

100214502

EM/AB/

**A RECU LE PRESENT ACTE CONTENANT CONSTITUTION DE  
SERVITUDES.**

**- "ENTRE"**

La Société dénommée **J.ALP**, Société par actions simplifiée au capital de 10000,00 €, dont le siège est à ECHIRE (79410), 471 rue du Puits Japie ZA Le Luc, identifiée au SIREN sous le numéro 510671209 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT.

**- "ET" -**

La Société dénommée **AJEVAS**, Société civile immobilière au capital de 1000,00 €, dont le siège est à SAINT-JULIEN-DES-LANDES (85150), 13 rue du four, identifiée au SIREN sous le numéro 492994918 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée J.ALP est représentée à l'acte par Monsieur Antoine JUBIEN, demeurant à COULON (79510), 120 quai Louis Tardy, son directeur général.

Ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 17 des statuts de ladite Société.

- La Société dénommée AJEVAS est représentée à l'acte par M. Monsieur Joël DURAND et Mme Valérie POUPARD, son épouse, demeurant ensemble à SAINT JULIEN DES LANDES (85150), 13 rue du Four, Village la Richard.

Seuls associés de la société AJEVAS, et spécialement M. DURAND son Gérant ; leur comparution à tous les deux valant délibération générale des associés de ladite Société

## **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 :

- 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 ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

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.

## **I - CONSTITUTION DE SERVITUDE DE VUE**

### **DESIGNATION DES BIENS**

#### **- I - FONDS DOMINANT**

*A BESSINES (DEUX-SÈVRES) 79000 42 Route de La Rochelle,  
Un bâtiment.*

*Figurant ainsi au cadastre :*

<i>Section</i>	<i>N°</i>	<i>Lieudit</i>	<i>Surface</i>
AM	175	42 rte de la rochelle	00 ha 52 a 49 ca

#### **- II - FONDS SERVANT**

*A BESSINES (DEUX-SÈVRES) 79000 14 rue des Charmes,  
Un immeuble à usage commercial, avec terrain en dépendant.*

*Figurant ainsi au cadastre :*

<i>Section</i>	<i>N°</i>	<i>Lieudit</i>	<i>Surface</i>
AM	492	14 rue des Charmes	00 ha 21 a 81 ca

### **Effet relatif**

*Acquisition suivant acte reçu par Maître DECRON-LAFAYE notaire à NIORT le 19 décembre 2006 publié au service de la publicité foncière de NIORT 1 le 31 janvier 2007, volume 2007P, numéro 915.*

### **NATURE DE LA SERVITUDE**

#### **Servitude de vue**

Le propriétaire du fonds servant concède au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs, à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de vue à ouvrir sur un bâtiment à édifier par la SAS J ALP en limite de propriété sud/ouest de la parcelle cadastrée section AM n°175.

Cette vue sera constituée par au plus huit fenêtres en verre occultant en façade Sud-Ouest du bâtiment à édifier, ayant pour but d'éclairer les pièces et d'être ouvertes de manière ponctuelle si besoin pour aérer et ventiler le bâtiment. Ces fenêtres seront en double vitrage à deux coulissants ouvrants sur châssis aluminium avec une allège d'un mètre.

Cette vue ne pourra pas être obstruée et aucun mur ou aucune structure non démontable ne pourra être installé à moins d'un mètre du mur du bâtiment du fonds dominant afin de ne pas diminuer l'efficacité de la servitude.

Sa mise en place et son entretien se feront aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant qui ne pourra y apporter aucune modification dans le cours du temps, sauf autorisation du propriétaire du fonds servant et sauf simples travaux d'entretien ou de réparation par suite de vétusté.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

### **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 relatives aux présentes.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Les **BIENS** sont .

## **II - CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE**

### **NATURE DE LA SERVITUDE**

#### **Servitude de passage**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

### **DESIGNATIONS DES BIENS**

#### **Fonds dominant**

**Propriétaire :**  
SCI NOTABENE

**Désignation :**

**Sur la Commune de BESSINES (DEUX-SÈVRES) 79000,** 14 Rue des Charmes,

Un immeuble consistant en un bâtiment à usage commercial et d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : une salle et deux salons de restaurant, sanitaires, cuisine, vestiaires, cave,

- à l'étage : quatre chambres, salle de séjour, cuisine, salle de bains, wc, une lingerie, terrasse.

Parking et jardin autour.

*Figurant ainsi au cadastre :*

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	492	14 rue des Charmes	00 ha 21 a 81 ca

**Effet relatif**

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

**Fonds servant**

**Propriétaire :**

SAS J ALP

**Désignation :**

**Sur la Commune de BESSINES (DEUX-SEVRES) 79000.** Le Bois Chamailard,  
Une parcelle de terrain.

*Figurant ainsi au cadastre :*

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AM	505	LE BOIS CHAMAILLARD	00 ha 02 a 65 ca
	AM	506	LE BOIS CHAMAILLARD	00 ha 08 a 26 ca

**Absence d'indemnité**

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

**MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

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

Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties. La circulation sur ce passage devra se faire en sens unique sur une largeur de 3 mètres 50.

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

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

Les propriétaires du fonds dominant et du fonds servant entretiendront à frais partagés le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

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

**PUBLICITE FONCIERE**

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

**EVALUATION**

*Il est ici rappelé que la ou les constitutions de servitude sont évaluées à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR).*

**TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**

*La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.*