joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Envoyé : mercredi 29 août 2012 11:48
Joindre : GASSIN-CAMBRA-IMPLANTATION SOMMAIRE-12-014 (2).dwg
Objet : Fw: PLan CAMBRA SAINT TROPEZ

Bonjour Joël,

Je viens de récupérer le plan masse en DWG, je n'arrive pas à l'ouvrir évidemment, mais toi tu peux
J'avance doucement mais rien de signer
A toi de voir si tu commences à travailler ou non
Biz
Valérie
From: SCP Gonin
Sent: Wednesday, August 29, 2012 11:24 AM
To: JAN VALERIE
Subject: PLan CAMBRA SAINT TROPEZ

Bonne réception

jean GONIN

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : mercredi 29 août 2012 15:12
Objet : Re: PLan CAMBRA SAINT TROPEZ

J'ai un accord orale des propriétaires, (avec mon client Suisse) mais seule une signature validera nos accords.
Le notaire prépare les actes,

From: joel mart
Sent: Wednesday, August 29, 2012 3:05 PM
To: Valérie Jan
Subject: Re: PLan CAMBRA SAINT TROPEZ

j'ai ouvert et converti le fichier DWG sans problemes; donc on peut travailler + serieusement

il te reste à obtenir une copie du PC

pour la question de travailler:

qu'en est t'il des offres de bonicel et de guillaume et du client suisse ?

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

> ----- Original Message -----
> **From:** Valérie Jan
> **To:** contact@mart-architecte.com
> **Sent:** Wednesday, August 29, 2012 12:48 PM
> **Subject:** Fw: PLan CAMBRA SAINT TROPEZ
>
> Bonjour Joël,
>
> Je viens de récupérer le plan masse en DWG, je n'arrive pas à l'ouvrir évidemment, mais toi tu peux
> J'avance doucement mais rien de signer
> A toi de voir si tu commences à travailler ou non
> Biz

Valérie
From: SCP Gonin
Sent: Wednesday, August 29, 2012 11:24 AM
To: JAN VALERIE
Subject: PLan CAMBRA SAINT TROPEZ

Bonne réception

jean GONIN

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Envoyé : lundi 17 septembre 2012 16:08
Joindre : Etude géotechnique.pdf; RAPPORT MESURAGE DU BRUIT.pdf
Objet : terrain Gassin

Etude géotechnique
RAPPORT MESURAGE DU BRUIT

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Envoyé : lundi 17 septembre 2012 16:08
Joindre : Arréte du permis.pdf; Conseil General.pdf; DDTM.pdf; ERDF.pdf; Presctiption de l'ABF.pdf; Véolia.pdf
Objet : Terrain Gassin

Arréte du permis
Conseil General
DDTM
ERDF
Presctiption de l'ABF
Véolia

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Envoyé : jeudi 20 septembre 2012 10:44
Joindre : finarco@wanadoo.fr_20120919_194331.pdf
Objet : Envoi d'un message : finarco@wanadoo.fr_20120919_194331

Doc d'arpentage et plan pour t'y retrouver

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Envoyé : jeudi 20 septembre 2012 10:52
Objet : Terrain Gassin

On est concerné par 5636 5637 5638 5639 5640 4643 5644 5645

Valérie

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : jeudi 20 septembre 2012 11:13
Objet : Re: Envoi d'un message : finarco@wanadoo.fr_20120919_194331

non,
les parcelles : 5636 5637 5638 5639 5640 4643 5644 5645
Valérie

From: joel mart
Sent: Thursday, September 20, 2012 12:07 PM
To: Valérie Jan
Subject: Re: Envoi d'un message : finarco@wanadoo.fr_20120919_194331

donc à priori

5636 - 5638 - 5639 - 5640 - 5641 - 5643 - 5644 - 5645

dans le dossier que j'ai fait à valberg en PCVD, j'ai indiqué l'ancienne parcelle cadastrale (lors que le recoupage etait deja cadastré : petit point à voir)

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

> ----- Original Message -----
> **From:** Valérie Jan
> **To:** contact@mart-architecte.com
> **Sent:** Thursday, September 20, 2012 11:44 AM
> **Subject:** Envoi d'un message : finarco@wanadoo.fr_20120919_194331
>
> Doc d'arpentage et plan pour t'y retrouver

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : jeudi 20 septembre 2012 12:09
Objet : Re: Envoi d'un message : finarco@wanadoo.fr_20120919_194331

Je pense la même chose, il va falloir aller en mairie poser 2 ou 3 questions mais il faut que tu ai déjà un avis très clair avec Hugues.
Je crois qu'il va falloir que l'on dépose notre permis avant que Finarco dépose un nouveau permis sur la parcelle qui l'intéresse...

From: joel mart
Sent: Thursday, September 20, 2012 12:48 PM
To: Valérie Jan
Subject: Re: Envoi d'un message : finarco@wanadoo.fr_20120919_194331

j'espere que la cession etant donne que c'est deja cadastre ner nous fait pas perdre du droit à construire (reflexion à haute voix)

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

> ----- Original Message -----
> **From:** Valérie Jan
> **To:** joel mart
> **Sent:** Thursday, September 20, 2012 12:13 PM
> **Subject:** Re: Envoi d'un message : finarco@wanadoo.fr_20120919_194331
>
> non,
> les parcelles : 5636 5637 5638 5639 5640 4643 5644 5645
> Valérie
>
> **From:** joel mart
> **Sent:** Thursday, September 20, 2012 12:07 PM
> **To:** Valérie Jan
> **Subject:** Re: Envoi d'un message : finarco@wanadoo.fr_20120919_194331
>
> donc à priori
>
> 5636 - 5638 - 5639 - 5640 - 5641 - 5643 - 5644 - 5645
>
> dans le dossier que j'ai fait à valberg en PCVD, j'ai indiqué l'ancienne parcelle cadastrale (lors que le recoupage etait deja cadastré : petit point à voir)

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

----- Original Message -----
From: Valérie Jan
To: contact@mart-architecte.com
Sent: Thursday, September 20, 2012 11:44 AM
Subject: Envoi d'un message : finarco@wanadoo.fr_20120919_194331

Doc d'arpentage et plan pour t'y retrouver

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Envoyé : jeudi 20 septembre 2012 15:43
Joindre : plan et explications.pdf
Objet : Envoi d'un message : plan et explications

Mon interprétation :

Finarco a déposé un permis, sur l'ensemble de l'unité foncière appartenant à Mme CAMERA parcelles :
185-186-187-1127-1393-3242-3245-3247

Sur le permis il est bien stipulé toutes ces parcelles en précisant que la SHON créée est de 980 que la SHON existante est de 340,68 de
la propriété E (ce qui correspond aux deux maisons 187 et 1127 sur le terrain 1393.
L'architecte a déposé un permis sur l'ensemble de l'unité foncière de MME CAMERA car :

"Champ d'application et conditions Pour relever du nouvel article R. 431-24, les travaux projetés doivent porter sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments, une division devant intervenir en propriété ou en jouissance avant l'achèvement des constructions du projet"

1- soit il a mal interprété à mon avis, et en plus il s'est compliqué la vie, car le même terrain" ne veut pas dire que la demande de permis doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière concernée, (l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision). L'assiette du permis peut recouvrir une partie seulement de l'unité foncière sur laquelle le demandeur dispose d'un droit l'habilitant à obtenir une autorisation de construire.

2 –je te rappel que FINARCO est en train de conclure des accords avec le terrain 1393 (Mme CAMERA) donc ils vont déposer un permis, il ne faudrait pas qu'ils estime qu'il y a une SHON de crée de 980 m² (permis accordé) et donc qu'il leur reste 10 332 m² x 0,2 = 2066 SHON TOTALE – 980 m² (3 villas du permis) - 340,68 m² (les deux maisons) = 745,32 m²

Si c'est comme au commissariat, c'est le premier qui dépose qui a raison !!!
Nous de toute façon on va déposer sur l'ensemble des parcelles que l'on achète 185 et 186 si c'est possible de garder ces numéros ce serait génial, car sinon la mairie va attraper un mal de tête et il y aura bien une des filles à l'urbanisme, qui va vouloir faire du zèle et potasser tout ça au risque de se tromper.

Voilà c'est tout pour aujourd'hui, peut-être me trompe-je
Fais tes 18 trous tranquille, on verra demain.

joel mart

De : "Valérie JAN" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : dimanche 23 septembre 2012 17:39
Objet : re: gassin 2

La limite est nettement derrière le ruisseau (le vrai et le cadastre) et cette partie du terrain est pas mal du tout, c'est même dommage d'y faire les accès.

> Message du 23/09/12 18:14
> De : "joel mart"
> A : "Valérie jan Jan"
> Copie à : "hugues"
> Objet : gassin 2
>
>
çi joint l'emplacement du fosse (vraie position et emplacement sur cadastre) qui delimite les 185 et 186

il faut absolument savoir ou est cette limite et si c'est celle du cadastre (c.a.d que le fosse serait en realite à l'interieur de la parcelle ce que j'espere)

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
> 9 rue du cherche midi 75006 PARIS
> 4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
> 392 rue des bassins 84400 APT
> tel: 06 88 23 45 47
> fax: 09 74 76 41 59
> skype: joel.mart.paris
> email: contact@mart-architecte.com
> www.mart-architecte.com
> www.volumesetstructures.com

>
> [joel alice.vcf (0.1 Ko)]
> [emprise terrain 003.jpg (81.7 Ko)]
> [emprise terrain 004.jpg (82.6 Ko)]

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Cc : "hrgrealisations84 Hugues Galante" <huguesgalante@wanadoo.fr>
Envoyé : lundi 24 septembre 2012 12:47
Joindre : GASSIN-FINARCO-IMPLANTATION SOMMAIRE-12-014 (2).dwg; Plan Gonin.pdf
Objet : Envoi d'un message : GASSIN-FINARCO-IMPLANTATION SOMMAIRE-12-014 (2), Plan Gonin

Ci-joint plan du Géomètre aux 2 formats pour que tu vois mieux les limites

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Cc : "hrgrealisations84 Hugues Galante" <huguesgalante@wanadoo.fr>
Envoyé : lundi 24 septembre 2012 12:51
Joindre : réponse COLAS du 31 juillet 2012 avec PV de nuit.pdf
Objet : Fw: Vente le Treizain

Ci-joint le devis (négocié) du tourne à gauche et surtout le lien internet pour téléchargé les deux permis
L'actuel et celui qu'ils ont acheté avec le terrain.
J'arrive à le télécharger mais je n'arrive pas à l'ouvrir, je dois faire une mauvaise manipulation

From: JEROME COUTEAU
Sent: Monday, September 24, 2012 9:37 AM
To: Val&eacuterie Jan
Subject: Vente le Treizain

Bonjour Madame Jan ,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci joint le devis du tourne à gauche .

Vous trouverez ci dessous le lien vous permettant de telecharger le PC 1 et 2 avec les etudes hydrauliques .

http://dl.free.fr/mSTs5r2yj

Le fichier est sous format ".rar " . trop lourd sous format PDF .

Bien cordialement

Pierre Antoine Mocq

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Cc : "hrgrealisations84 Hugues Galante" <huguesgalante@wanadoo.fr>
Envoyé : lundi 24 septembre 2012 12:53
Joindre : plan du tourne à gauche.pdf
Objet : Envoi d'un message : plan du tourne à gauche

Plan du tourne à gauche

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Envoyé : lundi 24 septembre 2012 13:37
Objet : terrain

T'as réussi à ouvrir les deux PC que je viens de t'envoyer ?

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : lundi 24 septembre 2012 14:11
Objet : Re: terrain

ok

From: joel mart
Sent: Monday, September 24, 2012 2:55 PM
To: Valérie Jan
Subject: Re: terrain

pas recus

combien de Mo

envoie les separement et par morceaux sinon mets les à la boite aux lettres dans le bureau, je les trouverai en arrivant demain soir

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

> ----- Original Message -----
> **From:** Valérie Jan
> **To:** contact@mart-architecte.com
> **Sent:** Monday, September 24, 2012 2:37 PM
> **Subject:** terrain
>
> T'as réussi à ouvrir les deux PC que je viens de t'envoyer ?

joel mart

De : "Valérie JAN" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Envoyé : mardi 25 septembre 2012 07:54
Objet : terrain gassin

va sur http://dl.free.fr/rNBVtvUNW

tu télécharges, ca met un bon quart d'heure, et tu ouvres avec le logiciel Alzip RAR.

Si tu l'as pas tu le télécharges sur téléchargez.com, il est gratuit pendant 30 jours.

Il y a les 2 PC et l'étude hydraulique

joel mart

De : "Valérie JAN" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : mardi 25 septembre 2012 08:58
Objet : Re: terrain gassin

c'est du A3 et mon imprimante ne connait pas, tu téléchargeras en arrivant à ton bureau c + simple

Sinon a demain 15 h

> Message du 25/09/12 09:47
> De : "joel mart"
> A : "Valérie JAN"
> Copie à :
> Objet : Re: terrain gassin
>
>
vu que je prends l'avion tout à l'heure , et que je n'aurai peut etre pas le temps de les telecharger avant , il vaut mieux que tu me le mettes au bureau, je le trouverai en arrivant

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
> 9 rue du cherche midi 75006 PARIS
> 4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
> 392 rue des bassins 84400 APT
> tel: 06 88 23 45 47
> fax: 09 74 76 41 59
> skype: joel.mart.paris
> email: contact@mart-architecte.com
> www.mart-architecte.com
> www.volumesetstructures.com

----- Original Message -----
From: Valérie JAN
To: contact@mart-architecte.com
Sent: Tuesday, September 25, 2012 8:54 AM
Subject: terrain gassin

>

>

> va sur http://dl.free.fr/rNBVtvUNW

>

> tu télécharges, ca met un bon quart d'heure, et tu ouvres avec le logiciel Alzip RAR.

>

> Si tu l'as pas tu le télécharges sur téléchargez.com, il est gratuit pendant 30 jours.

> Il y a les 2 PC et l'étude hydraulique

>

joel mart

De : "Valérie JAN" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : mardi 25 septembre 2012 09:26
Objet : Re: terrain gassin

je ne l'ai que sur informatique, donc je viendrai demain avec ma clef USB, mais si tu fais comme je viens de te dire tu l'as quand tu veux

> Message du 25/09/12 10:24
> De : "joel mart"
> A : "Valérie JAN"
> Copie à :
> Objet : Re: terrain gassin
>
>
su tu le depose au bureau je peux le scanner en A3 ou le copier

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
> 9 rue du cherche midi 75006 PARIS
> 4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
> 392 rue des bassins 84400 APT
> tel: 06 88 23 45 47
> fax: 09 74 76 41 59
> skype: joel.mart.paris
> email: contact@mart-architecte.com
> www.mart-architecte.com
> www.volumesetstructures.com

----- Original Message -----
From: Valérie JAN
To: joel mart
Sent: Tuesday, September 25, 2012 9:58 AM
Subject: Re: terrain gassin

>

> c'est du A3 et mon imprimante ne connait pas, tu téléchargeras en arrivant à ton bureau c + simple

> Sinon a demain 15 h
>
>
>
>
>

> Message du 25/09/12 09:47
> > De : "joel mart"

> > A : "Valérie JAN"
> > Copie à :
> > Objet : Re: terrain gassin
> >
> >
vu que je prends l'avion tout à l'heure , et que je n'aurai peut etre pas le temps de les telecharger avant , il vaut mieux que tu me le mettes au bureau, je le trouverai en arrivant

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
> > 9 rue du cherche midi 75006 PARIS
> > 4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
> > 392 rue des bassins 84400 APT
> > tel: 06 88 23 45 47
> > fax: 09 74 76 41 59
> > skype: joel.mart.paris
> > email: contact@mart-architecte.com
> > www.mart-architecte.com
> > www.volumesetstructures.com

----- Original Message -----
From: Valérie JAN
To: contact@mart-architecte.com
Sent: Tuesday, September 25, 2012 8:54 AM
Subject: terrain gassin

> >

> >

> > va sur http://dl.free.fr/rNBVtvUNW

> >

> > tu télécharges, ca met un bon quart d'heure, et tu ouvres avec le logiciel Alzip RAR.

> >

> > Si tu l'as pas tu le télécharges sur téléchargez.com, il est gratuit pendant 30 jours.

> > Il y a les 2 PC et l'étude hydraulique

> >

joel mart

De : "Valérie JAN" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : mardi 25 septembre 2012 10:04
Objet : Re: terrain gassin

C'est bien, t'auras une image !

Si ton futur projet devais être déposé sur les nouvelles parcelles (de l'acte) au lieu de 185 et 186 est-ce que ca mettrait en péril le projet des 8 villas ?

> Message du 25/09/12 10:58
> De : "joel mart"
> A : "Valérie JAN"
> Copie à :
> Objet : Re: terrain gassin
>
>
j'ai fait , mais pour l'instant je n'ai pas fini de telecharger

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
> 9 rue du cherche midi 75006 PARIS
> 4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
> 392 rue des bassins 84400 APT
> tel: 06 88 23 45 47
> fax: 09 74 76 41 59
> skype: joel.mart.paris
> email: contact@mart-architecte.com
> www.mart-architecte.com
> www.volumesetstructures.com

----- Original Message -----
From: Valérie JAN
To: joel mart
Sent: Tuesday, September 25, 2012 10:26 AM
Subject: Re: terrain gassin

>
je ne l'ai que sur informatique, donc je viendrai demain avec ma clef USB, mais si tu fais comme je viens de te dire tu l'as quand tu veux
>
>
>
>
>

> Message du 25/09/12 10:24
> > De : "joel mart"

> > A : "Valérie JAN"
> > Copie à :
> > Objet : Re: terrain gassin
> >
> >
su tu le depose au bureau je peux le scanner en A3 ou le copier

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
> > 9 rue du cherche midi 75006 PARIS
> > 4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
> > 392 rue des bassins 84400 APT
> > tel: 06 88 23 45 47
> > fax: 09 74 76 41 59
> > skype: joel.mart.paris
> > email: contact@mart-architecte.com
> > www.mart-architecte.com
> > www.volumesetstructures.com

----- Original Message -----
From: Valérie JAN
To: joel mart
Sent: Tuesday, September 25, 2012 9:58 AM
Subject: Re: terrain gassin

> >

> > c'est du A3 et mon imprimante ne connait pas, tu téléchargeras en arrivant à ton bureau c + simple

> > Sinon a demain 15 h
> >
> >
> >
> >
> >

> Message du 25/09/12 09:47
> > > De : "joel mart"
> > > A : "Valérie JAN"
> > > Copie à :
> > > Objet : Re: terrain gassin
> > >
> > >
vu que je prends l'avion tout à l'heure , et que je n'aurai peut etre pas le temps de les telecharger avant , il vaut mieux que tu me le mettes au bureau, je le trouverai en arrivant

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
> > > 9 rue du cherche midi 75006 PARIS
> > > 4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
> > > 392 rue des bassins 84400 APT
> > > tel: 06 88 23 45 47

> > > fax: 09 74 76 41 59
> > > skype: joel.mart.paris
> > > email: contact@mart-architecte.com
> > > www.mart-architecte.com
> > > www.volumesetstructures.com

----- Original Message -----
From: Valérie JAN
To: contact@mart-architecte.com
Sent: Tuesday, September 25, 2012 8:54 AM
Subject: terrain gassin

> > >

> > >

> > > va sur http://dl.free.fr/rNBVtvUNW

> > >

> > > tu télécharges, ca met un bon quart d'heure, et tu ouvres avec le logiciel Alzip RAR.

> > >

> > > Si tu l'as pas tu le télécharges sur téléchargez.com, il est gratuit pendant 30 jours.

> > > Il y a les 2 PC et l'étude hydraulique

> > >

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Envoyé : mardi 25 septembre 2012 14:04
Objet : terrain

J'ai confirmation du notaire que tu ne peux pas déposer un nouveau permis sur les parcelles 185 et 186 car elles n'existe plus.
et c'est pour cela qu'elles ne sont pas citées dans mon compromis, FINARCO a acheté les nouvelles parcelles,

La notaire me confirme que cette division est visible sur l'extrait de modèle 1 des impôts, c'est à dire A 185 A 186 A 3242 et A 1393.

