (loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite "loi Elan").

Action Coeur de Ville (ACV)

Immeuble situé dans le périmètre du programme ***Action Coeur de Ville (ACV)*** *et soumis à ses dispositions.*

Ce programme traduit la mise en place d'un partenariat entre différents acteurs du territoire (maire, préfet, partenaires régionaux et locaux) dans une ville moyenne connaissant des difficultés d'attractivité, de logements dégradés ou une perte d'attractivité commerciale (décret n° 2019-498 du 22 mai 2019).

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Immeuble situé dans un périmètre d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - ***Renouvellement Urbain (OPAH-RU)*** *et soumis à ses dispositions.*

Elle constitue une offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières. Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées.

Environnement :

Réserve de biosphère - Camargue

*Immeuble situé dans une réserve de biosphère (**Camargue**) désignée par l'UNESCO.*

Cette réserve sert de terrain d'expérimentation pour étudier comment les systèmes écologiques et sociaux interagissent. Elle est confiée à un organisme local qui doit établir une politique de gestion et de développement durable pour le territoire concerné, en associant les acteurs locaux. »

Les attributaires déclarent faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les pièces susvisées.

Ils reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

ASSAINISSEMENT

- DISPOSITION COMMUNE A TOUS LES IMMEUBLES -

Les copartageants déclarent sous leur seule responsabilité que les immeubles sus désignés sont raccordés à l'assainissement communal.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à

risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE TROIS SIS A ARLES (13200), 39 T RUE GASTON TEISSIER :

Etat des risques

Un état des risques est annexé. ***Annexe n°7***

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Absence de sinistres avec indemnisation

Les parties déclarent qu'à leur 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.

CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE QUATRE SIS A ARLES (13200), 5 RUE BALZE :

Etat des risques

Un état des risques est annexé. ***Annexe n°8***

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Absence de sinistres avec indemnisation

Les parties déclarent qu'à leur 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.

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données GEORISQUES.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée. ***Annexe n°9***

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Le partage a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont tout bénéficiaire attributaire de lots a pris connaissance, et dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît.

En conséquence, le bénéficiaire déclare se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'obligent à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions.

Spécialement, il s'engage à acquitter au jour de la jouissance des biens, la quote-part des dépenses communes de l'immeuble.

Afin de rendre opposable au syndicat de copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes 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 seront notifiées sans délai par les soins du notaire soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé. Etant précisé, en conformité des dispositions de l'article 23, deuxième alinéa, de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, qu'en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il est ici précisé que le syndic est :

CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE TROIS SIS A ARLES (13200), 39 T RUE GASTON TEISSIER:

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

CONCERNANT L'IMMEUBLE ARTICLE QUATRE SIS A ARLES (13200), 5 RUE BALZE:

Le syndic actuel de l'immeuble est :

L'Agence de l'Olivier, 3 rue Gambetta, 13200 ARLES (BOUCHES-DU-RHÔNE)

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 17 octobre 2025 et certifié à la date du 26 septembre 2025 ne révèle aucune inscription.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété des BIENS et droits immobiliers sus désignés est telle que sus relatée.

ENREGISTREMENT

Le présent partage entrant dans le cadre des dispositions des articles 746 et 748 du Code général des impôts, est soumis au droit de partage sur l'actif net partagé.

A ce sujet, les parties déclarent :

- Que l'actif net partagé s'élève, tel qu'il a été déterminé ci-dessus, à la somme de NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE DEUX CENT QUARANTE ET UN EUROS ET DOUZE CENTIMES (970 241,12 EUR).

- Que l'actif net partagé et, le cas échéant, la valeur des meubles meublants et objets mobiliers produisent un total de NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE DEUX CENT QUARANTE ET UN EUROS ET DOUZE CENTIMES (970 241,12 EUR).

- Qu'il y a lieu de déduire de ce total la somme de DIX-NEUF MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (19 650,00 EUR) figurant les frais de partage et de ses suites.

- Qu'il n'y a pas lieu de déduire la soulte, le partage n'étant pas translatif de propriété dans la mesure de cette soulte.

En conséquence de ces déclarations, par différence, l'assiette servant de base au calcul du droit de partage s'élève à la somme de NEUF CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET DOUZE CENTIMES (950 591,12 EUR).

CALCUL DES DROITS

Droit de partage : 950 591,12 EUR x 1,10 % = 10 456,50 EUR
Arrondi à 10 457,00 EUR

PLUS-VALUES

Les copartageants sont avertis que le partage concernant un bien provenant d'une indivision entre partenaires pacsés, n'est pas soumis aux plus-values, que le partage soit ou non avec soulte, et ce conformément aux dispositions l'article 150 U IV du Code général des impôts.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1.

Pour la détermination de la contribution de sécurité immobilière la valeur concernée est de HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850 000,00 EUR).

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de HUIT CENT CINQUANTE EUROS (850,00 EUR).

REGLEMENT DEFINITIF - DECHARGE RECIPROQUE

Les copartageants déclarent qu'ils sont remplis au moyen de la présente liquidation-partage de tous leurs droits dans ladite indivision, renonçant en conséquence à élever de réclamation relativement à celle-ci.

INTERVENTION DES ASSOCIES - OPPOSABILITE

Lesquels, connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, ont déclaré agréer la cession et en dispenser la signification.

Cette cession, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, n'est opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

Tous les associés étant présents ou représentés, ils décident à l'unanimité de modifier la répartition des parts sociales au sein des statuts de la société en conséquence de la cession qui précède.

Les statuts sont modifiés comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de MILLE DEUX CENTS EUROS (1 200,00 EUR) et il est divisé en CENT VINGT (120) parts sociales de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à CENT VINGT (120), et attribuées conformément à la répartition suivante.

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Madame Gaëlle INNOCENTI	120	1 à 120

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera :

- publier la modification des statuts dans un support d'annonces légales ;
- accomplir les formalités requises via le guichet unique électronique mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LA CAPACITE

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).

- 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.

TITRES

Les copartageants se reconnaissent en possession des titres de propriété concernant les immeubles ci-dessus désignés.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux parties devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête des présente, constituant leur domicile aux termes de la loi.

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

POUVOIRS

Les parties requièrent l'établissement de toutes attestations et de tous certificats de propriété nécessaires en vue de l'exécution définitive des présentes, ainsi que toutes significations.

En outre, elles donnent tous pouvoirs, pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs du présent acte, permettant de mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes sont supportés par les copartageants.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées, et, pour les formalités hypothécaires seulement, à l'Office Notarial, 3-9 Avenue Victor Hugo à ARLES .

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 de leurs conventions et estimations.

Elles reconnaissent avoir été informées 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 de son côté, qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre.

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

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

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

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

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission

européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité des parties contractantes lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 27 pages, sans renvoi ni mot nul.

Me Frédérique HERARD - Notaire Associée
ARLES (BdR)