

Fonds dominant ; section AD n°s 30 et 33

Fonds servant : section AD n°s 29 et 32 »

Précision étant ici faite que le **Bien** est fonds dominant de cette servitude et qu'il n'existe pas de plan annexé audit acte ainsi qu'il résulte d'un courriel de l'Etude de Me BAGNOULS en date du 4 juillet 2024 demeuré annexé aux Présentes.

L'**Acquéreur** sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Vendeur résultant desdites servitudes.

(Annexe : courriel absence de plan de servitude)

31.9.2.Zone d'interdiction de construire

Aux termes d'un acte reçu par Maître Alain BAGNOULS, notaire à SAINT LAURENT DE LA SALANQUE en date des 30 juin et 3 juillet 1969 dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de PERPIGNAN 1 le 16 juillet 1969 volume 2495 numéro 12, et emportant vente par l'aménageur SEMETA à un opérateur immobilier de la parcelle cadastrée section A numéro 1377 située immédiatement à l'ouest de la parcelle objet des Présentes, il a été indiqué la condition particulière suivante :

« La SEMETA assure l'acquéreur qu'aucune construction ne sera réalisée sur la portion de terrain comprise entre le prolongement vers la mer des limites nord et sud du terrain faisant l'objet des présentes, à l'exception d'un petit kiosque, buvette sanitaire, d'environ 150 m², hors tout, qui sera desservi par une promenade-piétons de front de mer lequel sera flanqué entre la limite est et cette voie de piétons d'un terrain de sports sans superstructure. »

A l'occasion d'un recours gracieux contre la déclaration préalable du 8 juin 2018 dont il sera parlé ci-après, plusieurs requérants ont soutenu auprès de la Commune que la parcelle AD n°38 serait grevée d'une servitude non aedificandi.

1°/ Dans ce contexte, le 30 octobre 2018 la Commune du Barcarès a assigné les consorts BALANCA-BENOIT, BOURGES-BLAISE, DUMONT-MOREAU devant le Tribunal de Grande Instance de Perpignan, aux fins de constater l'inopposabilité d'une quelconque servitude non aedificandi concernant la parcelle AD 38.

La société d'économie mixte d'études et d'aménagement des Pyrénées Orientales (SEMETA) a été assignée pour être partie à l'instance.

Par jugement en date du 14 mai 2019, le Tribunal de Grande Instance de Perpignan a donné droit à la demande de la Commune de LE BARCARES en considérant que la clause invoquée de l'acte de vente de 1969 n'était pas constitutive d'un titre instituant une servitude non aedificandi.

2°/ Les consorts BOURGES-BLAISE, DUMONT-MOREAU ont formé appel (et les consorts BALANCA-BENOIT appel incident) devant la CA de Montpellier (RG n°19/03983), pour faire juger l'existence de cette servitude non aedificandi.

Dans son n°19/03983 en date du 13 avril 2023, la Cour d'Appel de Montpellier a confirmé le jugement dans toutes ses dispositions en retenant que :

« (...) l'engagement purement personnel de la société SEMETA de ne réaliser aucune construction sur la zone litigieuse ne peut être confondu ni avec une servitude réelle non aedificandi ni avec la notion de servitude de vue et le jugement doit être confirmé en ce qu'il a dit que la parcelle cadastrée AD 38 sur la commune de Le Barcares n'est grevée d'aucune servitude

non aedificandi et en ce qu'il a débouté les consorts Balanca de leur demande d'acquisition par prescription d'une servitude de vue. »

3°/ L'arrêt n°19/03983 rendu par la Cour d'Appel de Montpellier en date du 13 avril 2023, a fait l'objet d'un pourvoi en cassation devant la Cour de Cassation, formé par Monsieur Daniel DUMONT, sous le n°M2317697.

Ce pourvoi en cassation a fait l'objet d'un désistement, dont il a été donné acte par la Cour de cassation par ordonnance n°M23-17.697 du 18 janvier 2024, de sorte que l'arrêt de la Cour d'appel de Montpellier du 13 avril 2023 est désormais irrévocable.

Il résulte en outre d'une attestation de Maître Grégory MAITRE avocat associé au Conseil d'État et à la Cour de cassation en date du 27 février 2024 ce qui suit :

« Je soussigné maître Grégory MAITRE, avocat associé au Conseil d'État et à la Cour de cassation, atteste par la présente que le pourvoi formé à l'encontre de l'arrêt rendu par la cour d'appel de Montpellier le 13 avril 2023 (RG n° 19/03983), enregistré sous le n° M 23-17.697, a fait l'objet d'un désistement.

Ce désistement a été constaté par une ordonnance présidentielle du 18 janvier 2024.

Il en résulte que l'arrêt frappé de pourvoi est devenu irrévocable. »

Ce contentieux est donc définitivement purgé.

Le Vendeur déclare et garantit que ce contentieux est donc définitivement purgé et irrévocabile.

En outre, le Vendeur s'engage à transmettre dans les trente (30) jours calendaires des Présentes à l'Acquéreur une note émanant de son avocat récapitulant l'historique de tous les recours gracieux et contentieux intervenus à ce sujet et confirmant, au visa de tout justificatif, leur caractère définitif.

Un exemplaire de l'attestation de Maître Grégory MAITRE et du désistement sont demeurés ci-annexés aux Présentes.

(Annexe : attestation avocat + désistement cour de cassation)

31.9.3.Déclaration du Vendeur sur les servitudes

Le Vendeur déclare et garantit qu'il n'existe pas de servitudes issues des documents ci-dessus énoncés et des titres antérieurs qui grèvent le **Bien** qui empêcherait le projet de l'**Acquéreur** tel qu'il résulte des autorisations d'urbanisme ci-après énoncées.

31.10.IMPOTS ET TAXES

Le **Vendeur** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts et taxes relatifs au **Bien**.

Pour les années antérieures à ce jour, le **Vendeur** demeurera seul tenu des impôts et taxes relatifs au **Bien** qui seraient arriérées ; il en fera son affaire personnelle, de manière à ce que l'**Acquéreur** ne soit nullement inquiété.

L'**Acquéreur** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.