La parcelle A 185 de 04a 37ca est devenue la parcelle A 5636 de 03a 10ca que FINARCO a acheté
La parcelle A 186 a été divisée en quatre parcelles :

- A 5638 : achetée par FINARCO
- A 5639 : achetée par FINARCO
- A 5640 : achetée par FINARCO

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : mardi 25 septembre 2012 16:50
Objet : Re: terrain

oui t'inquiètes pas, on se voit en fin d'après-midi, mais réfléchi aux questions à poser en Mairie, car les vendeurs me pressent
ils ont des offres depuis qu'ils ont dit que c'était vendu et moi je ne peux pas prendre le risque d'un refus de permis et on ne peut
pas déposer sur 185 et 186.

J'ai appelé le Géomètre qui effectue un bornage et qui me confirme qu'on peut quand même déposer un PCVD sur les nouvelles parcelles
mais je suis d'accord c'est très technique et pointu pour toi car le découpage ne nous arrange pas et il ne faut pas perde de la SHON donc il
va falloir que tu te surpasses.....
Bon a demain je quitte le bureau

From: joel mart
Sent: Tuesday, September 25, 2012 5:21 PM
To: Valérie Jan
Subject: Re: terrain

j'ai loupe mon avion, j'en prends un autre demain matin

je ne serai à st trop que dans l'apres midi vers 16 ou 17 h ; je t'appelles en arrivant

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

> ----- Original Message -----
> **From:** Valérie Jan
> **To:** contact@mart-architecte.com
> **Sent:** Tuesday, September 25, 2012 3:04 PM
> **Subject:** terrain
>
> J'ai confirmation du notaire que tu ne peux pas déposer un nouveau permis sur les parcelles 185 et 186 car elles n'existe plus.
> et c'est pour cela qu'elles ne sont pas citées dans mon compromis, FINARCO a acheté les nouvelles parcelles,

La notaire me confirme que cette division est visible sur l'extrait de modèle 1 des impôts, c'est à dire A 185 A 186 A 3242 et A 1393.

La parcelle A 185 de 04a 37ca est devenue la parcelle A 5636 de 03a 10ca que FINARCO a acheté
La parcelle A 186 a été divisée en quatre parcelles :

- A 5638 : achetée par FINARCO
- A 5639 : achetée par FINARCO
- A 5640 : achetée par FINARCO

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Envoyé : mercredi 26 septembre 2012 17:54
Objet : terrain

Bon déjà les règles de ce lotissement ne sont pas maintenues, un problème en moins et un...

joel mart

De : "Valérie JAN" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Envoyé : jeudi 27 septembre 2012 09:04
Objet : terrain Gassin

Je vais en mairie cet après-midi, n'hésites si t'as d'autres questions

joel mart

De : ". GONIN" <scp.gonin@wanadoo.fr>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : vendredi 28 septembre 2012 08:49
Joindre : GASSIN-CAMBRA-12-014.dwg; GASSIN-CAMBRA-PLAN CLARET-12-014.dwg
Objet : PALN ALTI CAMBRA

Monsieur

Le plan alti n'a pas été réalisé par nous , vous trouverez ci-joint le plan établi par le cabinet CLARET que m'avait adressé l'rchitcete .

Il fat reporter la limite du détachement sur ce plan .

Bonne réception

Jean GONIN

> ----- Message d'origine -----
> **De :** "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
> **Date** ven. 28/09/2012 09:11 (GMT +02:00)
> **À :** "scp.gonin@wanadoo.fr" <scp.gonin@wanadoo.fr>
> **Cc :** "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
> **Objet :** Re: Envoi d'un message : GASSIN-FINARCO-IMPLANTATION SOMMAIRE-12-014 (2), Plan Gonin
>
> Bonjour Mr Gonin
>
> suite à notre conversation tlephonique
>
> pourriez vous me faite parvenir le plan topo en DWG (pas au dela de 2008) du terrain Finarco - cambra à Gassin quarier du treizin
>
> en vous remerciant
>
> JOEL MART ARCHITECTE DPLG
> 9 rue du cherche midi 75006 PARIS
> 4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
> 392 rue des bassins 84400 APT
> tel: 06 88 23 45 47
> fax: 09 74 76 41 59
> skype: joel.mart.paris
> email: contact@mart-architecte.com
> www.mart-architecte.com
> www.volumesetstructures.com
>
> > ----- Original Message -----
> > **From:** Valérie Jan
> > **To:** contact@mart-architecte.com
> > **Cc:** hrgrealisations84 Hugues Galante

Sent: Monday, September 24, 2012 1:47 PM
Subject: Envoi d'un message : GASSIN-FINARCO-IMPLANTATION SOMMAIRE-12-014 (2), Plan Gonin

Ci-joint plan du Géomètre aux 2 formats pour que tu vois mieux les limites

joel mart

De : "Hugues Galante" <huguesgalante@wanadoo.fr>
À : "martjoel" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : vendredi 12 octobre 2012 14:44
Joindre : contrat modifié 2.DOC
Objet : contrat modifié

De : Hugues GALANTE
A : Joel MART
Date : 12/11/2012

Joel,

VOici le contrat annoté en retour (pages 4 ; 8 ; 9)

Merci de me faire parvenir le projet de lettre d'envoi.
Amitiés.

Hugues GALANTE
Architecte DPLG
huguesgalante@wanadoo.fr
www.huguesgalante.com
tel. bureau : 04 90 72 04 40
fax bureau : 04 90 72 08 54
Rue de la Combe
F-84220 Gordes

joel mart

De : "Hugues Galante" <huguesgalante@wanadoo.fr>
À : "martjoel" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : vendredi 12 octobre 2012 16:17
Joindre : courrier misson blanquet.doc
Objet : lettre modifié

Joel,

voici le courrier modifié en retour. Tu peux l'envoyer avec le contrat et l'estimation sans signature à ce stade.

Amitiés.

joel mart

De : "Hugues Galante" <huguesgalante@wanadoo.fr>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : vendredi 12 octobre 2012 19:00
Objet : Re: treizain contrat - estimation

Banco tres bien envois hugues

Envoyé de mon iPad

Le 12 oct. 2012 à 17:55, "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr> a écrit :

> **pour info**
>
> JOEL MART ARCHITECTE DPLG
> 9 rue du cherche midi 75006 PARIS
> 4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
> 392 rue des bassins 84400 APT
> tel: 06 88 23 45 47
> fax: 09 74 76 41 59
> skype: joel.mart.paris
> email: contact@mart-architecte.com
> www.mart-architecte.com
> www.volumesetstructures.com
>
> ----- Original Message -----
> **From:** joel mart
> **To:** pb@jocor.ch
> **Sent:** Friday, October 12, 2012 5:54 PM
> **Subject:** treizain contrat - estimation
>
> M. Pascal BLANQUET
> Domaine du Joran 4
> 1720
> CORMINBOEUF
> SUISSE
>
> Objet : Opération « quartier du treizain » -
> Création d'un ensemble de maisons individuelles
> 83 GASSIN
>
> ST TROPEZ le 11 octobre 2012
>
> Cher Monsieur
>
> Suite à notre entrevue du 6 octobre à Saint Tropez où nous vous avons présenté un avant projet sommaire de l'opération,
>
> Nous vous adressons ci après :
>
> 1- Un projet de contrat pour signature.
> 2- Une estimation prévisionnelle sommaire (non contractuelle à ce stade).
>
> Nous vous prions de nous faire parvenir :

1- Le programme détaillé des besoins.
2- Vos observations sur l'avant projet qui vous a été remis.

En vous remerciant,

Nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments les meilleurs

Joel MART. Hugues GALANTE

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

<contrat.pdf>

<courrier 11.10.12.pdf>

<estim treizain.pdf>

joel mart

De : "Pascal Blanquet" <pb@jocor.ch>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : vendredi 12 octobre 2012 17:17
Joindre : ATT00709.txt
Objet : Lu : treizain contrat - estimation

Votre message

À : Pascal Blanquet
Objet : treizain contrat - estimation
Envoyé : vendredi 12 octobre 2012 17:54:46 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Berne, Rome, Stockholm, Vienne

a été lu le vendredi 12 octobre 2012 18:15:58 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Berne, Rome, Stockholm, Vienne.

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Envoyé : mardi 16 octobre 2012 15:07
Joindre : finarco@wanadoo.fr_20120919_194331.pdf
Objet : Envoi d'un message : finarco@wanadoo.fr_20120919_194331

Donc ce document d'arpentage du 24 janvier 2012, est bien celui de référence de mon compromis : **7229 m²**
Situation nouvelle des parcelles :
- 5636 : 310
- 5637 : 113
- 5638 : 2 211
- 5639 : 2 716
- 5640 : 1 486
- 5643 : 209
- 5644 : 67
- 5647 : 117

TOTAL 7 229

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Envoyé : mardi 16 octobre 2012 16:18
Joindre : Document d'arpentage.pdf
Objet : Fw: Envoi d'un message : Document d'arpentage

From: Valérie Jan
Sent: Tuesday, October 16, 2012 5:17 PM
To: constact@mart-architecte.com
Subject: Envoi d'un message : Document d'arpentage

plan des parcelles
Il figure aussi en p 3 sur le doc d'arpentage

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : <contact@mart-architecte.com>
Envoyé : vendredi 19 octobre 2012 14:02
Objet : terrain Gassin

Ca s'est bien passé hier ?

joel mart

De : "Hugues Galante" <huguesgalante@wanadoo.fr>
À : <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
Cc : "joel alice" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : samedi 20 octobre 2012 11:15
Objet : Gassin

Bonjour Valerie je suis a Londres et serai joignable la semaine prochaine néanmoins nous sommes Joel et moi dans l attente d un accord écrit de Mr Blanquet avant d aller plus loin
Amities .Hugues

Envoyé de mon iPad

joel mart

De : "Valérie Jan" <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : samedi 20 octobre 2012 10:18
Objet : Re: gassin

Pas la peine puisque tu n'as pas jugé utile de le faire .....

From: joel mart
Sent: Saturday, October 20, 2012 11:04 AM
To: Valérie jan Jan
Subject: gassin

quand tu sera calmee et que l'on pourra parler normalement je t'expliquerai

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

joel mart

De : "Guy FRAYCHINAUD" <g.fraychinaud@notaires.fr>
À : '"joel mart"' <joel_mart@alicepro.fr>
Cc : <huguesgalante@wanadoo.fr>
Envoyé : mercredi 14 novembre 2012 13:17
Joindre : scan249.pdf
Objet : DOSSIER NOTAIRE

Hugues, Joel
Je vous adresse un petit texte de commentaires sur les divisions qui fait le point sur la loi actuelle et la jurisprudence intéressant pour le dossier.
G Fraychinaud

joel mart

De : "Guy FRAYCHINAUD" <g.fraychinaud@notaires.fr>
À : <pb@jocor.ch>; <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
Cc : <huguesgalante@wanadoo.fr>; <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : mardi 20 novembre 2012 10:48
Joindre : AC_22599.pdf; PLAN.pdf; PROCES VERBAL DE BORNAGE ET DE RECONNAISSANCE DE LIMITES.pdf
Objet : TR: projet compromis de vente finarco

Guy FRAYCHINAUD
Notaire
84220 Gordes

DOSSIER FINARCO

A L'Attention de M. Pascal BLANQUET
Copie pour information : Mme Valérie JAN – M Hugues GALANTE – M Joel MART

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint copie des documents qui me sont adressés par mon confrère comprenant :

- nouveau projet de compromis
- Plan et procès-verbal de bornage partiel du terrain.

Je vous en souhaite une bonne réception.

Votre Bien Dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 15 novembre 2012 11:40
À : Guy FRAYCHINAUD
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : projet compromis de vente finarco

Mon Cher Maître,

Je vous prie de trouver sous ce pli le projet du compromis de vente. Je vous remercie de me faire de vos éventuelles observations sur ledit projet.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie de me croire

Votre bien dévoué

PO/ Maître Steve GORFINKEL, Notaire à ARLEUX

Mathilde DELSAUX

joel mart

De : "Guy FRAYCHINAUD" <g.fraychinaud@notaires.fr>
À : '"Mathilde Delsaux"' <mathilde.delsaux.59111@notaires.fr>
Cc : <scp.gorfinkel.blanpain@notaires.fr>; <steve.gorfinkel@notaires.fr>; <pb@jocor.ch>; <huguesgalante@wanadoo.fr>; <joel_mart@alicepro.fr>; <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
Envoyé : mardi 20 novembre 2012 16:33
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Guy Fraychinaud
Notaire
84220 Gordes

Le 20/11/2012

A L'Attention de Me Steve GORFINKEL (ARLEUX)

DOSSIER FINARCO – ANCOR AG

Mon Cher Confrère,

Je vous remercie pour l'envoi du nouveau projet de compromis dans l'affaire en référence.

Toutefois je demeure dans l'attente de votre réponse à mon courrier du 9/11/dernier ci-après repris.

Il est effet essentiel que je puisse comprendre la situation.

Vous trouverez également ci-après mes remarques sur le projet.

Rappel du 9/11 dernier :

« Mon Cher Confrère,

Je vous remercie pour l'excellent accueil que vous m'avez réservé dans ce dossier (en référence) lors de notre précédente conversation téléphonique et dont je vous confirme les termes savoir :

- Compromis de vente « classique » avec versement de 10% à titre de dépôt de garantie à la signature, signature de l'acte de vente définitif au plus tard dans un délai de 4 mois avec paiement total du prix à la signature comptant – (pas de clause de réserve de propriété donc).

Ainsi le délai de réalisation et de paiement total du prix pour le vendeur passe précédemment de 7 mois à actuellement 4 mois au comptant, ce qui n'est pas négligeable pour lui en termes de gain.

- Consignation des 10% à la CDC pendant le délai de l'avant contrat au nom de l'acquéreur, afin de rapporter les intérêts à l'acquéreur.
- Production à l'avant contrat d'un plan de bornage du terrain par géomètre avec mesurage réel indiqué et repris dans l'avant contrat, bornage définitif et confirmatif à la signature de l'acte de vente définitif, (si cela ne peut intervenir dès l'avant contrat).

Au sujet du permis de construire valant division délivré au vendeur et actuellement en cours de validité (le tout sous réserve de la communication de la totalité des éléments de ce dossier et de vos confirmations).

Ce permis porte sur la totalité de l'assiette foncière y compris sauf erreur de ma part sur le lot bâti signalé « E » conservé par le vendeur (le tout sous réserve de votre confirmation) :

Le permis valant division n'a pas pour objet de permettre de transférer la propriété d'un terrain à bâtir mais de vendre après construction ou en l'état futur d'achèvement.

Ce permis de construire dont nous avions évoqué la possibilité de demander le transfert à l'acquéreur dès la signature de l'avant contrat par précaution ne peut pas être utilisé par l'acquéreur comme tel.

L'acquéreur projette au surplus de déposer un nouveau permis sur la parcelle de terrain devant lui être vendue après détachement de l'unité foncière, objet de notre participation.

Donc le transfert total du permis et d'une partie seule de son assiette n'est pas possible (ce n'est pas son objet, on ne peut pas l'utiliser et le mener à bien notamment : conformité).

En effet la totalité du terrain servant d'assiette au permis n'étant pas vendue à l'acquéreur (le vendeur conserverai la partie bâtie) il n'est pas possible de transférer ce permis en l'état, sauf à imaginer différentes solutions telles qu'un transfert partiel de permis avec sa co-titularité entre vendeur et acquéreur (trop compliqué à gérer à l'avenir) (1), son modificatif préalable ou la condition d'obtention d'un nouveau permis de construire par l'acquéreur sur la partie détachée (division primaire) qu'il faudrait obtenir avant la vente (2), ce qui sauf erreur de ma part n'a pas été négocié comme tel depuis l'origine entre les parties.

Il n'en reste pas moins qu'il existe bien une opération volontaire de division en vue de bâtir : la division détachement du terrain à bâtir vendu doit faire l'objet d'une autorisation et

cette autorisation doit être préalable à l'opération sous peine de sanctions pénales.
Ainsi le détachement de la parcelle vendue doit faire l'objet d'une autorisation préalable à charge ensuite par l'acquéreur d'obtenir sur cette parcelle un permis valant division conforme à son projet (si c'est bien la situation actuelle qui s'impose).
Sous réserve de votre appréciation, je pense qu'il est possible de prévoir le dépôt et l'obtention préalable à la vente définitive d'une déclaration préalable à la division portant uniquement sur le terrain à bâtir devant être vendu après détachement, puisque la partie bâtie peut être incluse par le lotisseur, mais il s'agit d'une simple faculté et non d'une obligation.
Ainsi il me semble possible d'éviter le permis d'aménager en effet il n'existera pas d'aménagements communs à plusieurs lots puisque nous créons qu'un seul lot à bâtir et dans la mesure où l'on considère que la partie bâtie ne constitue pas un lot et que la servitude de passage est préexistante.
Ainsi chacune des parties peut gérer son terrain de façon indépendante à l'avenir.
Bien sûr comme prévu initialement et parallèlement à la procédure d'autorisation de division qui pourra être menée conjointement par les parties dès l'avant contrat, l'acquéreur sera autorisé à déposer un nouveau permis à son nom sur le terrain acquis dès la signature de l'avant contrat en remplacement du permis initial valant division qui n'est pas utilisable.
Je suis désolé pour ce développement un peu long et technique mais nous devons trouver une solution qui permettre de mener à bien tout projet futur en parfaite légalité, je vous confirme également la très forte volonté de l'acquéreur de mener à bien cette opération dans les plus brefs délais et donc de se porter acquéreur au plus vite.
L'acquéreur m'informe qu'il est disponible donc pour la signature dès réception du projet d'avant contrat et de tous les documents annexes, vous voudrez bien également nous communiquer vos coordonnées bancaires pour organiser le versement du dépôt de garantie et d'une provision sur les frais.
Je demeure à votre disposition pour toutes observations complémentaires et vous remercie de bien vouloir m'adresser les pièces de ce dossier et m'apporter toutes les précisions utiles qui n'auraient pas été portées à ce jour à ma connaissance. »

Sur le plan de la rédaction du projet : je pense qu'il est possible de viser un plan de bornage total du terrain quitte à ce que par la suite ce plan de bornage puisse être confirmé par un procès-verbal avant la réalisation de la vente définitive en effet actuellement le bornage ne concerne que la limite sud de la parcelle et de plus il ne comprend pas les deux emplacements d'accès aux parcelles 5639 et 5640, il ne comprend pas non plus les limites des 5636 et 5638, le long semble-t-il du chemin d'accès, je pense que le géomètre doit pouvoir fournir un plan de délimitation et de bornage.
J'ai besoin d'avoir plus de précisions sur l'historique de ce terrain notamment une copie de son acte d'acquisition par le vendeur actuel (acte du 31 Janvier 2012), je suppose que les parcelles ont fait l'objet d'un document d'arpentage, alors qu'actuellement l'acte d'acquisition n'a pas été publié et le cadastre est toujours comme à l'origine les parcelles ne sont pas publiées, ainsi il pourrait être rappelé la division intervenue, le document d'arpentage et le plan de délimitation.
Les surfaces ne sont pas identiques entre ce qui est mentionné au cadastre et au permis de construire du 8/06/2012, il convient d'expliquer la différence ainsi un plan de délimitation avec mesurage peut expliquer la différence en mentionnant à l'acte la surface cadastrale et la surface mesurée des parcelles.
Il est également question au compromis de différentes servitudes de passage anciennes pouvez-vous mentionner leur emplacement sur la plan actuel et me communiquer copie des actes et plans relatifs à ces servitudes (cf pages 5 – paragraphes 1 – 2 – 3 à ce propos dans le rappel de l'acte relaté du 31/01/2012 paragraphe 3 page 6 : la parcelle 5641 est mentionnée comme étant fonds dominant à FINARCO et aussi servant appartenant à Mme CAMBRA à qui appartient cette parcelle ? est-elle incluse dans la vente actuelle ? ou s'agit-il d'une erreur.
Je vous confirme également :

- qu'en cas de transfert du permis existant l'acquéreur accepte de prendre en charge les taxes du permis mais il n'est pas question de prendre en charge tous les frais relatifs à la demande de permis initial indiqué page 14.
- Pour ce qui est des travaux « tourne à gauche » le vendeur doit subroger exactement l'acquéreur dans tous les droits charges et conditions de la convention avec le conseil général et s'engager à faire les démarches pour le transfert à son profit de cette convention ce qui implique également que le vendeur en soit titulaire avant la réalisation de la vente définitive.
- Pour le transfert du permis de construire ou la demande éventuelle d'un nouveau permis l'acquéreur doit être à mon sens autorisé par le vendeur à le faire dès la signature du compromis et non à l'acte définitif à ce titre l'avant contrat en page 14 première ligne fait encore état de la clause de réserve de propriété ce qui n'est plus exact.

Merci pour vos réponses et documents.

Votre Bien dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 15 novembre 2012 11:40
À : Guy FRAYCHINAUD
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : projet compromis de vente finarco

Mon Cher Maître,

Je vous prie de trouver sous ce pli le projet du compromis de vente. Je vous remercie de me faire de vos éventuelles observations sur ledit projet.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie de me croire

Votre bien dévoué

PO/ Maître Steve GORFINKEL, Notaire à ARLEUX

Mathilde DELSAUX

joel mart

De : "Pascal Blanquet" <pb@jocor.ch>
À : "Guy FRAYCHINAUD" <g.fraychinaud@notaires.fr>; <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
Cc : <huguesgalante@wanadoo.fr>; <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : mardi 27 novembre 2012 18:00
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Bonjour

Je souhaiterais signer le compromis de vente rapidement, y voyez-vous encore quelque objection ?
J'étais à l'étranger la semaine passée et était dans l'impossibilité de vous répondre.
Avec mes cordiales salutations

Pascal Blanquet
Envoyé par Outlook

De : Guy FRAYCHINAUD [mailto:g.fraychinaud@notaires.fr]
Envoyé : mardi 20 novembre 2012 10:49
À : Pascal Blanquet; valeriejan.st.tropez@orange.fr
Cc : huguesgalante@wanadoo.fr; joel_mart@alicepro.fr
Objet : TR: projet compromis de vente finarco

Guy FRAYCHINAUD
Notaire
84220 Gordes

DOSSIER FINARCO

A L'Attention de M. Pascal BLANQUET
Copie pour information : Mme Valérie JAN – M Hugues GALANTE – M Joel MART

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint copie des documents qui me sont adressés par mon confrère comprenant :

- nouveau projet de compromis
- Plan et procès-verbal de bornage partiel du terrain.

Je vous en souhaite une bonne réception.

Votre Bien Dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 15 novembre 2012 11:40
À : Guy FRAYCHINAUD
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : projet compromis de vente finarco

Mon Cher Maître,

Je vous prie de trouver sous ce pli le projet du compromis de vente. Je vous remercie de me faire de vos éventuelles observations sur ledit projet.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie de me croire

Votre bien dévoué

PO/ Maître Steve GORFINKEL, Notaire à ARLEUX

Mathilde DELSAUX

joel mart

De : "Guy FRAYCHINAUD" <g.fraychinaud@notaires.fr>
À : <pb@jocor.ch>
Cc : <huguesgalante@wanadoo.fr>; <joel_mart@alicepro.fr>; <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
Envoyé : jeudi 29 novembre 2012 20:25
Joindre : GASSIN-CAMBRA-12-014 Présentation1 (1).pdf; plans .pdf
Objet : TR: projet compromis de vente finarco

Guy FRAYCHINAUD
Notaire
84220 Gordes

Le 29/11/2012

A l'Attention de M. Pascal BLANQUET

Copie pour information à M. Hugues GALANTE – M. Joel MART – Mme Valérie JAN

Cher Monsieur

Nous sommes tombés d'accord avec mon confrère dans les termes des derniers échanges de courriers que vous trouverez ci-joint et que je soumets à votre approbation définitive.
Nous devrions recevoir le projet de contrat définitif dans ces prochains jours pour signature, que je soumettrais également à votre accord préalable.
Ensuite si vous approuvez l'ensemble vous n'aurez plus qu'à le signer avec les documents annexes approuvés et en faire retour en original directement à mon confrère avec le virement du dépôt de garantie.

Sur le plan technique sur le projet lui-même : (Ma conclusion est la suivante) : la division du terrain semble bien avoir été autorisée par le permis initial délivré le 24/08/2011 au propriétaire initial et transféré à votre vendeur le 18/10/2011 donc bien avant la division et la vente initiale du 31/01/2012) – (il fallait bien en obtenir la confirmation), le vendeur doit donc confirmer au contrat actuel que ce permis n'a pas été annulé, ni rapporté et se trouve toujours en cours de validité.
Le fait qu'un nouveau permis ait été obtenu depuis par votre vendeur le 8/06/2012 n'emporte pas forcément retrait automatique du premier permis qui demeure. Sauf son retrait demandé par son titulaire. Donc le vendeur qui en est le titulaire actuel peut le confirmer (sur le plan du délai par rapport à sa date de délivrance - le permis n'est pas périmé non plus) je pense aussi qu'il n'est plus susceptible de recours ou retrait par l'administration.
Le problème qui demeure pour moi - c'est que ce permis ne sera sans doute jamais exécuté, ni appliqué et que l'administration de ce fait pourrait objecter que la division du terrain bien qu'autorisée à l'origine devient par la suite illégale ou irrégulière en raison de la non-exécution du permis lui-même. Mais à ma connaissance ce cas n'est jamais arrivé, de plus la division et la vente sont déjà intervenues et vous savez que l'on ne refait pas le passé, je ne peux pas revenir en arrière, je n'ai pas le choix (on fait ou on fait pas l'achat mais je ne peux modifier cette situation), je dois également rajouter que si on demande un permis sur la parcelle détachée, il ne vient pas contredire le premier, il est dans le même cadre, donc si on n'exécute pas le premier permis, on ne le contredit pas, du moins on le respecte et on le retire pas c'est pourquoi j'en demande le transfert pour en devenir titulaire et le contrôler.
Pour le second permis celui du 8/06/2012 obtenu depuis, selon l'avis Parisien : il est illégal et peut être rapporté à tout moment par l'administration, selon l'avis du sud, il est irrégulier mais pas illégal tout dépend si on a vraiment voulu tromper l'administration avec sa demande. Tout ça parce qu'il porte sur un terrain dont son titulaire n'était pas propriétaire (la parcelle restant au propriétaire d'origine) et pourtant l'administration demande souvent dans le sud que la demande et l'obtention porte sur toute la parcelle, mais pas à Paris (entre ce qui se pratique et ce qui devrait l'être) et surtout avec l'autorisation du propriétaire.

De plus qu'illégal, ce permis ne me plait pas du tout (Cf mes derniers courriers sur le transfert partiel et les problèmes occasionnés) d'accord, mais il est là et au pire il faut être pragmatique, je le veux quant même au cas où, il pourra nous servir d'élément de pression, de négociation, on ne sait jamais, mais je n'aimerais pas avoir à l'exécuter en l'état en réalité trop risqué pour vous.
Mon confrère m'a proposé d'en faire un modificatif (le réduire à la parcelle vendue d'abord) et de nous le transférer ensuite, mais je pense que vous ne voulez pas de ce projet et pour les raisons ci-dessus, j'ai demandé à être autorisé à demander un nouveau permis sur la parcelle vendue donc la parcelle détachée directement, mais je souhaite en obtenir aussi le transfert car vous pourrez une fois que vous aurez eu le transfert de ce permis le modifier pour qu'il porte uniquement sur la parcelle vendue une fois à votre nom (au moins ça 3 maisons au pire).
L'idéal aurait été de soumettre justement la vente à l'obtention d'un nouveau permis à votre nom (ACQUEREUR) car il existe un risque que l'administration refuse d'instruire un nouveau permis avec un permis déjà existant sans que le précédent soit rapporté mais je pense que M.GALANTE et M.MART pourront confirmer que l'administration accepte d'instruire un nouveau permis cela a déjà été fait, car le contraire serait vraiment regrettable pour vous.
Je pense aussi que le fait, que les permis soient transférés à votre nom facilitera l'instruction d'un nouveau permis.
Voilà Monsieur BLANQUET à moins de revenir sur toute la négociation passée et demander la condition d'obtention d'un nouveau permis avant la vente, je ne peux pas plus que soumettre ces modalités à votre approbation.
Je demeure donc à votre disposition pour toutes informations complémentaires si vous le souhaitez et attentif à votre décision.
Votre Bien Dévoué
G Fraychinaud

PS SUIVENT LES DERNIERS ECHANGES DE COURRIERS :

De : Guy FRAYCHINAUD [mailto:g.fraychinaud@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 29 novembre 2012 19:11
À : 'Mathilde Delsaux'
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Guy FRAYCHINAUD
Notaire
84220 GORDES

Le 29/11/2012

A L'Attention de Me Steve GORFINKEL

Mon Cher Confrère

<u>En clair c'est bien ça nous sommes d'accord sur ce principe, je précise toutefois pour être le plus précis possible sur la rédaction du compromis :</u>

- Mention et rappel du premier permis valant division du sol obtenu le 24/08/2011 qui a été transféré à FINARCO suivant arrêté du 18/10/2011 préalablement à la vente du 31/01/2012 avec l'accord de son titulaire initial lors propriétaire de la totalité de l'assiette foncière.
  Mention par le VENDEUR que ce permis n'a pas à ce jour fait l'objet d'un retrait et n'a pas notamment été rapporté par l'obtention du second permis du 8/06/2012 au nom du VENDEUR et se trouve toujours en cours de validité.
  Ledit permis ayant expressément et préalablement autorisé la division et le détachement du terrain objet des présentes intervenus au profit du VENDEUR par acte de vente du 31/01/2012 conformément à l'article R 442-1 a) du code de l'urbanisme, et conformément au plan de division présenté à l'appui de la demande et dont une copie est demeurée ci-annexée.

- Mention du second permis de construire du 8/06/2012 instruit sur la totalité de l'unité foncière au nom de la STE FINARCO VENDEUR titulaire actuel avec mention en annexe d'une copie du plan présenté à l'appui de la demande.
- Autorisation du VENDEUR FINARCO pour transférer dès la signature du compromis les deux permis n°1 et N°2 en cours de validité à la STE ANCOR ACQUEREUR.
- Accord du VENDEUR FINARCO pour autoriser ANCOR ACQUEREUR à demander dès la signature du compromis, un nouveau permis sur la parcelle vendue et préalablement détachée au nom de la STE ANCOR ACQUEREUR. (dès lors suppression page 14 de la mention relative à la clause de réserve de propriété les demandes de transfert et de dépôt de permis étant autorisées dès la signature du compromis.
- L'acquéreur accepte de prendre en charge les taxes attachées au permis transférés à l'exclusion de tous les autres frais relatifs à la demande de permis initial comme indiqué page 14.(donc supprimer tous les autres frais).
- Pour ce qui est des travaux « tourne à gauche » le vendeur ou son représentant titulaire de la convention M.COUTEAU doit subroger exactement l'acquéreur dans tous les droits charges et conditions de la convention avec le conseil général et s'engager à faire les démarches pour le transfert au profit de l'ACQUEREUR de cette convention ce qui implique également que le vendeur en soit titulaire avant la réalisation de la vente définitive, merci de mentionner que la convention est bien au nom du VENDEUR désormais ou son représentant si cette convention est au nom de M.COUTEAU intervention du titulaire au compromis qui déclare et confirme que désormais cette autorisation est définitive.
- Production au compromis de vente et en annexe de celui-ci du plan de délimitation et de division établi par le géomètre conformément aux demandes de permis valant division, précisé également que la limite sud a été bornée et que le restant devra être borné avant la vente définitive pour confirmer les limites actuelles telles qu'elles figurent dans le plan de division actuel.
- Le dépôt de garantie versé sera placé à la CDC pour l'acquéreur.
- Le reste sans changement.

Pour les modalités de signature je vous remercie de m'adresser la version définitive pour approbation, votre RIB et pièces annexes pour signature par l'acquéreur qui vous en fera retour directement avec le virement pour signature par le vendeur.

Je dois partir le 15/12 prochain je souhaite régulariser avant.

Mention REMARQUE PREALABLE IMPORTANTE : Il est vraiment nécessaire que la division autorisée par le permis soit identique à celle opérée à la vente - je vous remercie de vérifier les surfaces du DA et plan de division du géomètre avec celles indiquées dans le permis afin que je puisse y retrouver une concordance : la surface mentionnée dans l'arrêté de permis donc par l'architecte doit bien avoir une base dans les documents plans de division présentés par le géomètre pour la vente et le détachement sur ce point je vous joint un plan de bornage partiel qui m'a été communiqué par l'architecte de STE ANCOR établi par GONIN aucune surface n'est identique avec celle mentionnée dans l'arrêté de permis, j'ai donc toujours un doute persistant sur ce point.

Enfin pour ce qui est des servitudes rappelées je vous remercie de bien vouloir m'adresser un plan me permettant de les voir figurer actuellement avec leur emplacement.

Je vous remercie pour votre collaboration.

Votre Bien Dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 29 novembre 2012 18:01
À : 'Guy FRAYCHINAUD'
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Mon cher Confrère,

Je vous confirme la solution retenue à savoir : transfert de deux permis de construire au profit de votre client. Dès lundi matin, je ne manquerai pas de vous faire parvenir un compromis modifié comme suit :

- Rappel des deux Permis de construire valant division et transfert des deux
- Autorisation de déposer immédiatement un nouveau permis de construire
- Frais du 2ème permis de construire à la charge de l'acquéreur
- Convention de tourne à gauche : La convention est dorénavant au nom de Monsieur COUTEAU

Reste le point ayant trait à la surface dont je m'occupe d'ici lundi matin.

Dans l'attente de vous lire

Je vous prie de me croire

Votre bien dévoué confrère

Po/ Maître Steve GORFINKEL

DELSAUX Mathilde
Notaire Stagiaire

SCP GORFINKEL & BLANPAIN
32 rue Fily 59151 ARLEUX
Tel: 03.61.29.95.01
Fax: 03.27.89.37.55
mathilde.delsaux.59111@notaires.fr

Retrouvez nous sur notre site internet www.arleux-notaires.fr

De : Guy FRAYCHINAUD [mailto:g.fraychinaud@notaires.fr]
Envoyé : mardi 20 novembre 2012 16:34
À : 'Mathilde Delsaux'
Cc : scp.gorfinkel.blanpain@notaires.fr; steve.gorfinkel@notaires.fr; pb@jocor.ch; huguesgalante@wanadoo.fr; joel_mart@alicepro.fr; valeriejan.st.tropez@orange.fr
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Guy Fraychinaud
Notaire
84220 Gordes

Le 20/11/2012

A L'Attention de Me Steve GORFINKEL (ARLEUX)

DOSSIER FINARCO – ANCOR AG

Mon Cher Confrère,

Je vous remercie pour l'envoi du nouveau projet de compromis dans l'affaire en référence.

Toutefois je demeure dans l'attente de votre réponse à mon courrier du 9/11/dernier ci-après repris.

Il est effet essentiel que je puisse comprendre la situation.

Vous trouverez également ci-après mes remarques sur le projet.

Rappel du 9/11 dernier :

« Mon Cher Confrère,

Je vous remercie pour l'excellent accueil que vous m'avez réservé dans ce dossier (en référence) lors de notre précédente conversation téléphonique et dont je vous confirme les termes savoir :

- Compromis de vente « classique » avec versement de 10% à titre de dépôt de garantie à la signature, signature de l'acte de vente définitif au plus tard dans un délai de 4 mois avec paiement total du prix à la signature comptant – (pas de clause de réserve de propriété donc).

Ainsi le délai de réalisation et de paiement total du prix pour le vendeur passe précédemment de 7 mois à actuellement 4 mois au comptant, ce qui n'est pas négligeable pour lui en termes de gain.

- Consignation des 10% à la CDC pendant le délai de l'avant contrat au nom de l'acquéreur, afin de rapporter les intérêts à l'acquéreur.
- Production à l'avant contrat d'un plan de bornage du terrain par géomètre avec mesurage réel indiqué et repris dans l'avant contrat, bornage définitif et confirmatif à la signature de l'acte de vente définitif, (si cela ne peut intervenir dès l'avant contrat).

Au sujet du permis de construire valant division délivré au vendeur et actuellement en cours de validité (le tout sous réserve de la communication de la totalité des éléments de ce dossier et de vos confirmations).

Ce permis porte sur la totalité de l'assiette foncière y compris sauf erreur de ma part sur le lot bâti signalé « E » conservé par le vendeur (le tout sous réserve de votre confirmation) :

Le permis valant division n'a pas pour objet de permettre de transférer la propriété d'un terrain à bâtir mais de vendre après construction ou en l'état futur d'achèvement.

Ce permis de construire dont nous avions évoqué la possibilité de demander le transfert à l'acquéreur dès la signature de l'avant contrat par précaution ne peut pas être utilisé par l'acquéreur comme tel.

L'acquéreur projette au surplus de déposer un nouveau permis sur la parcelle de terrain devant lui être vendue après détachement de l'unité foncière, objet de notre participation.

Donc le transfert total du permis et d'une partie seule de son assiette n'est pas possible (ce n'est pas son objet, on ne peut pas l'utiliser et le mener à bien notamment : conformité).

En effet la totalité du terrain servant d'assiette au permis n'étant pas vendue à l'acquéreur (le vendeur conserverai la partie bâtie) il n'est pas possible de transférer ce permis en l'état, sauf à imaginer différentes solutions telles qu'un transfert partiel de permis avec sa co-titularité entre vendeur et acquéreur (trop compliqué à gérer à l'avenir) (1), son modificatif préalable ou la condition d'obtention d'un nouveau permis de construire par l'acquéreur sur la partie détachée (division primaire) qu'il faudrait obtenir avant la vente (2), ce qui sauf erreur de ma part n'a pas été négocié comme tel depuis l'origine entre les parties.

Il n'en reste pas moins qu'il existe bien une opération volontaire de division en vue de bâtir : la division détachement du terrain à bâtir vendu doit faire l'objet d'une autorisation et cette autorisation doit être préalable à l'opération sous peine de sanctions pénales.

Ainsi le détachement de la parcelle vendue doit faire l'objet d'une autorisation préalable à charge ensuite par l'acquéreur d'obtenir sur cette parcelle un permis valant division conforme à son projet (si c'est bien la situation actuelle qui s'impose).

Sous réserve de votre appréciation, je pense qu'il est possible de prévoir le dépôt et l'obtention préalable à la vente définitive d'une déclaration préalable à la division portant uniquement sur le terrain à bâtir devant être vendu après détachement, puisque la partie bâtie peut être incluse par le lotisseur, mais il s'agit d'une simple faculté et non d'une obligation.

Ainsi il me semble possible d'éviter le permis d'aménager en effet il n'existera pas d'aménagements communs à plusieurs lots puisque nous créons qu'un seul lot à bâtir et dans la mesure où l'on considère que la partie bâtie ne constitue pas un lot et que la servitude de passage est préexistante.

Ainsi chacune des parties peut gérer son terrain de façon indépendante à l'avenir.

Bien sûr comme prévu initialement et parallèlement à la procédure d'autorisation de division qui pourra être menée conjointement par les parties dès l'avant contrat, l'acquéreur sera autorisé à déposer un nouveau permis à son nom sur le terrain acquis dès la signature de l'avant contrat en remplacement du permis initial valant division qui n'est pas utilisable.

Je suis désolé pour ce développement un peu long et technique mais nous devons trouver une solution qui permettre de mener à bien tout projet futur en parfaite légalité, je vous confirme également la très forte volonté de l'acquéreur de mener à bien cette opération dans les plus brefs délais et donc de se porter acquéreur au plus vite.

L'acquéreur m'informe qu'il est disponible donc pour la signature dès réception du projet d'avant contrat et de tous les documents annexes, vous voudrez bien également nous communiquer vos coordonnées bancaires pour organiser le versement du dépôt de garantie et d'une provision sur les frais.

Je demeure à votre disposition pour toutes observations complémentaires et vous remercie de bien vouloir m'adresser les pièces de ce dossier et m'apporter toutes les précisions utiles qui n'auraient pas été portées à ce jour à ma connaissance. »

Sur le plan de la rédaction du projet : je pense qu'il est possible de viser un plan de bornage total du terrain quitte à ce que par la suite ce plan de bornage puisse être confirmé par un procès-verbal avant la réalisation de la vente définitive en effet actuellement le bornage ne concerne que la limite sud de la parcelle et de plus il ne comprend pas les deux emplacements d'accès aux parcelles 5639 et 5640, il ne comprend pas non plus les limites des 5636 et 5638, le long semble-t-il du chemin d'accès, je pense que le géomètre doit pouvoir fournir un plan de délimitation et de bornage.
J'ai besoin d'avoir plus de précisions sur l'historique de ce terrain notamment une copie de son acte d'acquisition par le vendeur actuel (acte du 31 Janvier 2012), je suppose que les parcelles ont fait l'objet d'un document d'arpentage, alors qu'actuellement l'acte d'acquisition n'a pas été publié et le cadastre est toujours comme à l'origine les parcelles ne sont pas publiées, ainsi il pourrait être rappelé la division intervenue, le document d'arpentage et le plan de délimitation.
Les surfaces ne sont pas identiques entre ce qui est mentionné au cadastre et au permis de construire du 8/06/2012, il convient d'expliquer la différence ainsi un plan de délimitation avec mesurage peut expliquer la différence en mentionnant à l'acte la surface cadastrale et la surface mesurée des parcelles.
Il est également question au compromis de différentes servitudes de passage anciennes pouvez-vous mentionner leur emplacement sur la plan actuel et me communiquer copie des actes et plans relatifs à ces servitudes (cf pages 5 – paragraphes 1 – 2 – 3 à ce propos dans le rappel de l'acte relaté du 31/01/2012 paragraphe 3 page 6 : la parcelle 5641 est mentionnée comme étant fonds dominant à FINARCO et aussi servant appartenant à Mme CAMBRA à qui appartient cette parcelle ? est-elle incluse dans la vente actuelle ? ou s'agit-il d'une erreur.
Je vous confirme également :

- qu'en cas de transfert du permis existant l'acquéreur accepte de prendre en charge les taxes du permis mais il n'est pas question de prendre en charge tous les frais relatifs à la demande de permis initial indiqué page 14.
- Pour ce qui est des travaux « tourne à gauche » le vendeur doit subroger exactement l'acquéreur dans tous les droits charges et conditions de la convention avec le conseil général et s'engager à faire les démarches pour le transfert à son profit de cette convention ce qui implique également que le vendeur en soit titulaire avant la réalisation de la vente définitive.
- Pour le transfert du permis de construire ou la demande éventuelle d'un nouveau permis l'acquéreur doit être à mon sens autorisé par le vendeur à le faire dès la signature du compromis et non à l'acte définitif à ce titre l'avant contrat en page 14 première ligne fait encore état de la clause de réserve de propriété ce qui n'est plus exact.

Merci pour vos réponses et documents.

Votre Bien dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 15 novembre 2012 11:40
À : Guy FRAYCHINAUD
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : projet compromis de vente finarco

Mon Cher Maître,

Je vous prie de trouver sous ce pli le projet du compromis de vente. Je vous remercie de me faire de vos éventuelles observations sur ledit projet.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie de me croire

Votre bien dévoué

PO/ Maître Steve GORFINKEL, Notaire à ARLEUX

Mathilde DELSAUX

joel mart

De : "Guy FRAYCHINAUD" <g.fraychinaud@notaires.fr>
À : <huguesgalante@wanadoo.fr>; <joel_mart@alicepro.fr>
Cc : <pb@jocor.ch>; <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
Envoyé : jeudi 29 novembre 2012 20:34
Joindre : GASSIN-CAMBRA-12-014 Présentation1 (1).pdf; plans .pdf
Objet : TR: projet compromis de vente finarco

Guy FRAYCHINAUD

A l'attention de M/Hugues GALANTE
Et M Joel MART
Copie à M.Pascal BLANQUET pour information.

Hugues, Joel

Vous avez reçu copie de mon dernier courrier à M Pascal BLANQUET

Mon confrère doit préparer un dernier projet de compromis.

Vous préférez pour le deuxième permis considéré que l'on demande le transfert d'abord quitte à le modifier ensuite, et/ou déposer un nouveau permis (solution n°1)ou bien demander au vendeur de le modifier pour le réduire à l'assiette foncière détachée et vendue, pour nous le transférer ensuite (solution n°2) ce qui risque peut-être de retarder la demande d'un nouveau permis.

Merci pour votre réponse et avis assez rapide afin que je réponde à mon confrère s'il y a lieu.

Bien à vous

G Fraychinaud

De : Guy FRAYCHINAUD [mailto:g.fraychinaud@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 29 novembre 2012 20:25
À : pb@jocor.ch
Cc : huguesgalante@wanadoo.fr; joel mart <joel_mart@alicepro.fr> (joel_mart@alicepro.fr); Valérie Jan <valeriejan.st.tropez@orange.fr> (valeriejan.st.tropez@orange.fr)
Objet : TR: projet compromis de vente finarco

Guy FRAYCHINAUD
Notaire
84220 Gordes

Le 29/11/2012

A l'Attention de M. Pascal BLANQUET

Copie pour information à M. Hugues GALANTE – M. Joel MART – Mme Valérie JAN

Cher Monsieur

Nous sommes tombés d'accord avec mon confrère dans les termes des derniers échanges de courriers que vous trouverez ci-joint et que je soumets à votre approbation définitive.
Nous devrions recevoir le projet de contrat définitif dans ces prochains jours pour signature, que je soumettrais également à votre accord préalable.
Ensuite si vous approuvez l'ensemble vous n'aurez plus qu'à le signer avec les documents annexes approuvés et en faire retour en original directement à mon confrère avec le virement du dépôt de garantie.

Sur le plan technique sur le projet lui-même : (Ma conclusion est la suivante) : la division du terrain semble bien avoir été autorisée par le permis initial délivré le 24/08/2011 au propriétaire initial et transféré à votre vendeur le 18/10/2011 donc bien avant la division et la vente initiale du 31/01/2012) – (il fallait bien en obtenir la confirmation), le vendeur doit donc confirmer au contrat actuel que ce permis n'a pas été annulé, ni rapporté et se trouve toujours en cours de validité.
Le fait qu'un nouveau permis ait été obtenu depuis par votre vendeur le 8/06/2012 n'emporte pas forcément retrait automatique du premier permis qui demeure. Sauf son retrait demandé par son titulaire. Donc le vendeur qui en est le titulaire actuel peut le confirmer (sur le plan du délai par rapport à sa date de délivrance - le permis n'est pas périmé non plus) je pense aussi qu'il n'est plus susceptible de recours ou retrait par l'administration.
Le problème qui demeure pour moi - c'est que ce permis ne sera sans doute jamais exécuté, ni appliqué et que l'administration de ce fait pourrait objecter que la division du terrain bien qu'autorisée à l'origine devient par la suite illégale ou irrégulière en raison de la non-exécution du permis lui-même. Mais à ma connaissance ce cas n'est jamais arrivé, de plus la division et la vente sont déjà intervenues et vous savez que l'on ne refait pas le passé, je ne peux pas revenir en arrière, je n'ai pas le choix (on fait ou on fait pas l'achat mais je ne peux modifier cette situation), je dois également rajouter que si on demande un permis sur la parcelle détachée, il ne vient pas contredire le premier, il est dans le même cadre, donc si on n'exécute pas le premier permis, on ne le contredit pas, du moins on le respecte et on le retire pas c'est pourquoi j'en demande le transfert pour en devenir titulaire et le contrôler.
Pour le second permis celui du 8/06/2012 obtenu depuis, selon l'avis Parisien : il est illégal et peut être rapporté à tout moment par l'administration, selon l'avis du sud, il est irrégulier mais pas illégal tout dépend si on a vraiment voulu tromper l'administration avec sa demande. Tout ça parce qu'il porte sur un terrain dont son titulaire n'était pas propriétaire (la parcelle restant au propriétaire d'origine) et pourtant l'administration demande souvent dans le sud que la demande et l'obtention porte sur toute la parcelle, mais pas à Paris (entre ce qui se pratique et ce qui devrait l'être) et surtout avec l'autorisation du propriétaire.
De plus qu'illégal, ce permis ne me plait pas du tout (Cf mes derniers courriers sur le transfert partiel et les problèmes occasionnés) d'accord, mais il est là et au pire il faut être pragmatique, je le veux quant même au cas où, il pourra nous servir d'élément de pression, de négociation, on ne sait jamais, mais je n'aimerais pas avoir à l'exécuter en l'état en réalité trop risqué pour vous.
Mon confrère m'a proposé d'en faire un modificatif (le réduire à la parcelle vendue d'abord) et de nous le transférer ensuite, mais je pense que vous ne voulez pas de ce projet et pour les raisons ci-dessus, j'ai demandé à être autorisé à demander un nouveau permis sur la parcelle vendue donc la parcelle détachée directement, mais je souhaite en obtenir aussi le transfert car vous pourrez une fois que vous aurez eu le transfert de ce permis le modifier pour qu'il porte uniquement sur la parcelle vendue une fois à votre nom (au moins ça 3 maisons au pire).
L'idéal aurait été de soumettre justement la vente à l'obtention d'un nouveau permis à votre nom (ACQUEREUR) car il existe un risque que l'administration refuse d'instruire un nouveau permis avec un permis déjà existant sans que le précédent soit rapporté mais je pense que M.GALANTE et M.MART pourront confirmer que l'administration accepte d'instruire un nouveau permis cela a déjà été fait, car le contraire serait vraiment regrettable pour vous.
Je pense aussi que le fait, que les permis soient transférés à votre nom facilitera l'instruction d'un nouveau permis.
Voilà Monsieur BLANQUET à moins de revenir sur toute la négociation passée et demander la condition d'obtention d'un nouveau permis avant la vente, je ne peux pas plus que soumettre ces modalités à votre approbation.
Je demeure donc à votre disposition pour toutes informations complémentaires si vous le souhaitez et attentif à votre décision.
Votre Bien Dévoué
G Fraychinaud

PS SUIVENT LES DERNIERS ECHANGES DE COURRIERS :

De : Guy FRAYCHINAUD [mailto:g.fraychinaud@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 29 novembre 2012 19:11
À : 'Mathilde Delsaux'
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Guy FRAYCHINAUD
Notaire
84220 GORDES

Le 29/11/2012

A L'Attention de Me Steve GORFINKEL

Mon Cher Confrère

En clair c'est bien ça nous sommes d'accord sur ce principe, je précise toutefois pour être le plus précis possible sur la rédaction du compromis :

- Mention et rappel du premier permis valant division du sol obtenu le 24/08/2011 qui a été transféré à FINARCO suivant arrêté du 18/10/2011 préalablement à la vente du 31/01/2012 avec l'accord de son titulaire initial lors propriétaire de la totalité de l'assiette foncière.
  Mention par le VENDEUR que ce permis n'a pas à ce jour fait l'objet d'un retrait et n'a pas notamment été rapporté par l'obtention du second permis du 8/06/2012 au nom du VENDEUR et se trouve toujours en cours de validité.
  Ledit permis ayant expressément et préalablement autorisé la division et le détachement du terrain objet des présentes intervenus au profit du VENDEUR par acte de vente du 31/01/2012 conformément à l'article R 442-1 a) du code de l'urbanisme, et conformément au plan de division présenté à l'appui de la demande et dont une copie est demeurée ci-annexée.
- Mention du second permis de construire du 8/06/2012 instruit sur la totalité de l'unité foncière au nom de la STE FINARCO VENDEUR titulaire actuel avec mention en annexe d'une copie du plan présenté à l'appui de la demande.
- Autorisation du VENDEUR FINARCO pour transférer dès la signature du compromis les deux permis n°1 et N°2 en cours de validité à la STE ANCOR ACQUEREUR.
- Accord du VENDEUR FINARCO pour autoriser ANCOR ACQUEREUR à demander dès la signature du compromis, un nouveau permis sur la parcelle vendue et préalablement détachée au nom de la STE ANCOR ACQUEREUR. (dès lors suppression page 14 de la mention relative à la clause de réserve de propriété les demandes de transfert et de dépôt de permis étant autorisées dès la signature du compromis.
- L'acquéreur accepte de prendre en charge les taxes attachées au permis transférés à l'exclusion de tous les autres frais relatifs à la demande de permis initial comme indiqué page 14.(donc supprimer tous les autres frais).
- Pour ce qui est des travaux « tourne à gauche » le vendeur ou son représentant titulaire de la convention M.COUTEAU doit subroger exactement l'acquéreur dans tous les droits charges et conditions de la convention avec le conseil général et s'engager à faire les démarches pour le transfert au profit de l'ACQUEREUR de cette convention ce qui implique également que le vendeur en soit titulaire avant la réalisation de la vente définitive, merci de mentionner que la convention est bien au nom du VENDEUR désormais ou son représentant si cette convention est au nom de M.COUTEAU intervention du titulaire au compromis qui déclare et confirme que désormais cette autorisation est définitive.
- Production au compromis de vente et en annexe de celui-ci du plan de délimitation et de division établi par le géomètre conformément aux

demandes de permis valant division, précisé également que la limite sud a été bornée et que le restant devra être borné avant la vente définitive pour confirmer les limites actuelles telles qu'elles figurent dans le plan de division actuel.
- Le dépôt de garantie versé sera placé à la CDC pour l'acquéreur.
- Le reste sans changement.

Pour les modalités de signature je vous remercie de m'adresser la version définitive pour approbation, votre RIB et pièces annexes pour signature par l'acquéreur qui vous en fera retour directement avec le virement pour signature par le vendeur.

Je dois partir le 15/12 prochain je souhaite régulariser avant.

Mention REMARQUE PREALABLE IMPORTANTE : Il est vraiment nécessaire que la division autorisée par le permis soit identique à celle opérée à la vente - je vous remercie de vérifier les surfaces du DA et plan de division du géomètre avec celles indiquées dans le permis afin que je puisse y retrouver une concordance : la surface mentionnée dans l'arrêté de permis donc par l'architecte doit bien avoir une base dans les documents plans de division présentés par le géomètre pour la vente et le détachement sur ce point je vous joint un plan de bornage partiel qui m'a été communiqué par l'architecte de STE ANCOR établi par GONIN aucune surface n'est identique avec celle mentionnée dans l'arrêté de permis, j'ai donc toujours un doute persistant sur ce point.

Enfin pour ce qui est des servitudes rappelées je vous remercie de bien vouloir m'adresser un plan me permettant de les voir figurer actuellement avec leur emplacement.

Je vous remercie pour votre collaboration.

Votre Bien Dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 29 novembre 2012 18:01
À : 'Guy FRAYCHINAUD'
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Mon cher Confrère,

Je vous confirme la solution retenue à savoir : transfert de deux permis de construire au profit de votre client. Dès lundi matin, je ne manquerai pas de vous faire parvenir un compromis modifié comme suit :

- Rappel des deux Permis de construire valant division et transfert des deux
- Autorisation de déposer immédiatement un nouveau permis de construire
- Frais du 2ème permis de construire à la charge de l'acquéreur
- Convention de tourne à gauche : La convention est dorénavant au nom de Monsieur COUTEAU

Reste le point ayant trait à la surface dont je m'occupe d'ici lundi matin.

Dans l'attente de vous lire

Je vous prie de me croire

Votre bien dévoué confrère

Po/ Maître Steve GORFINKEL

DELSAUX Mathilde
Notaire Stagiaire

SCP GORFINKEL & BLANPAIN
32 rue Fily 59151 ARLEUX
Tel: 03.61.29.95.01
Fax: 03.27.89.37.55
mathilde.delsaux.59111@notaires.fr

Retrouvez nous sur notre site internet www.arleux-notaires.fr

De : Guy FRAYCHINAUD [mailto:g.fraychinaud@notaires.fr]
Envoyé : mardi 20 novembre 2012 16:34
À : 'Mathilde Delsaux'
Cc : scp.gorfinkel.blanpain@notaires.fr; steve.gorfinkel@notaires.fr; pb@jocor.ch; huguesgalante@wanadoo.fr; joel_mart@alicepro.fr; valeriejan.st.tropez@orange.fr
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Guy Fraychinaud
Notaire
84220 Gordes

Le 20/11/2012

A L'Attention de Me Steve GORFINKEL (ARLEUX)

DOSSIER FINARCO – ANCOR AG

Mon Cher Confrère,

Je vous remercie pour l'envoi du nouveau projet de compromis dans l'affaire en référence.

Toutefois je demeure dans l'attente de votre réponse à mon courrier du 9/11/dernier ci-après repris.

Il est effet essentiel que je puisse comprendre la situation.

Vous trouverez également ci-après mes remarques sur le projet.

Rappel du 9/11 dernier :

« Mon Cher Confrère,

Je vous remercie pour l'excellent accueil que vous m'avez réservé dans ce dossier (en référence) lors de notre précédente conversation téléphonique et dont je vous confirme les termes savoir :

- Compromis de vente « classique » avec versement de 10% à titre de dépôt de garantie à la signature, signature de l'acte de vente définitif au plus tard dans un délai de 4 mois avec paiement total du prix à la signature comptant – (pas de clause de réserve de propriété donc).

Ainsi le délai de réalisation et de paiement total du prix pour le vendeur passe précédemment de 7 mois à actuellement 4 mois au comptant, ce qui n'est pas négligeable pour lui en termes de gain.

- Consignation des 10% à la CDC pendant le délai de l'avant contrat au nom de l'acquéreur, afin de rapporter les intérêts à l'acquéreur.
- Production à l'avant contrat d'un plan de bornage du terrain par géomètre avec mesurage réel indiqué et repris dans l'avant contrat, bornage définitif et confirmatif à la signature de l'acte de vente définitif, (si cela ne peut intervenir dès l'avant contrat).

Au sujet du permis de construire valant division délivré au vendeur et actuellement en cours de validité (le tout sous réserve de la communication de la totalité des éléments de ce dossier et de vos confirmations).

Ce permis porte sur la totalité de l'assiette foncière y compris sauf erreur de ma part sur le lot bâti signalé « E » conservé par le vendeur (le tout sous réserve de votre confirmation) :

Le permis valant division n'a pas pour objet de permettre de transférer la propriété d'un terrain à bâtir mais de vendre après construction ou en l'état futur d'achèvement.

Ce permis de construire dont nous avions évoqué la possibilité de demander le transfert à l'acquéreur dès la signature de l'avant contrat par précaution ne peut pas être utilisé par l'acquéreur comme tel.

L'acquéreur projette au surplus de déposer un nouveau permis sur la parcelle de terrain devant lui être vendue après détachement de l'unité foncière, objet de notre participation.

Donc le transfert total du permis et d'une partie seule de son assiette n'est pas possible (ce n'est pas son objet, on ne peut pas l'utiliser et le mener à bien notamment : conformité).

En effet la totalité du terrain servant d'assiette au permis n'étant pas vendue à l'acquéreur (le vendeur conserverai la partie bâtie) il n'est pas possible de transférer ce permis en l'état, sauf à imaginer différentes solutions telles qu'un transfert partiel de permis avec sa co-titularité entre vendeur et acquéreur (trop compliqué à gérer à l'avenir) (1), son modificatif préalable ou la condition d'obtention d'un nouveau permis de construire par l'acquéreur sur la partie détachée (division primaire) qu'il faudrait obtenir avant la vente (2), ce qui sauf erreur de ma part n'a pas été négocié comme tel depuis l'origine entre les parties.

Il n'en reste pas moins qu'il existe bien une opération volontaire de division en vue de bâtir : la division détachement du terrain à bâtir vendu doit faire l'objet d'une autorisation et cette autorisation doit être préalable à l'opération sous peine de sanctions pénales.

Ainsi le détachement de la parcelle vendue doit faire l'objet d'une autorisation préalable à charge ensuite par l'acquéreur d'obtenir sur cette parcelle un permis valant division conforme à son projet (si c'est bien la situation actuelle qui s'impose).

Sous réserve de votre appréciation, je pense qu'il est possible de prévoir le dépôt et l'obtention préalable à la vente définitive d'une déclaration préalable à la division portant uniquement sur le terrain à bâtir devant être vendu après détachement, puisque la partie bâtie peut être incluse par le lotisseur, mais il s'agit d'une simple faculté et non d'une obligation.

Ainsi il me semble possible d'éviter le permis d'aménager en effet il n'existera pas d'aménagements communs à plusieurs lots puisque nous créons qu'un seul lot à bâtir et dans la mesure où l'on considère que la partie bâtie ne constitue pas un lot et que la servitude de passage est préexistante.

Ainsi chacune des parties peut gérer son terrain de façon indépendante à l'avenir.

Bien sûr comme prévu initialement et parallèlement à la procédure d'autorisation de division qui pourra être menée conjointement par les parties dès l'avant contrat, l'acquéreur sera autorisé à déposer un nouveau permis à son nom sur le terrain acquis dès la signature de l'avant contrat en remplacement du permis initial valant division qui n'est pas utilisable.

Je suis désolé pour ce développement un peu long et technique mais nous devons trouver une solution qui permettre de mener à bien tout projet futur en parfaite légalité, je vous confirme également la très forte volonté de l'acquéreur de mener à bien cette opération dans les plus brefs délais et donc de se porter acquéreur au plus vite.

L'acquéreur m'informe qu'il est disponible donc pour la signature dès réception du projet d'avant contrat et de tous les documents annexes, vous voudrez bien également nous communiquer vos coordonnées bancaires pour organiser le versement du dépôt de garantie et d'une provision sur les frais.

Je demeure à votre disposition pour toutes observations complémentaires et vous remercie de bien vouloir m'adresser les pièces de ce dossier et m'apporter toutes les précisions utiles qui n'auraient pas été portées à ce jour à ma connaissance. »

Sur le plan de la rédaction du projet : je pense qu'il est possible de viser un plan de bornage total du terrain quitte à ce que par la suite ce plan de bornage puisse être confirmé par un procès-verbal avant la réalisation de la vente définitive en effet actuellement le bornage ne concerne que la limite sud de la parcelle et de plus il ne comprend pas les deux emplacements d'accès aux parcelles 5639 et 5640, il ne comprend pas non plus les limites des 5636 et 5638, le long semble-t-il du chemin d'accès, je pense que le géomètre doit pouvoir fournir un plan de délimitation et de bornage.

J'ai besoin d'avoir plus de précisions sur l'historique de ce terrain notamment une copie de son acte d'acquisition par le vendeur actuel (acte du 31 Janvier 2012), je suppose que les parcelles ont fait l'objet d'un document d'arpentage, alors qu'actuellement l'acte d'acquisition n'a pas été publié et le cadastre est toujours comme à l'origine les parcelles ne sont pas publiées, ainsi il pourrait être rappelé la division intervenue, le document d'arpentage et le plan de délimitation.

Les surfaces ne sont pas identiques entre ce qui est mentionné au cadastre et au permis de construire du 8/06/2012, il convient d'expliquer la différence ainsi un plan de délimitation avec mesurage peut expliquer la différence en mentionnant à l'acte la surface cadastrale et la surface mesurée des parcelles.

Il est également question au compromis de différentes servitudes de passage anciennes pouvez-vous mentionner leur emplacement sur la plan actuel et me communiquer copie des actes et plans relatifs à ces servitudes (cf pages 5 – paragraphes 1 – 2 – 3 à ce propos dans le rappel de l'acte relaté du 31/01/2012 paragraphe 3 page 6 : la parcelle 5641 est mentionnée comme étant fonds dominant à FINARCO et aussi servant appartenant à Mme CAMBRA à qui appartient cette parcelle ? est-elle incluse dans la vente actuelle ? ou s'agit-il d'une erreur.

Je vous confirme également :

- qu'en cas de transfert du permis existant l'acquéreur accepte de prendre en charge les taxes du permis mais il n'est pas question de prendre en charge tous les frais relatifs à la demande de permis initial indiqué page 14.
- Pour ce qui est des travaux « tourne à gauche » le vendeur doit subroger exactement l'acquéreur dans tous les droits charges et conditions de la convention avec le conseil général et s'engager à faire les démarches pour le transfert à son profit de cette convention ce qui implique également que le vendeur en soit titulaire avant la réalisation de la vente définitive.
- Pour le transfert du permis de construire ou la demande éventuelle d'un nouveau permis l'acquéreur doit être à mon sens autorisé par le vendeur à le faire dès la signature du compromis et non à l'acte définitif à ce titre l'avant contrat en page 14 première ligne fait encore état de la clause de réserve de propriété ce qui n'est plus exact.

Merci pour vos réponses et documents.

Votre Bien dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 15 novembre 2012 11:40
À : Guy FRAYCHINAUD
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : projet compromis de vente finarco

Mon Cher Maître,

Je vous prie de trouver sous ce pli le projet du compromis de vente. Je vous remercie de me faire de vos éventuelles observations sur ledit projet.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie de me croire

Votre bien dévoué

PO/ Maître Steve GORFINKEL, Notaire à ARLEUX

Mathilde DELSAUX

joel mart

De : "Guy FRAYCHINAUD" <g.fraychinaud@notaires.fr>
À : '"joel mart"' <joel_mart@alicepro.fr>
Cc : <huguesgalante@wanadoo.fr>
Envoyé : lundi 3 décembre 2012 13:20
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Joel, Hugues

Je pense :

Il faut demander le transfert des deux permis n°1 et n°2 pour garder la maîtrise de la suite sans avoir à demander une autorisation à un co-titulaire et sans prendre le risque d'une demande de retrait de son titulaire initial ou co-titulaire.
Le permis n°1 autorise la division qui a été réalisée, le n°2 autorise un projet modifié de 3 maisons.
On demande un nouveau permis n°3 sur l'assiette foncière acquise (déjà divisée) s'il est refusé on demande un modificatif du n°2 (déjà transféré) pour qu'il porte uniquement sur l'assiette foncière acquise (déjà divisée) entre temps on demande une prolongation des deux permis n°1 et n°2.
La question est de savoir si la mairie va accepter d'instruire le n°3 en l'état des permis n°1 et n°2, si tel est le cas on peut le faire (demander un 3ème permis).
Il ne sera en tout cas pas possible de faire une maison individuelle il faut rester dans le respect des permis n°1 et N°2 en ce qu'ils prévoient un groupe d'habitation que l'on doit construire et non une maison individuelle, la réalisation des réseaux et équipements communs et ne pas modifier la limite divisoire entre le terrain détaché vendu et celui qui est resté à Mme CAMBA précédent propriétaire.

Je dis que le permis n°1 ne sera pas exécuté d'accord là j'ai pas de recul (jamais jugé ce cas) mais le permis n°3 sera accordé dans le cadre du permis n°1 qui a autorisé la division qui est déjà intervenue, je veux dire que je n'ai pas le choix la division est déjà intervenue je ne peux revenir en arrière et notamment demander une déclaration préalable à la division cela ne voudrait rien dire de demander cela une fois la division déjà intervenue ce n'est pas possible.

Je me base sur le fait que la délivrance d'un nouveau permis n'entraîne pas automatiquement retrait de l'ancien c'est un cas très rare non jugé sauf une fois pour un dossier différent dans le sens contraire mais bon j'ai pas le choix ici, je pense qu'il faut tout de même que la société soit titulaire de tous les permis pour cela et non pas des tiers non concernés par l'opération car un permis de construire a pour objet de construire et non de vendre des terrains divisés à des tiers le problème est là.

C'est la situation qui s'impose je ne peux rien proposer de plus, ensuite vous accepter ou pas de poursuivre.

Le fait de demander le transfert du permis n°2 est une porte de sortie éventuelle rien de plus pour être exécuté éventuellement il devra être réduit à l'assiette foncière dont nous sommes propriétaires.

Je ne peux pas faire mieux sur mon conseil ou alors il ne faut pas y aller et refuser ce dossier attention une fois le compromis signé il faut aller jusqu'au bout, c'est-à-dire jusqu'à la commercialisation il n'est pas question que ce dossier une fois le terrain payé subisse un blocage administratif.

Bien à vous

Fraychinaud G

De : joel mart [mailto:joel_mart@alicepro.fr]
Envoyé : vendredi 30 novembre 2012 09:28
À : Guy FRAYCHINAUD
Cc : hugues
Objet : Re: projet compromis de vente finarco

ce qui est le plus efficace

mais de toutes facon , le nouveau permis ne pourra pas etre un modificatif du precedent

ce sera un nouveau PC :

soit sur l'assiette fonciere qui est la notre, ce qui est preferable et correspond au projet

soit sur l'assiette totale commme auparavant, mais en accord avec Cambra (cas du PCVD permettant d'avoir plusieurs maitres d'ouvrage) avec division comme cela a ete fait : 1 des lots restant sa proprieté

au cas ou mon tel en espagne (je ne peux pas appeller hors d'espagne et encore les fixes : 00 34 952 761 892

ou portable ou skipe

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

> ----- Original Message -----
> **From:** Guy FRAYCHINAUD
> **To:** huguesgalante@wanadoo.fr ; joel_mart@alicepro.fr
> **Cc:** pb@jocor.ch ; valeriejan.st.tropez@orange.fr
> **Sent:** Thursday, November 29, 2012 8:34 PM
> **Subject:** TR: projet compromis de vente finarco
>
> Guy FRAYCHINAUD
>
> A l'attention de M/Hugues GALANTE
> Et M Joel MART
> Copie à M.Pascal BLANQUET pour information.
>
> Hugues, Joel
>
> Vous avez reçu copie de mon dernier courrier à M Pascal BLANQUET
>
> Mon confrère doit préparer un dernier projet de compromis.
>
> Vous préférez pour le deuxième permis considéré que l'on demande le transfert d'abord quitte à le modifier ensuite, et/ou déposer un nouveau permis (solution n°1)ou bien demander au vendeur de le modifier pour le réduire à l'assiette foncière détachée et vendue, pour nous le transférer ensuite (solution n°2) ce qui risque peut-être de retarder la demande d'un nouveau permis.

Merci pour votre réponse et avis assez rapide afin que je réponde à mon confrère s'il y a lieu.

Bien à vous

G Fraychinaud

De : Guy FRAYCHINAUD [mailto:g.fraychinaud@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 29 novembre 2012 20:25
À : pb@jocor.ch
Cc : huguesgalante@wanadoo.fr; joel mart <joel_mart@alicepro.fr> (joel_mart@alicepro.fr); Valérie Jan <valeriejan.st.tropez@orange.fr> (valeriejan.st.tropez@orange.fr)
Objet : TR: projet compromis de vente finarco

Guy FRAYCHINAUD
Notaire
84220 Gordes

Le 29/11/2012

A l'Attention de M. Pascal BLANQUET

Copie pour information à M. Hugues GALANTE – M. Joel MART – Mme Valérie JAN

Cher Monsieur

Nous sommes tombés d'accord avec mon confrère dans les termes des derniers échanges de courriers que vous trouverez ci-joint et que je soumets à votre approbation définitive.
Nous devrions recevoir le projet de contrat définitif dans ces prochains jours pour signature, que je soumettrais également à votre accord préalable.
Ensuite si vous approuvez l'ensemble vous n'aurez plus qu'à le signer avec les documents annexes approuvés et en faire retour en original directement à mon confrère avec le virement du dépôt de garantie.

Sur le plan technique sur le projet lui-même : (Ma conclusion est la suivante) : la division du terrain semble bien avoir été autorisée par le permis initial délivré le 24/08/2011 au propriétaire initial et transféré à votre vendeur le 18/10/2011 donc bien avant la division et la vente initiale du 31/01/2012) – (il fallait bien en obtenir la confirmation), le vendeur doit donc confirmer au contrat actuel que ce permis n'a pas été annulé, ni rapporté et se trouve toujours en cours de validité.
Le fait qu'un nouveau permis ait été obtenu depuis par votre vendeur le 8/06/2012 n'emporte pas forcément retrait automatique du premier permis qui demeure. Sauf son retrait demandé par son titulaire. Donc le vendeur qui en est le titulaire actuel peut le confirmer (sur le plan du délai par rapport à sa date de délivrance - le permis n'est pas périmé non plus) je pense aussi qu'il n'est plus susceptible de recours ou retrait par l'administration.
Le problème qui demeure pour moi - c'est que ce permis ne sera sans doute jamais exécuté, ni appliqué et que l'administration de ce fait pourrait objecter que la division du terrain bien qu'autorisée à l'origine devient par la suite illégale ou irrégulière en raison de la non-exécution du permis lui-même. Mais à ma connaissance ce cas n'est jamais arrivé, de plus la division et la vente sont déjà intervenues et vous savez que l'on ne refait pas le passé, je ne peux pas revenir en arrière, je n'ai pas le choix (on fait ou on fait pas l'achat mais je ne peux modifier cette situation), je dois également rajouter que si on demande un permis sur la parcelle détachée, il ne vient pas contredire le premier, il est dans le même cadre, donc si on n'exécute pas le premier permis, on ne le contredit pas, du moins on le respecte et on le retire pas c'est pourquoi j'en demande le transfert pour en devenir titulaire et le contrôler.

Pour le second permis celui du 8/06/2012 obtenu depuis, selon l'avis Parisien : il est illégal et peut être rapporté à tout moment par l'administration, selon l'avis du sud, il est irrégulier mais pas illégal tout dépend si on a vraiment voulu tromper l'administration avec sa demande. Tout ça parce qu'il porte sur un terrain dont son titulaire n'était pas propriétaire (la parcelle restant au propriétaire d'origine) et pourtant l'administration demande souvent dans le sud que la demande et l'obtention porte sur toute la parcelle, mais pas à Paris (entre ce qui se pratique et ce qui devrait l'être) et surtout avec l'autorisation du propriétaire.
De plus qu'illégal, ce permis ne me plait pas du tout (Cf mes derniers courriers sur le transfert partiel et les problèmes occasionnés) d'accord, mais il est là et au pire il faut être pragmatique, je le veux quant même au cas où, il pourra nous servir d'élément de pression, de négociation, on ne sait jamais, mais je n'aimerais pas avoir à l'exécuter en l'état en réalité trop risqué pour vous.
Mon confrère m'a proposé d'en faire un modificatif (le réduire à la parcelle vendue d'abord) et de nous le transférer ensuite, mais je pense que vous ne voulez pas de ce projet et pour les raisons ci-dessus, j'ai demandé à être autorisé à demander un nouveau permis sur la parcelle vendue donc la parcelle détachée directement, mais je souhaite en obtenir aussi le transfert car vous pourrez une fois que vous aurez eu le transfert de ce permis le modifier pour qu'il porte uniquement sur la parcelle vendue une fois à votre nom (au moins ça 3 maisons au pire).
L'idéal aurait été de soumettre justement la vente à l'obtention d'un nouveau permis à votre nom (ACQUEREUR) car il existe un risque que l'administration refuse d'instruire un nouveau permis avec un permis déjà existant sans que le précédent soit rapporté mais je pense que M.GALANTE et M.MART pourront confirmer que l'administration accepte d'instruire un nouveau permis cela a déjà été fait, car le contraire serait vraiment regrettable pour vous.
Je pense aussi que le fait, que les permis soient transférés à votre nom facilitera l'instruction d'un nouveau permis.
Voilà Monsieur BLANQUET à moins de revenir sur toute la négociation passée et demander la condition d'obtention d'un nouveau permis avant la vente, je ne peux pas plus que soumettre ces modalités à votre approbation.
Je demeure donc à votre disposition pour toutes informations complémentaires si vous le souhaitez et attentif à votre décision.
Votre Bien Dévoué
G Fraychinaud

PS SUIVENT LES DERNIERS ECHANGES DE COURRIERS :

De : Guy FRAYCHINAUD [mailto:g.fraychinaud@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 29 novembre 2012 19:11
À : 'Mathilde Delsaux'
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Guy FRAYCHINAUD
Notaire
84220 GORDES

Le 29/11/2012

A L'Attention de Me Steve GORFINKEL

Mon Cher Confrère

<u>En clair c'est bien ça nous sommes d'accord sur ce principe, je précise toutefois pour être le plus précis possible sur la rédaction du compromis :</u>

- Mention et rappel du premier permis valant division du sol obtenu le 24/08/2011 qui a été transféré à FINARCO suivant arrêté du 18/10/2011 préalablement à la vente du 31/01/2012 avec l'accord de son titulaire

initial lors propriétaire de la totalité de l'assiette foncière.
Mention par le VENDEUR que ce permis n'a pas à ce jour fait l'objet d'un retrait et n'a pas notamment été rapporté par l'obtention du second permis du 8/06/2012 au nom du VENDEUR et se trouve toujours en cours de validité.
Ledit permis ayant expressément et préalablement autorisé la division et le détachement du terrain objet des présentes intervenus au profit du VENDEUR par acte de vente du 31/01/2012 conformément à l'article R 442-1 a) du code de l'urbanisme, et conformément au plan de division présenté à l'appui de la demande et dont une copie est demeurée ci-annexée.

- Mention du second permis de construire du 8/06/2012 instruit sur la totalité de l'unité foncière au nom de la STE FINARCO VENDEUR titulaire actuel avec mention en annexe d'une copie du plan présenté à l'appui de la demande.
- Autorisation du VENDEUR FINARCO pour transférer dès la signature du compromis les deux permis n°1 et N°2 en cours de validité à la STE ANCOR ACQUEREUR.
- Accord du VENDEUR FINARCO pour autoriser ANCOR ACQUEREUR à demander dès la signature du compromis, un nouveau permis sur la parcelle vendue et préalablement détachée au nom de la STE ANCOR ACQUEREUR. (dès lors suppression page 14 de la mention relative à la clause de réserve de propriété les demandes de transfert et de dépôt de permis étant autorisées dès la signature du compromis.
- L'acquéreur accepte de prendre en charge les taxes attachées au permis transférés à l'exclusion de tous les autres frais relatifs à la demande de permis initial comme indiqué page 14.(donc supprimer tous les autres frais).
- Pour ce qui est des travaux « tourne à gauche » le vendeur ou son représentant titulaire de la convention M.COUTEAU doit subroger exactement l'acquéreur dans tous les droits charges et conditions de la convention avec le conseil général et s'engager à faire les démarches pour le transfert au profit de l'ACQUEREUR de cette convention ce qui implique également que le vendeur en soit titulaire avant la réalisation de la vente définitive, merci de mentionner que la convention est bien au nom du VENDEUR désormais ou son représentant si cette convention est au nom de M.COUTEAU intervention du titulaire au compromis qui déclare et confirme que désormais cette autorisation est définitive.
- Production au compromis de vente et en annexe de celui-ci du plan de délimitation et de division établi par le géomètre conformément aux demandes de permis valant division, précisé également que la limite sud a été bornée et que le restant devra être borné avant la vente définitive pour confirmer les limites actuelles telles qu'elles figurent dans le plan de division actuel.
- Le dépôt de garantie versé sera placé à la CDC pour l'acquéreur.
- Le reste sans changement.

Pour les modalités de signature je vous remercie de m'adresser la version définitive pour approbation, votre RIB et pièces annexes pour signature par l'acquéreur qui vous en fera retour directement avec le virement pour signature par le vendeur.

Je dois partir le 15/12 prochain je souhaite régulariser avant.

Mention REMARQUE PREALABLE IMPORTANTE : Il est vraiment nécessaire que la division autorisée par le permis soit identique à celle opérée à la vente - je vous remercie de vérifier les surfaces du DA et plan de division du géomètre avec celles indiquées dans le permis afin que je puisse y retrouver une concordance : la surface mentionnée dans l'arrêté de permis donc par l'architecte doit bien avoir une base dans les documents plans de division présentés par le géomètre pour la vente et le détachement sur ce point je vous joint un plan de bornage partiel qui m'a été communiqué par l'architecte de STE ANCOR établi

par GONIN aucune surface n'est identique avec celle mentionnée dans l'arrêté de permis, j'ai donc toujours un doute persistant sur ce point.

Enfin pour ce qui est des servitudes rappelées je vous remercie de bien vouloir m'adresser un plan me permettant de les voir figurer actuellement avec leur emplacement.

Je vous remercie pour votre collaboration.

Votre Bien Dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 29 novembre 2012 18:01
À : 'Guy FRAYCHINAUD'
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Mon cher Confrère,

Je vous confirme la solution retenue à savoir : transfert de deux permis de construire au profit de votre client. Dès lundi matin, je ne manquerai pas de vous faire parvenir un compromis modifié comme suit :

- Rappel des deux Permis de construire valant division et transfert des deux
- Autorisation de déposer immédiatement un nouveau permis de construire
- Frais du 2ème permis de construire à la charge de l'acquéreur
- Convention de tourne à gauche : La convention est dorénavant au nom de Monsieur COUTEAU

Reste le point ayant trait à la surface dont je m'occupe d'ici lundi matin.

Dans l'attente de vous lire

Je vous prie de me croire

Votre bien dévoué confrère

Po/ Maître Steve GORFINKEL

DELSAUX Mathilde
Notaire Stagiaire

Notaires

SCP GORFINKEL & BLANPAIN
32 rue Fily 59151 ARLEUX
Tel: 03.61.29.95.01
Fax: 03.27.89.37.55
mathilde.delsaux.59111@notaires.fr

Retrouvez nous sur notre site internet www.arleux-notaires.fr

---

De : Guy FRAYCHINAUD [mailto:g.fraychinaud@notaires.fr]
Envoyé : mardi 20 novembre 2012 16:34
À : 'Mathilde Delsaux'
Cc : scp.gorfinkel.blanpain@notaires.fr; steve.gorfinkel@notaires.fr; pb@jocor.ch; huguesgalante@wanadoo.fr; joel_mart@alicepro.fr; valeriejan.st.tropez@orange.fr

Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Guy Fraychinaud
Notaire
84220 Gordes

Le 20/11/2012

A L'Attention de Me Steve GORFINKEL (ARLEUX)

DOSSIER FINARCO – ANCOR AG

Mon Cher Confrère,

Je vous remercie pour l'envoi du nouveau projet de compromis dans l'affaire en référence.

Toutefois je demeure dans l'attente de votre réponse à mon courrier du 9/11/dernier ci-après repris.

Il est effet essentiel que je puisse comprendre la situation.

Vous trouverez également ci-après mes remarques sur le projet.

Rappel du 9/11 dernier :

« Mon Cher Confrère,

Je vous remercie pour l'excellent accueil que vous m'avez réservé dans ce dossier (en référence) lors de notre précédente conversation téléphonique et dont je vous confirme les termes savoir :

- Compromis de vente « classique » avec versement de 10% à titre de dépôt de garantie à la signature, signature de l'acte de vente définitif au plus tard dans un délai de 4 mois avec paiement total du prix à la signature comptant – (pas de clause de réserve de propriété donc).

Ainsi le délai de réalisation et de paiement total du prix pour le vendeur passe précédemment de 7 mois à actuellement 4 mois au comptant, ce qui n'est pas négligeable pour lui en termes de gain.

- Consignation des 10% à la CDC pendant le délai de l'avant contrat au nom de l'acquéreur, afin de rapporter les intérêts à l'acquéreur.
- Production à l'avant contrat d'un plan de bornage du terrain par géomètre avec mesurage réel indiqué et repris dans l'avant contrat, bornage définitif et confirmatif à la signature de l'acte de vente définitif, (si cela ne peut intervenir dès l'avant contrat).

Au sujet du permis de construire valant division délivré au vendeur et actuellement en cours de validité (le tout sous réserve de la communication de la totalité des éléments de ce dossier et de vos confirmations).

Ce permis porte sur la totalité de l'assiette foncière y compris sauf erreur de ma part sur le lot bâti signalé « E » conservé par le vendeur (le tout sous réserve de votre confirmation) :

Le permis valant division n'a pas pour objet de permettre de transférer la propriété d'un terrain à bâtir mais de vendre après construction ou en l'état futur d'achèvement.

Ce permis de construire dont nous avions évoqué la possibilité de demander le transfert à l'acquéreur dès la signature de l'avant contrat par précaution ne peut pas être utilisé par l'acquéreur comme tel.

L'acquéreur projette au surplus de déposer un nouveau permis sur la parcelle de terrain devant lui être vendue après détachement de l'unité foncière, objet de notre participation.

Donc le transfert total du permis et d'une partie seule de son assiette n'est pas possible (ce n'est pas son objet, on ne peut pas l'utiliser et le mener à bien notamment : conformité).

En effet la totalité du terrain servant d'assiette au permis n'étant pas vendue à l'acquéreur (le vendeur conserverai la partie bâtie) il n'est pas possible de transférer ce permis en l'état, sauf à imaginer différentes solutions telles qu'un transfert partiel de permis avec sa co-titularité entre vendeur et acquéreur (trop compliqué à gérer à l'avenir) (1), son modificatif préalable ou la condition d'obtention d'un nouveau permis de construire par l'acquéreur sur la partie détachée (division primaire) qu'il faudrait obtenir avant la vente (2), ce qui sauf erreur de ma part n'a pas été négocié comme tel depuis l'origine entre les parties.

Il n'en reste pas moins qu'il existe bien une opération volontaire de division en vue de bâtir : la division détachement du terrain à bâtir vendu doit faire l'objet d'une autorisation et cette autorisation doit être préalable à l'opération sous peine de sanctions pénales.

Ainsi le détachement de la parcelle vendue doit faire l'objet d'une autorisation préalable à charge ensuite par l'acquéreur d'obtenir sur cette parcelle un permis valant division conforme à son projet (si c'est bien la situation actuelle qui s'impose).

Sous réserve de votre appréciation, je pense qu'il est possible de prévoir le dépôt et l'obtention préalable à la vente définitive d'une déclaration préalable à la division portant uniquement sur le terrain à bâtir devant être vendu après détachement, puisque la partie bâtie peut être incluse par le lotisseur, mais il s'agit d'une simple faculté et non d'une obligation.

Ainsi il me semble possible d'éviter le permis d'aménager en effet il n'existera pas d'aménagements communs à plusieurs lots puisque nous créons qu'un seul lot à bâtir et dans la mesure où l'on considère que la partie bâtie ne constitue pas un lot et que la servitude de passage est préexistante.

Ainsi chacune des parties peut gérer son terrain de façon indépendante à l'avenir.

Bien sûr comme prévu initialement et parallèlement à la procédure d'autorisation de division qui pourra être menée conjointement par les parties dès l'avant contrat, l'acquéreur sera autorisé à déposer un nouveau permis à son nom sur le terrain acquis dès la signature de l'avant contrat en remplacement du permis initial valant division qui n'est pas utilisable.

Je suis désolé pour ce développement un peu long et technique mais nous devons trouver une solution qui permettre de mener à bien tout projet futur en parfaite légalité, je vous confirme également la très forte volonté de l'acquéreur de mener à bien cette opération dans les plus brefs délais et donc de se porter acquéreur au plus vite.

L'acquéreur m'informe qu'il est disponible donc pour la signature dès réception du projet d'avant contrat et de tous les documents annexes, vous voudrez bien également nous communiquer vos coordonnées bancaires pour organiser le versement du dépôt de garantie et d'une provision sur les frais.

Je demeure à votre disposition pour toutes observations complémentaires et vous remercie de bien vouloir m'adresser les pièces de ce dossier et m'apporter toutes les précisions utiles qui n'auraient pas été portées à ce jour à ma connaissance. »

Sur le plan de la rédaction du projet : je pense qu'il est possible de viser un plan de bornage total du terrain quitte à ce que par la suite ce plan de bornage puisse être confirmé par un procès-verbal avant la réalisation de la vente définitive en effet actuellement le bornage ne concerne que la limite sud de la parcelle et de plus il ne comprend pas les deux emplacements d'accès aux parcelles 5639 et 5640, il ne comprend pas non plus les limites des 5636 et 5638, le long semble-t-il du chemin d'accès, je pense que le géomètre doit pouvoir fournir un plan de délimitation et de bornage.

J'ai besoin d'avoir plus de précisions sur l'historique de ce terrain notamment une copie de son acte d'acquisition par le vendeur actuel (acte du 31 Janvier 2012), je suppose que les parcelles ont fait l'objet d'un document d'arpentage, alors qu'actuellement l'acte d'acquisition n'a pas été publié et le cadastre est toujours comme à l'origine les parcelles ne sont pas publiées, ainsi il pourrait être rappelé la division intervenue, le document d'arpentage et le plan de délimitation.

Les surfaces ne sont pas identiques entre ce qui est mentionné au cadastre et au permis de construire du 8/06/2012, il convient d'expliquer la différence ainsi un plan de délimitation avec mesurage peut expliquer la différence en mentionnant à l'acte la surface cadastrale et la surface mesurée des parcelles.

Il est également question au compromis de différentes servitudes de passage anciennes pouvez-vous mentionner leur emplacement sur la plan actuel et me communiquer copie des actes et plans relatifs à ces servitudes (cf pages 5 – paragraphes 1 – 2 – 3 à ce propos dans le rappel de l'acte relaté du 31/01/2012 paragraphe 3 page 6 : la parcelle 5641 est mentionnée comme étant fonds dominant à FINARCO et aussi servant appartenant à Mme CAMBRA à qui appartient cette parcelle ? est-elle incluse dans la vente actuelle ? ou s'agit-il d'une erreur.

Je vous confirme également :

- qu'en cas de transfert du permis existant l'acquéreur accepte de prendre en charge les taxes du permis mais il n'est pas question de prendre en charge tous les frais relatifs à la demande de permis initial indiqué page 14.
- Pour ce qui est des travaux « tourne à gauche » le vendeur doit subroger exactement l'acquéreur dans tous les droits charges et conditions de la convention avec le conseil général et s'engager à faire les démarches pour le transfert à son profit de cette convention ce qui implique également que le vendeur en soit titulaire avant la réalisation de la vente définitive.
- Pour le transfert du permis de construire ou la demande éventuelle d'un nouveau permis l'acquéreur doit être à mon sens autorisé par le vendeur à le faire dès la signature du compromis et non à l'acte définitif à ce titre l'avant contrat en page 14 première ligne fait encore état de la clause de réserve de propriété ce qui n'est plus exact.

Merci pour vos réponses et documents.

Votre Bien dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 15 novembre 2012 11:40
À : Guy FRAYCHINAUD
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : projet compromis de vente finarco

Mon Cher Maître,

Je vous prie de trouver sous ce pli le projet du compromis de vente. Je vous remercie de me faire de vos éventuelles observations sur ledit projet.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie de me croire

Votre bien dévoué

PO/ Maître Steve GORFINKEL, Notaire à ARLEUX

Mathilde DELSAUX

joel mart

De : "Guy FRAYCHINAUD" <g.fraychinaud@notaires.fr>
À : '"joel mart"' <joel_mart@alicepro.fr>
Cc : <huguesgalante@wanadoo.fr>
Envoyé : lundi 3 décembre 2012 16:12
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Le n°2 est un nouveau permis on en demande le transfert.
Mon confrère m'indique que le n°1 n'a pas été annulé on en demande le transfert.
On demande un n°3
Si le n°3 n'est pas accordé on modifie le n°2 sur la parcelle vendue.
FG

De : joel mart [mailto:joel_mart@alicepro.fr]
Envoyé : lundi 3 décembre 2012 15:18
À : Guy FRAYCHINAUD
Cc : huguesgalante@wanadoo.fr
Objet : Re: projet compromis de vente finarco

CONFIDENTIEL

mes questions en rouge

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

> ----- Original Message -----
> **From:** Guy FRAYCHINAUD
> **To:** 'joel mart'
> **Cc:** huguesgalante@wanadoo.fr
> **Sent:** Monday, December 03, 2012 1:20 PM
> **Subject:** RE: projet compromis de vente finarco
>
> Joel, Hugues
>
> Je pense :
>
> Il faut demander le transfert des deux permis n°1 et n°2 pour garder la maîtrise de la suite sans avoir à demander une autorisation à un co-titulaire et sans prendre le risque d'une demande de retrait de son titulaire initial ou co-titulaire.
>
> le 1er permis J 0027 est accordé à Cambra le 20.05.11
> il est transféré J 0027 /01 à Finarco le 12.09.11
>
> **le 2eme permis J 005 est accordé à**

Finarco le 30.01.12

ce permis ne me parait pas etre un modificatf !!!! mais un nouveau permis demandé par Finarco

le permis n°1 a t'il été annulé

Le permis n°1 autorise la division qui a été réalisée, le n°2 autorise un projet modifié de 3 maisons.

voir ci dessus
ce permis ne me parait pas etre un modificatf !!!!mais un nouveau permis

On demande un nouveau permis n°3 sur l'assiette foncière acquise (déjà divisée) s'il est refusé on demande un modificatif du n°2 (déjà transféré)

c'est le n°1 qui a ete transferé

pour qu'il porte uniquement sur l'assiette foncière acquise (déjà divisée) entre temps on demande une prolongation des deux permis n°1 et n°2.

La question est de savoir si la mairie va accepter d'instruire le n°3 en l'état des permis n°1 et n°2,

si tel est le cas on peut le faire (demander un 3ème permis).

Il ne sera en tout cas pas possible de faire une maison individuelle il faut rester dans le respect des permis n°1 et N°2 en ce qu'ils prévoient un groupe d'habitation que l'on doit construire et non une maison individuelle, la réalisation des réseaux et équipements communs et ne pas modifier la limite divisoire entre le terrain détaché vendu et celui qui est resté à Mme CAMBA précédent propriétaire.

Je dis que le permis n°1 ne sera pas exécuté d'accord là j'ai pas de recul (jamais jugé ce cas) mais le permis n°3 sera accordé dans le cadre du permis n° 1 qui a autorisé la division qui est déjà intervenue, je veux dire que je n'ai pas le choix la division est déjà intervenue je ne peux revenir en arrière et notamment demander une déclaration préalable à la division cela ne voudrait rien dire de demander cela une fois la division déjà intervenue ce n'est pas possible.

Je me base sur le fait que la délivrance d'un nouveau permis n'entraîne pas automatiquement retrait de l'ancien c'est un cas très rare non jugé sauf une fois pour un dossier différent dans le sens contraire mais bon j'ai pas le choix ici, je pense qu'il faut tout de même que la société soit titulaire de tous les permis pour cela et non pas des tiers non concernés par l'opération car un permis de construire a pour objet de construire et non de vendre des terrains divisés à des tiers le problème est là.

C'est la situation qui s'impose je ne peux rien proposer de plus, ensuite vous accepter ou pas de poursuivre.

Le fait de demander le transfert du permis n°2 est une porte de sortie éventuelle rien de plus pour être exécuté éventuellement il devra être réduit à l'assiette foncière dont nous sommes propriétaires.

Je ne peux pas faire mieux sur mon conseil ou alors il ne faut pas y aller et refuser ce dossier attention une fois le compromis signé il faut aller jusqu'au bout, c'est-à-dire jusqu'à la commercialisation il n'est pas question que ce

dossier une fois le terrain payé subisse un blocage administratif.

Bien à vous

Fraychinaud G

De : joel mart [mailto:joel_mart@alicepro.fr]
Envoyé : vendredi 30 novembre 2012 09:28
À : Guy FRAYCHINAUD
Cc : hugues
Objet : Re: projet compromis de vente finarco

ce qui est le plus efficace

mais de toutes facon , le nouveau permis ne pourra pas etre un modificatif du precedent

ce sera un nouveau PC :

soit sur l'assiette fonciere qui est la notre, ce qui est preferable et correspond au projet

soit sur l'assiette totale commme auparavant, mais en accord avec Cambra (cas du PCVD permettant d'avoir plusieurs maitres d'ouvrage) avec division comme cela a ete fait : 1 des lots restant sa proprieté

au cas ou mon tel en espagne (je ne peux pas appeller hors d'espagne et encore les fixes : 00 34 952 761 892

ou portable ou skipe

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

> ----- Original Message -----
> **From:** Guy FRAYCHINAUD
> **To:** huguesgalante@wanadoo.fr ; joel_mart@alicepro.fr
> **Cc:** pb@jocor.ch ; valeriejan.st.tropez@orange.fr
> **Sent:** Thursday, November 29, 2012 8:34 PM
> **Subject:** TR: projet compromis de vente finarco
>
> Guy FRAYCHINAUD
>
> A l'attention de M/Hugues GALANTE
> Et M Joel MART
> Copie à M.Pascal BLANQUET pour information.
>
> Hugues, Joel
>
> Vous avez reçu copie de mon dernier courrier à M Pascal BLANQUET
>
> Mon confrère doit préparer un dernier projet de compromis.

Vous préférez pour le deuxième permis considéré que l'on demande le transfert d'abord quitte à le modifier ensuite, et/ou déposer un nouveau permis (solution n°1)ou bien demander au vendeur de le modifier pour le réduire à l'assiette foncière détachée et vendue, pour nous le transférer ensuite (solution n°2) ce qui risque peut-être de retarder la demande d'un nouveau permis.

Merci pour votre réponse et avis assez rapide afin que je réponde à mon confrère s'il y a lieu.

Bien à vous

G Fraychinaud

De : Guy FRAYCHINAUD [mailto:g.fraychinaud@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 29 novembre 2012 20:25
À : pb@jocor.ch
Cc : huguesgalante@wanadoo.fr; joel mart <joel_mart@alicepro.fr> (joel_mart@alicepro.fr); Valérie Jan <valeriejan.st.tropez@orange.fr> (valeriejan.st.tropez@orange.fr)
Objet : TR: projet compromis de vente finarco

Guy FRAYCHINAUD
Notaire
84220 Gordes

Le 29/11/2012

A l'Attention de M. Pascal BLANQUET

Copie pour information à M. Hugues GALANTE – M. Joel MART – Mme Valérie JAN

Cher Monsieur

Nous sommes tombés d'accord avec mon confrère dans les termes des derniers échanges de courriers que vous trouverez ci-joint et que je soumets à votre approbation définitive.
Nous devrions recevoir le projet de contrat définitif dans ces prochains jours pour signature, que je soumettrais également à votre accord préalable.
Ensuite si vous approuvez l'ensemble vous n'aurez plus qu'à le signer avec les documents annexes approuvés et en faire retour en original directement à mon confrère avec le virement du dépôt de garantie.

Sur le plan technique sur le projet lui-même : (Ma conclusion est la suivante) : la division du terrain semble bien avoir été autorisée par le permis initial délivré le 24/08/2011 au propriétaire initial et transféré à votre vendeur le 18/10/2011 donc bien avant la division et la vente initiale du 31/01/2012) – (il fallait bien en obtenir la confirmation), le vendeur doit donc confirmer au contrat actuel que ce permis n'a pas été annulé, ni rapporté et se trouve toujours en cours de validité.
Le fait qu'un nouveau permis ait été obtenu depuis par votre vendeur le 8/06/2012 n'emporte pas forcément retrait automatique du premier permis qui demeure. Sauf son retrait demandé par son titulaire. Donc le vendeur qui en est le titulaire actuel peut le confirmer (sur le plan du délai par rapport à sa date de délivrance - le permis n'est pas périmé non plus) je pense aussi qu'il n'est plus susceptible de recours ou retrait par l'administration.
Le problème qui demeure pour moi - c'est que ce permis ne sera sans doute jamais exécuté, ni appliqué et que l'administration de ce fait pourrait objecter que la division du terrain bien qu'autorisée à l'origine devient par la suite illégale ou irrégulière en raison de la non-exécution du permis lui-même. Mais à ma connaissance ce cas n'est jamais arrivé, de plus la division

et la vente sont déjà intervenues et vous savez que l'on ne refait pas le passé, je ne peux pas revenir en arrière, je n'ai pas le choix (on fait ou on fait pas l'achat mais je ne peux modifier cette situation), je dois également rajouter que si on demande un permis sur la parcelle détachée, il ne vient pas contredire le premier, il est dans le même cadre, donc si on n'exécute pas le premier permis, on ne le contredit pas, du moins on le respecte et on le retire pas c'est pourquoi j'en demande le transfert pour en devenir titulaire et le contrôler.
Pour le second permis celui du 8/06/2012 obtenu depuis, selon l'avis Parisien : il est illégal et peut être rapporté à tout moment par l'administration, selon l'avis du sud, il est irrégulier mais pas illégal tout dépend si on a vraiment voulu tromper l'administration avec sa demande. Tout ça parce qu'il porte sur un terrain dont son titulaire n'était pas propriétaire (la parcelle restant au propriétaire d'origine) et pourtant l'administration demande souvent dans le sud que la demande et l'obtention porte sur toute la parcelle, mais pas à Paris (entre ce qui se pratique et ce qui devrait l'être) et surtout avec l'autorisation du propriétaire.
De plus qu'illégal, ce permis ne me plait pas du tout (Cf mes derniers courriers sur le transfert partiel et les problèmes occasionnés) d'accord, mais il est là et au pire il faut être pragmatique, je le veux quant même au cas où, il pourra nous servir d'élément de pression, de négociation, on ne sait jamais, mais je n'aimerais pas avoir à l'exécuter en l'état en réalité trop risqué pour vous.
Mon confrère m'a proposé d'en faire un modificatif (le réduire à la parcelle vendue d'abord) et de nous le transférer ensuite, mais je pense que vous ne voulez pas de ce projet et pour les raisons ci-dessus, j'ai demandé à être autorisé à demander un nouveau permis sur la parcelle vendue donc la parcelle détachée directement, mais je souhaite en obtenir aussi le transfert car vous pourrez une fois que vous aurez eu le transfert de ce permis le modifier pour qu'il porte uniquement sur la parcelle vendue une fois à votre nom (au moins ça 3 maisons au pire).
L'idéal aurait été de soumettre justement la vente à l'obtention d'un nouveau permis à votre nom (ACQUEREUR) car il existe un risque que l'administration refuse d'instruire un nouveau permis avec un permis déjà existant sans que le précédent soit rapporté mais je pense que M.GALANTE et M.MART pourront confirmer que l'administration accepte d'instruire un nouveau permis cela a déjà été fait, car le contraire serait vraiment regrettable pour vous.
Je pense aussi que le fait, que les permis soient transférés à votre nom facilitera l'instruction d'un nouveau permis.
Voilà Monsieur BLANQUET à moins de revenir sur toute la négociation passée et demander la condition d'obtention d'un nouveau permis avant la vente, je ne peux pas plus que soumettre ces modalités à votre approbation.
Je demeure donc à votre disposition pour toutes informations complémentaires si vous le souhaitez et attentif à votre décision.
Votre Bien Dévoué
G Fraychinaud

PS SUIVENT LES DERNIERS ECHANGES DE COURRIERS :

—

De : Guy FRAYCHINAUD [mailto:g.fraychinaud@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 29 novembre 2012 19:11
À : 'Mathilde Delsaux'
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Guy FRAYCHINAUD
Notaire
84220 GORDES

Le 29/11/2012

A L'Attention de Me Steve GORFINKEL

Mon Cher Confrère

<u>En clair c'est bien ça nous sommes d'accord sur ce principe, je précise toutefois pour être le plus précis possible sur la rédaction du compromis :</u>

- Mention et rappel du premier permis valant division du sol obtenu le 24/08/2011 qui a été transféré à FINARCO suivant arrêté du 18/10/2011 préalablement à la vente du 31/01/2012 avec l'accord de son titulaire initial lors propriétaire de la totalité de l'assiette foncière.
  Mention par le VENDEUR que ce permis n'a pas à ce jour fait l'objet d'un retrait et n'a pas notamment été rapporté par l'obtention du second permis du 8/06/2012 au nom du VENDEUR et se trouve toujours en cours de validité.
  Ledit permis ayant expressément et préalablement autorisé la division et le détachement du terrain objet des présentes intervenus au profit du VENDEUR par acte de vente du 31/01/2012 conformément à l'article R 442-1 a) du code de l'urbanisme, et conformément au plan de division présenté à l'appui de la demande et dont une copie est demeurée ci-annexée.
- Mention du second permis de construire du 8/06/2012 instruit sur la totalité de l'unité foncière au nom de la STE FINARCO VENDEUR titulaire actuel avec mention en annexe d'une copie du plan présenté à l'appui de la demande.
- Autorisation du VENDEUR FINARCO pour transférer dès la signature du compromis les deux permis n°1 et N°2 en cours de validité à la STE ANCOR ACQUEREUR.
- Accord du VENDEUR FINARCO pour autoriser ANCOR ACQUEREUR à demander dès la signature du compromis, un nouveau permis sur la parcelle vendue et préalablement détachée au nom de la STE ANCOR ACQUEREUR. (dès lors suppression page 14 de la mention relative à la clause de réserve de propriété les demandes de transfert et de dépôt de permis étant autorisées dès la signature du compromis.
- L'acquéreur accepte de prendre en charge les taxes attachées au permis transférés à l'exclusion de tous les autres frais relatifs à la demande de permis initial comme indiqué page 14.(donc supprimer tous les autres frais).
- Pour ce qui est des travaux « tourne à gauche » le vendeur ou son représentant titulaire de la convention M.COUTEAU doit subroger exactement l'acquéreur dans tous les droits charges et conditions de la convention avec le conseil général et s'engager à faire les démarches pour le transfert au profit de l'ACQUEREUR de cette convention ce qui implique également que le vendeur en soit titulaire avant la réalisation de la vente définitive, merci de mentionner que la convention est bien au nom du VENDEUR désormais ou son représentant si cette convention est au nom de M.COUTEAU intervention du titulaire au compromis qui déclare et confirme que désormais cette autorisation est définitive.
- Production au compromis de vente et en annexe de celui-ci du plan de délimitation et de division établi par le géomètre conformément aux demandes de permis valant division, précisé également que la limite sud a été bornée et que le restant devra être borné avant la vente définitive pour confirmer les limites actuelles telles qu'elles figurent dans le plan de division actuel.
- Le dépôt de garantie versé sera placé à la CDC pour l'acquéreur.
- Le reste sans changement.

Pour les modalités de signature je vous remercie de m'adresser la version définitive pour approbation, votre RIB et pièces annexes pour signature par l'acquéreur qui vous en fera retour directement avec le virement pour signature par le vendeur.

Je dois partir le 15/12 prochain je souhaite régulariser avant.

Mention REMARQUE PREALABLE IMPORTANTE : Il est vraiment nécessaire

que la division autorisée par le permis soit identique à celle opérée à la vente - je vous remercie de vérifier les surfaces du DA et plan de division du géomètre avec celles indiquées dans le permis afin que je puisse y retrouver une concordance : la surface mentionnée dans l'arrêté de permis donc par l'architecte doit bien avoir une base dans les documents plans de division présentés par le géomètre pour la vente et le détachement sur ce point je vous joint un plan de bornage partiel qui m'a été communiqué par l'architecte de STE ANCOR établi par GONIN aucune surface n'est identique avec celle mentionnée dans l'arrêté de permis, j'ai donc toujours un doute persistant sur ce point.

Enfin pour ce qui est des servitudes rappelées je vous remercie de bien vouloir m'adresser un plan me permettant de les voir figurer actuellement avec leur emplacement.

Je vous remercie pour votre collaboration.

Votre Bien Dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 29 novembre 2012 18:01
À : 'Guy FRAYCHINAUD'
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Mon cher Confrère,

Je vous confirme la solution retenue à savoir : transfert de deux permis de construire au profit de votre client. Dès lundi matin, je ne manquerai pas de vous faire parvenir un compromis modifié comme suit :

- Rappel des deux Permis de construire valant division et transfert des deux
- Autorisation de déposer immédiatement un nouveau permis de construire
- Frais du 2ème permis de construire à la charge de l'acquéreur
- Convention de tourne à gauche : La convention est dorénavant au nom de Monsieur COUTEAU

Reste le point ayant trait à la surface dont je m'occupe d'ici lundi matin.

Dans l'attente de vous lire

Je vous prie de me croire

Votre bien dévoué confrère

Po/ Maître Steve GORFINKEL

DELSAUX Mathilde
Notaire Stagiaire

SCP GORFINKEL & BLANPAIN
32 rue Fily 59151 ARLEUX
Tel: 03.61.29.95.01
Fax: 03.27.89.37.55
mathilde.delsaux.59111@notaires.fr

Retrouvez nous sur notre site internet www.arleux-notaires.fr

---

De : Guy FRAYCHINAUD [mailto:g.fraychinaud@notaires.fr]
Envoyé : mardi 20 novembre 2012 16:34
À : 'Mathilde Delsaux'
Cc : scp.gorfinkel.blanpain@notaires.fr; steve.gorfinkel@notaires.fr; pb@jocor.ch; huguesgalante@wanadoo.fr; joel_mart@alicepro.fr; valeriejan.st.tropez@orange.fr
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Guy Fraychinaud
Notaire
84220 Gordes

Le 20/11/2012

A L'Attention de Me Steve GORFINKEL (ARLEUX)

DOSSIER FINARCO – ANCOR AG

Mon Cher Confrère,

Je vous remercie pour l'envoi du nouveau projet de compromis dans l'affaire en référence.

Toutefois je demeure dans l'attente de votre réponse à mon courrier du 9/11/dernier ci-après repris.

Il est effet essentiel que je puisse comprendre la situation.

Vous trouverez également ci-après mes remarques sur le projet.

Rappel du 9/11 dernier :

« Mon Cher Confrère,

Je vous remercie pour l'excellent accueil que vous m'avez réservé dans ce dossier (en référence) lors de notre précédente conversation téléphonique et dont je vous confirme les termes savoir :

- Compromis de vente « classique » avec versement de 10% à titre de dépôt de garantie à la signature, signature de l'acte de vente définitif au plus tard dans un délai de 4 mois avec paiement total du prix à la signature comptant – (pas de clause de réserve de propriété donc).

Ainsi le délai de réalisation et de paiement total du prix pour le vendeur passe précédemment de 7 mois à actuellement 4 mois au comptant, ce qui n'est pas négligeable pour lui en termes de gain.

- Consignation des 10% à la CDC pendant le délai de l'avant contrat au nom de l'acquéreur, afin de rapporter les intérêts à l'acquéreur.
- Production à l'avant contrat d'un plan de bornage du terrain par géomètre avec mesurage réel indiqué et repris dans l'avant contrat, bornage définitif et confirmatif à la signature de l'acte de vente définitif, (si cela ne peut intervenir dès l'avant contrat).

Au sujet du permis de construire valant division délivré au vendeur et actuellement en cours de validité (le tout sous réserve de la communication de la totalité des éléments de ce dossier et de vos confirmations).

Ce permis porte sur la totalité de l'assiette foncière y compris sauf erreur de ma part sur le lot bâti signalé « E » conservé par le vendeur (le tout sous réserve de votre confirmation) :

Le permis valant division n'a pas pour objet de permettre de transférer la propriété d'un terrain à bâtir mais de vendre après construction ou en l'état futur d'achèvement.

Ce permis de construire dont nous avions évoqué la possibilité de demander le transfert à l'acquéreur dès la signature de l'avant contrat par précaution ne peut pas être utilisé par l'acquéreur comme tel.

L'acquéreur projette au surplus de déposer un nouveau permis sur la parcelle de terrain devant lui être vendue après détachement de l'unité foncière, objet de notre participation.

Donc le transfert total du permis et d'une partie seule de son assiette n'est pas possible (ce n'est pas son objet, on ne peut pas l'utiliser et le mener à bien notamment : conformité).

En effet la totalité du terrain servant d'assiette au permis n'étant pas vendue à l'acquéreur (le vendeur conserverai la partie bâtie) il n'est pas possible de transférer ce permis en l'état, sauf à imaginer différentes solutions telles qu'un transfert partiel de permis avec sa co-titularité entre vendeur et acquéreur (trop compliqué à gérer à l'avenir) (1), son modificatif préalable ou la condition d'obtention d'un nouveau permis de construire par l'acquéreur sur la partie détachée (division primaire) qu'il faudrait obtenir avant la vente (2), ce qui sauf erreur de ma part n'a pas été négocié comme tel depuis l'origine entre les parties.

Il n'en reste pas moins qu'il existe bien une opération volontaire de division en vue de bâtir : la division détachement du terrain à bâtir vendu doit faire l'objet d'une autorisation et cette autorisation doit être préalable à l'opération sous peine de sanctions pénales.

Ainsi le détachement de la parcelle vendue doit faire l'objet d'une autorisation préalable à charge ensuite par l'acquéreur d'obtenir sur cette parcelle un permis valant division conforme à son projet (si c'est bien la situation actuelle qui s'impose).

Sous réserve de votre appréciation, je pense qu'il est possible de prévoir le dépôt et l'obtention préalable à la vente définitive d'une déclaration préalable à la division portant uniquement sur le terrain à bâtir devant être vendu après détachement, puisque la partie bâtie peut être incluse par le lotisseur, mais il s'agit d'une simple faculté et non d'une obligation.

Ainsi il me semble possible d'éviter le permis d'aménager en effet il n'existera pas d'aménagements communs à plusieurs lots puisque nous créons qu'un seul lot à bâtir et dans la mesure où l'on considère que la partie bâtie ne constitue pas un lot et que la servitude de passage est préexistante.

Ainsi chacune des parties peut gérer son terrain de façon indépendante à l'avenir.

Bien sûr comme prévu initialement et parallèlement à la procédure d'autorisation de division qui pourra être menée conjointement par les parties dès l'avant contrat, l'acquéreur sera autorisé à déposer un nouveau permis à son nom sur le terrain acquis dès la signature de l'avant contrat en remplacement du permis initial valant division qui n'est pas utilisable.

Je suis désolé pour ce développement un peu long et technique mais nous devons trouver une solution qui permettre de mener à bien tout projet futur en parfaite légalité, je vous confirme également la très forte volonté de l'acquéreur de mener à bien cette opération dans les plus brefs délais et donc de se porter acquéreur au plus vite.

L'acquéreur m'informe qu'il est disponible donc pour la signature dès réception du projet d'avant contrat et de tous les documents annexes, vous voudrez bien également nous communiquer vos coordonnées bancaires pour organiser le versement du dépôt de garantie et d'une provision sur les frais.

Je demeure à votre disposition pour toutes observations complémentaires et vous remercie de bien vouloir m'adresser les pièces de ce dossier et m'apporter toutes les précisions utiles qui n'auraient pas été portées à ce jour à ma connaissance. »

Sur le plan de la rédaction du projet : je pense qu'il est possible de viser un plan de bornage total du terrain quitte à ce que par la suite ce plan de bornage puisse être confirmé par un procès-verbal avant la réalisation de la vente définitive en effet actuellement le bornage ne concerne que la limite sud de la parcelle et de plus il ne comprend pas les deux emplacements d'accès aux parcelles 5639 et 5640, il ne comprend pas non plus les limites des 5636 et 5638, le long semble-t-il du chemin d'accès, je pense que le géomètre doit pouvoir fournir un plan de délimitation et de bornage.

J'ai besoin d'avoir plus de précisions sur l'historique de ce terrain notamment une copie de son acte d'acquisition par le vendeur actuel (acte du 31 Janvier 2012), je suppose que les parcelles ont fait l'objet d'un document d'arpentage, alors qu'actuellement l'acte d'acquisition n'a pas été publié et le cadastre est toujours comme à l'origine les parcelles ne sont pas publiées, ainsi il pourrait être rappelé la division intervenue, le document d'arpentage et le plan de délimitation.

Les surfaces ne sont pas identiques entre ce qui est mentionné au cadastre et au permis de construire du 8/06/2012, il convient d'expliquer la différence ainsi un plan de délimitation avec mesurage peut expliquer la différence en mentionnant à l'acte la surface cadastrale et la surface mesurée des parcelles.

Il est également question au compromis de différentes servitudes de passage anciennes pouvez-vous mentionner leur emplacement sur la plan actuel et me communiquer copie des actes et plans relatifs à ces servitudes (cf pages 5 – paragraphes 1 – 2 – 3 à ce propos dans le rappel de l'acte relaté du 31/01/2012 paragraphe 3 page 6 : la parcelle 5641 est mentionnée comme étant fonds dominant à FINARCO et aussi servant appartenant à Mme CAMBRA à qui appartient cette parcelle ? est-elle incluse dans la vente actuelle ? ou s'agit-il d'une erreur.

Je vous confirme également :

- qu'en cas de transfert du permis existant l'acquéreur accepte de prendre en charge les taxes du permis mais il n'est pas question de prendre en charge tous les frais relatifs à la demande de permis initial indiqué page 14.
- Pour ce qui est des travaux « tourne à gauche » le vendeur doit subroger exactement l'acquéreur dans tous les droits charges et conditions de la convention avec le conseil général et s'engager à faire les démarches pour le transfert à son profit de cette convention ce qui implique également que le vendeur en soit titulaire avant la réalisation de la vente définitive.

- Pour le transfert du permis de construire ou la demande éventuelle d'un nouveau permis l'acquéreur doit être à mon sens autorisé par le vendeur à le faire dès la signature du compromis et non à l'acte définitif à ce titre l'avant contrat en page 14 première ligne fait encore état de la clause de réserve de propriété ce qui n'est plus exact.

Merci pour vos réponses et documents.

Votre Bien dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 15 novembre 2012 11:40
À : Guy FRAYCHINAUD
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : projet compromis de vente finarco

Mon Cher Maître,

Je vous prie de trouver sous ce pli le projet du compromis de vente. Je vous remercie de me faire de vos éventuelles observations sur ledit projet.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie de me croire

Votre bien dévoué

PO/ Maître Steve GORFINKEL, Notaire à ARLEUX

Mathilde DELSAUX

joel mart

De : "Guy FRAYCHINAUD" <g.fraychinaud@notaires.fr>
À : '"joel mart"' <joel_mart@alicepro.fr>
Cc : <huguesgalante@wanadoo.fr>
Envoyé : lundi 3 décembre 2012 16:42
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

C'est là que je me demande s'il n'est pas préférable de demander au vendeur de modifier le permis n°2 sur l'assiette vendue (permis modificatif identique mais réduit au terrain vendu) avant de nous le transférer. Ou bien si on en demande le transfert immédiatement à notre profit, pour le modifier ensuite à l'assiette vendue (modificatif) ? étant précisé que vous voulez déposer un nouveau permis n°3 sur ce même terrain (assiette vendue).
C'est ça la question.
FG

De : joel mart [mailto:joel_mart@alicepro.fr]
Envoyé : lundi 3 décembre 2012 16:11
À : Guy FRAYCHINAUD
Objet : Re: projet compromis de vente finarco

cela commence a etre + clair

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

> ----- Original Message -----
> **From:** Guy FRAYCHINAUD
> **To:** 'joel mart'
> **Cc:** huguesgalante@wanadoo.fr
> **Sent:** Monday, December 03, 2012 4:12 PM
> **Subject:** RE: projet compromis de vente finarco
>
> Le n°2 est un nouveau permis on en demande le transfert.
> Mon confrère m'indique que le n°1 n'a pas été annulé on en demande le transfert.
> On demande un n°3
> Si le n°3 n'est pas accordé on modifie le n°2 sur la parcelle vendue.
> FG
>
> ---
>
> **De :** joel mart [mailto:joel_mart@alicepro.fr]
> **Envoyé :** lundi 3 décembre 2012 15:18
> **À :** Guy FRAYCHINAUD
> **Cc :** huguesgalante@wanadoo.fr
> **Objet :** Re: projet compromis de vente finarco
>
> **CONFIDENTIEL**

mes questions en rouge

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

----- Original Message -----
From: Guy FRAYCHINAUD
To: 'joel mart'
Cc: huguesgalante@wanadoo.fr
Sent: Monday, December 03, 2012 1:20 PM
Subject: RE: projet compromis de vente finarco

Joel, Hugues

Je pense :

Il faut demander le transfert des deux permis n°1 et n°2 pour garder la maîtrise de la suite sans avoir à demander une autorisation à un co-titulaire et sans prendre le risque d'une demande de retrait de son titulaire initial ou co-titulaire.

le 1er permis J 0027 est accordé à Cambra le 20.05.11
il est transféré J 0027 /01 à Finarco le 12.09.11

le 2eme permis J 005 est accordé à Finarco le 30.01.12

ce permis ne me parait pas etre un modificatf !!!! mais un nouveau permis demandé par Finarco

le permis n°1 a t'il été annulé

Le permis n°1 autorise la division qui a été réalisée, le n°2 autorise un projet modifié de 3 maisons.

voir ci dessus
ce permis ne me parait pas etre un modificatf !!!!mais un nouveau permis

On demande un nouveau permis n°3 sur l'assiette foncière acquise (déjà divisée) s'il est refusé on demande un modificatif du n°2 (déjà transféré)

c'est le n°1 qui a ete transferé

pour qu'il porte uniquement sur l'assiette foncière acquise (déjà divisée) entre temps on demande une prolongation des deux permis n°1 et n°2.

La question est de savoir si la mairie va accepter d'instruire le n°3 en l'état des permis n°1 et n°2,

si tel est le cas on peut le faire (demander un 3ème permis).

Il ne sera en tout cas pas possible de faire une maison individuelle il faut rester dans le respect des permis n°1 et N°2 en ce qu'ils prévoient un groupe d'habitation que l'on doit construire et non une maison individuelle, la réalisation des réseaux et équipements communs et ne pas modifier la limite divisoire entre le terrain détaché vendu et celui qui est resté à Mme CAMBA précédent propriétaire.

Je dis que le permis n°1 ne sera pas exécuté d'accord là j'ai pas de recul (jamais jugé ce cas) mais le permis n°3 sera accordé dans le cadre du permis n°1 qui a autorisé la division qui est déjà intervenue, je veux dire que je n'ai pas le choix la division est déjà intervenue je ne peux revenir en arrière et notamment demander une déclaration préalable à la division cela ne voudrait rien dire de demander cela une fois la division déjà intervenue ce n'est pas possible.

Je me base sur le fait que la délivrance d'un nouveau permis n'entraîne pas automatiquement retrait de l'ancien c'est un cas très rare non jugé sauf une fois pour un dossier différent dans le sens contraire mais bon j'ai pas le choix ici, je pense qu'il faut tout de même que la société soit titulaire de tous les permis pour cela et non pas des tiers non concernés par l'opération car un permis de construire a pour objet de construire et non de vendre des terrains divisés à des tiers le problème est là.

C'est la situation qui s'impose je ne peux rien proposer de plus, ensuite vous accepter ou pas de poursuivre.

Le fait de demander le transfert du permis n°2 est une porte de sortie éventuelle rien de plus pour être exécuté éventuellement il devra être réduit à l'assiette foncière dont nous sommes propriétaires.

Je ne peux pas faire mieux sur mon conseil ou alors il ne faut pas y aller et refuser ce dossier attention une fois le compromis signé il faut aller jusqu'au bout, c'est-à-dire jusqu'à la commercialisation il n'est pas question que ce dossier une fois le terrain payé subisse un blocage administratif.

Bien à vous

Fraychinaud G

De : joel mart [mailto:joel_mart@alicepro.fr]
Envoyé : vendredi 30 novembre 2012 09:28
À : Guy FRAYCHINAUD
Cc : hugues
Objet : Re: projet compromis de vente finarco

ce qui est le plus efficace

mais de toutes facon , le nouveau permis ne pourra pas etre un modificatif du precedent

ce sera un nouveau PC :

soit sur l'assiette fonciere qui est la notre, ce qui est preferable et correspond au projet

soit sur l'assiette totale commme auparavant, mais en accord avec Cambra (cas du PCVD permettant d'avoir plusieurs maitres d'ouvrage) avec division comme cela a ete fait : 1 des lots restant sa proprieté

au cas ou mon tel en espagne (je ne peux pas appeller hors d'espagne et encore les fixes : 00 34 952 761 892

ou portable ou skipe

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

----- Original Message -----
From: Guy FRAYCHINAUD
To: huguesgalante@wanadoo.fr ; joel_mart@alicepro.fr
Cc: pb@jocor.ch ; valeriejan.st.tropez@orange.fr
Sent: Thursday, November 29, 2012 8:34 PM
Subject: TR: projet compromis de vente finarco

Guy FRAYCHINAUD

A l'attention de M/Hugues GALANTE
Et M Joel MART
Copie à M.Pascal BLANQUET pour information.

Hugues, Joel

Vous avez reçu copie de mon dernier courrier à M Pascal BLANQUET

Mon confrère doit préparer un dernier projet de compromis.

Vous préférez pour le deuxième permis considéré que l'on demande le transfert d'abord quitte à le modifier ensuite, et/ou déposer un nouveau permis (solution n°1)ou bien demander au vendeur de le modifier pour le réduire à l'assiette foncière détachée et vendue, pour nous le transférer ensuite (solution n°2) ce qui risque peut-être de retarder la demande d'un nouveau permis.

Merci pour votre réponse et avis assez rapide afin que je réponde à mon confrère s'il y a lieu.

Bien à vous

G Fraychinaud

De : Guy FRAYCHINAUD [mailto:g.fraychinaud@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 29 novembre 2012 20:25
À : pb@jocor.ch
Cc : huguesgalante@wanadoo.fr; joel mart <joel_mart@alicepro.fr> (joel_mart@alicepro.fr); Valérie Jan <valeriejan.st.tropez@orange.fr> (valeriejan.st.tropez@orange.fr)
Objet : TR: projet compromis de vente finarco

Guy FRAYCHINAUD
Notaire
84220 Gordes

Le 29/11/2012

A l'Attention de M. Pascal BLANQUET

Copie pour information à M. Hugues GALANTE – M. Joel MART – Mme Valérie JAN

Cher Monsieur

Nous sommes tombés d'accord avec mon confrère dans les termes des derniers échanges de courriers que vous trouverez ci-joint et que je soumets à votre approbation définitive.
Nous devrions recevoir le projet de contrat définitif dans ces prochains jours pour signature, que je soumettrais également à votre accord préalable.
Ensuite si vous approuvez l'ensemble vous n'aurez plus qu'à le signer avec les documents annexes approuvés et en faire retour en original directement à mon confrère avec le virement du dépôt de garantie.

Sur le plan technique sur le projet lui-même : (Ma conclusion est la suivante) : la division du terrain semble bien avoir été autorisée par le permis initial délivré le 24/08/2011 au propriétaire initial et transféré à votre vendeur le 18/10/2011 donc bien avant la division et la vente initiale du 31/01/2012) – (il fallait bien en obtenir la confirmation), le vendeur doit donc confirmer au contrat actuel que ce permis n'a pas été annulé, ni rapporté et se trouve toujours en cours de validité.
Le fait qu'un nouveau permis ait été obtenu depuis par votre vendeur le 8/06/2012 n'emporte pas forcément retrait automatique du premier permis qui demeure. Sauf son retrait demandé par son titulaire. Donc le vendeur qui en est le titulaire actuel peut le confirmer (sur le plan du délai par rapport à sa date de délivrance - le permis n'est pas périmé non plus) je pense aussi qu'il n'est plus susceptible de recours ou retrait par l'administration.
Le problème qui demeure pour moi - c'est que ce permis ne sera sans doute jamais exécuté, ni appliqué et que l'administration de ce fait pourrait objecter que la division du terrain bien qu'autorisée à l'origine devient par la suite illégale ou irrégulière en raison de la non-exécution du permis lui-même. Mais à ma connaissance ce cas n'est jamais arrivé, de plus la division et la vente sont déjà intervenues et vous savez que l'on ne refait pas le passé, je ne peux pas revenir en arrière, je n'ai pas le choix (on fait ou on fait pas l'achat mais je ne peux modifier cette situation), je dois également rajouter que si on demande un permis sur la parcelle détachée, il ne vient pas contredire le premier, il est dans le même cadre, donc si on n'exécute pas le premier permis, on ne le contredit pas, du moins on le respecte et on le retire pas c'est pourquoi j'en demande le transfert pour en devenir titulaire et le contrôler.
Pour le second permis celui du 8/06/2012 obtenu depuis, selon l'avis Parisien : il est illégal et peut être rapporté à tout moment par l'administration, selon l'avis du sud, il est irrégulier mais pas illégal tout dépend si on a vraiment voulu tromper l'administration avec sa demande. Tout ça parce qu'il porte sur un terrain dont son titulaire n'était pas propriétaire (la parcelle restant au propriétaire d'origine) et pourtant l'administration demande souvent dans le sud que la demande et l'obtention porte sur toute la parcelle, mais pas à Paris (entre ce qui se pratique et ce qui devrait l'être) et surtout avec l'autorisation du propriétaire.
De plus qu'illégal, ce permis ne me plait pas du tout (Cf mes derniers courriers sur le transfert partiel et les problèmes occasionnés) d'accord, mais il est là et au pire il faut être pragmatique, je le veux quant même au cas où, il pourra nous servir d'élément de pression, de négociation, on ne sait jamais, mais je n'aimerais pas avoir à l'exécuter en l'état en réalité trop risqué pour vous.
Mon confrère m'a proposé d'en faire un modificatif (le réduire à la parcelle

vendue d'abord) et de nous le transférer ensuite, mais je pense que vous ne voulez pas de ce projet et pour les raisons ci-dessus, j'ai demandé à être autorisé à demander un nouveau permis sur la parcelle vendue donc la parcelle détachée directement, mais je souhaite en obtenir aussi le transfert car vous pourrez une fois que vous aurez eu le transfert de ce permis le modifier pour qu'il porte uniquement sur la parcelle vendue une fois à votre nom (au moins ça 3 maisons au pire).
L'idéal aurait été de soumettre justement la vente à l'obtention d'un nouveau permis à votre nom (ACQUEREUR) car il existe un risque que l'administration refuse d'instruire un nouveau permis avec un permis déjà existant sans que le précédent soit rapporté mais je pense que M.GALANTE et M.MART pourront confirmer que l'administration accepte d'instruire un nouveau permis cela a déjà été fait, car le contraire serait vraiment regrettable pour vous.
Je pense aussi que le fait, que les permis soient transférés à votre nom facilitera l'instruction d'un nouveau permis.
Voilà Monsieur BLANQUET à moins de revenir sur toute la négociation passée et demander la condition d'obtention d'un nouveau permis avant la vente, je ne peux pas plus que soumettre ces modalités à votre approbation.
Je demeure donc à votre disposition pour toutes informations complémentaires si vous le souhaitez et attentif à votre décision.
Votre Bien Dévoué
G Fraychinaud

PS SUIVENT LES DERNIERS ECHANGES DE COURRIERS :

De : Guy FRAYCHINAUD [mailto:g.fraychinaud@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 29 novembre 2012 19:11
À : 'Mathilde Delsaux'
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Guy FRAYCHINAUD
Notaire
84220 GORDES

Le 29/11/2012

A L'Attention de Me Steve GORFINKEL

Mon Cher Confrère

<u>En clair c'est bien ça nous sommes d'accord sur ce principe, je précise toutefois pour être le plus précis possible sur la rédaction du compromis :</u>

- Mention et rappel du premier permis valant division du sol obtenu le 24/08/2011 qui a été transféré à FINARCO suivant arrêté du 18/10/2011 préalablement à la vente du 31/01/2012 avec l'accord de son titulaire initial lors propriétaire de la totalité de l'assiette foncière.
  Mention par le VENDEUR que ce permis n'a pas à ce jour fait l'objet d'un retrait et n'a pas notamment été rapporté par l'obtention du second permis du 8/06/2012 au nom du VENDEUR et se trouve toujours en cours de validité.
  Ledit permis ayant expressément et préalablement autorisé la division et le détachement du terrain objet des présentes intervenus au profit du VENDEUR par acte de vente du 31/01/2012 conformément à l'article R 442-1 a) du code de l'urbanisme, et conformément au plan de division présenté à l'appui de la demande et dont une copie est demeurée ci-annexée.
- Mention du second permis de construire du 8/06/2012 instruit sur la totalité de l'unité foncière au nom de la STE FINARCO VENDEUR titulaire actuel avec mention en annexe d'une copie du plan présenté à l'appui de la demande.

- Autorisation du VENDEUR FINARCO pour transférer dès la signature du compromis les deux permis n°1 et N°2 en cours de validité à la STE ANCOR ACQUEREUR.
- Accord du VENDEUR FINARCO pour autoriser ANCOR ACQUEREUR à demander dès la signature du compromis, un nouveau permis sur la parcelle vendue et préalablement détachée au nom de la STE ANCOR ACQUEREUR. (dès lors suppression page 14 de la mention relative à la clause de réserve de propriété les demandes de transfert et de dépôt de permis étant autorisées dès la signature du compromis.
- L'acquéreur accepte de prendre en charge les taxes attachées au permis transférés à l'exclusion de tous les autres frais relatifs à la demande de permis initial comme indiqué page 14.(donc supprimer tous les autres frais).
- Pour ce qui est des travaux « tourne à gauche » le vendeur ou son représentant titulaire de la convention M.COUTEAU doit subroger exactement l'acquéreur dans tous les droits charges et conditions de la convention avec le conseil général et s'engager à faire les démarches pour le transfert au profit de l'ACQUEREUR de cette convention ce qui implique également que le vendeur en soit titulaire avant la réalisation de la vente définitive, merci de mentionner que la convention est bien au nom du VENDEUR désormais ou son représentant si cette convention est au nom de M.COUTEAU intervention du titulaire au compromis qui déclare et confirme que désormais cette autorisation est définitive.
- Production au compromis de vente et en annexe de celui-ci du plan de délimitation et de division établi par le géomètre conformément aux demandes de permis valant division, précisé également que la limite sud a été bornée et que le restant devra être borné avant la vente définitive pour confirmer les limites actuelles telles qu'elles figurent dans le plan de division actuel.
- Le dépôt de garantie versé sera placé à la CDC pour l'acquéreur.
- Le reste sans changement.

Pour les modalités de signature je vous remercie de m'adresser la version définitive pour approbation, votre RIB et pièces annexes pour signature par l'acquéreur qui vous en fera retour directement avec le virement pour signature par le vendeur.

Je dois partir le 15/12 prochain je souhaite régulariser avant.

Mention REMARQUE PREALABLE IMPORTANTE : Il est vraiment nécessaire que la division autorisée par le permis soit identique à celle opérée à la vente - je vous remercie de vérifier les surfaces du DA et plan de division du géomètre avec celles indiquées dans le permis afin que je puisse y retrouver une concordance : la surface mentionnée dans l'arrêté de permis donc par l'architecte doit bien avoir une base dans les documents plans de division présentés par le géomètre pour la vente et le détachement sur ce point je vous joint un plan de bornage partiel qui m'a été communiqué par l'architecte de STE ANCOR établi par GONIN aucune surface n'est identique avec celle mentionnée dans l'arrêté de permis, j'ai donc toujours un doute persistant sur ce point.

Enfin pour ce qui est des servitudes rappelées je vous remercie de bien vouloir m'adresser un plan me permettant de les voir figurer actuellement avec leur emplacement.

Je vous remercie pour votre collaboration.

Votre Bien Dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]

Envoyé : jeudi 29 novembre 2012 18:01
À : 'Guy FRAYCHINAUD'
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Mon cher Confrère,

Je vous confirme la solution retenue à savoir : transfert de deux permis de construire au profit de votre client. Dès lundi matin, je ne manquerai pas de vous faire parvenir un compromis modifié comme suit :

- Rappel des deux Permis de construire valant division et transfert des deux
- Autorisation de déposer immédiatement un nouveau permis de construire
- Frais du 2ème permis de construire à la charge de l'acquéreur
- Convention de tourne à gauche : La convention est dorénavant au nom de Monsieur COUTEAU

Reste le point ayant trait à la surface dont je m'occupe d'ici lundi matin.

Dans l'attente de vous lire

Je vous prie de me croire

Votre bien dévoué confrère

Po/ Maître Steve GORFINKEL

DELSAUX Mathilde
Notaire Stagiaire

SCP GORFINKEL & BLANPAIN
32 rue Fily 59151 ARLEUX
Tel: 03.61.29.95.01
Fax: 03.27.89.37.55
mathilde.delsaux.59111@notaires.fr

Retrouvez nous sur notre site internet www.arleux-notaires.fr

---

De : Guy FRAYCHINAUD [mailto:g.fraychinaud@notaires.fr]
Envoyé : mardi 20 novembre 2012 16:34
À : 'Mathilde Delsaux'
Cc : scp.gorfinkel.blanpain@notaires.fr; steve.gorfinkel@notaires.fr; pb@jocor.ch; huguesgalante@wanadoo.fr; joel_mart@alicepro.fr; valeriejan.st.tropez@orange.fr
Objet : RE: projet compromis de vente finarco

Guy Fraychinaud
Notaire
84220 Gordes

Le 20/11/2012

A L'Attention de Me Steve GORFINKEL (ARLEUX)

DOSSIER FINARCO – ANCOR AG

Mon Cher Confrère,

Je vous remercie pour l'envoi du nouveau projet de compromis dans l'affaire en référence.

Toutefois je demeure dans l'attente de votre réponse à mon courrier du 9/11/dernier ci-après repris.

Il est effet essentiel que je puisse comprendre la situation.

Vous trouverez également ci-après mes remarques sur le projet.

Rappel du 9/11 dernier :

« Mon Cher Confrère,

Je vous remercie pour l'excellent accueil que vous m'avez réservé dans ce dossier (en référence) lors de notre précédente conversation téléphonique et dont je vous confirme les termes savoir :

- Compromis de vente « classique » avec versement de 10% à titre de dépôt de garantie à la signature, signature de l'acte de vente définitif au plus tard dans un délai de 4 mois avec paiement total du prix à la signature comptant – (pas de clause de réserve de propriété donc).

Ainsi le délai de réalisation et de paiement total du prix pour le vendeur passe précédemment de 7 mois à actuellement 4 mois au comptant, ce qui n'est pas négligeable pour lui en termes de gain.

- Consignation des 10% à la CDC pendant le délai de l'avant contrat au nom de l'acquéreur, afin de rapporter les intérêts à l'acquéreur.
- Production à l'avant contrat d'un plan de bornage du terrain par géomètre avec mesurage réel indiqué et repris dans l'avant contrat, bornage définitif et confirmatif à la signature de l'acte de vente définitif, (si cela ne peut intervenir dès l'avant contrat).

Au sujet du permis de construire valant division délivré au vendeur et actuellement en cours de validité (le tout sous réserve de la communication de la totalité des éléments de ce dossier et de vos confirmations).

Ce permis porte sur la totalité de l'assiette foncière y compris sauf erreur de ma part sur le lot bâti signalé « E » conservé par le vendeur (le tout sous réserve de votre confirmation) :

Le permis valant division n'a pas pour objet de permettre de transférer la propriété d'un terrain à bâtir mais de vendre après construction ou en l'état futur d'achèvement.

Ce permis de construire dont nous avions évoqué la possibilité de demander le transfert à l'acquéreur dès la signature de l'avant contrat par précaution ne peut pas être utilisé par l'acquéreur comme tel.

L'acquéreur projette au surplus de déposer un nouveau permis sur la parcelle de terrain devant lui être vendue après détachement de l'unité foncière, objet de notre participation.

Donc le transfert total du permis et d'une partie seule de son assiette n'est pas possible (ce n'est pas son objet, on ne peut pas l'utiliser et le mener à bien notamment : conformité).

En effet la totalité du terrain servant d'assiette au permis n'étant pas vendue à l'acquéreur (le vendeur conserverai la partie bâtie) il n'est pas possible de transférer ce permis en l'état, sauf à imaginer différentes solutions telles qu'un transfert partiel de permis avec sa co-titularité entre vendeur et acquéreur (trop compliqué à gérer à l'avenir) (1), son modificatif préalable ou la condition d'obtention d'un nouveau permis de construire par l'acquéreur sur la partie détachée (division primaire) qu'il faudrait obtenir avant la vente (2), ce qui sauf erreur de ma part n'a pas été négocié comme tel depuis l'origine entre les parties.

Il n'en reste pas moins qu'il existe bien une opération volontaire de division en vue de bâtir : la division détachement du terrain à bâtir vendu doit faire l'objet d'une autorisation et cette autorisation doit être préalable à l'opération sous peine de sanctions pénales.

Ainsi le détachement de la parcelle vendue doit faire l'objet d'une autorisation préalable à charge ensuite par l'acquéreur d'obtenir sur cette parcelle un permis valant division conforme à son projet (si c'est bien la situation actuelle qui s'impose).

Sous réserve de votre appréciation, je pense qu'il est possible de prévoir le dépôt et l'obtention préalable à la vente définitive d'une déclaration préalable à la division portant uniquement sur le terrain à bâtir devant être vendu après détachement, puisque la partie bâtie peut être incluse par le lotisseur, mais il s'agit d'une simple faculté et non d'une obligation.

Ainsi il me semble possible d'éviter le permis d'aménager en effet il n'existera pas d'aménagements communs à plusieurs lots puisque nous créons qu'un seul lot à bâtir et dans la mesure où l'on considère que la partie bâtie ne constitue pas un lot et que la servitude de passage est préexistante.

Ainsi chacune des parties peut gérer son terrain de façon indépendante à l'avenir.

Bien sûr comme prévu initialement et parallèlement à la procédure d'autorisation de division qui pourra être menée conjointement par les parties dès l'avant contrat, l'acquéreur sera autorisé à déposer un nouveau permis à son nom sur le terrain acquis dès la signature de l'avant contrat en remplacement du permis initial valant division qui n'est pas utilisable.

Je suis désolé pour ce développement un peu long et technique mais nous devons trouver une solution qui permettre de mener à bien tout projet futur en parfaite légalité, je vous confirme également la très forte volonté de l'acquéreur de mener à bien cette opération dans les plus brefs délais et donc de se porter acquéreur au plus vite.

L'acquéreur m'informe qu'il est disponible donc pour la signature dès réception du projet d'avant contrat et de tous les documents annexes, vous voudrez bien également nous communiquer vos coordonnées bancaires pour organiser le versement du dépôt de garantie et d'une provision sur les frais.

Je demeure à votre disposition pour toutes observations complémentaires et vous remercie

de bien vouloir m'adresser les pièces de ce dossier et m'apporter toutes les précisions utiles qui n'auraient pas été portées à ce jour à ma connaissance. »

Sur le plan de la rédaction du projet : je pense qu'il est possible de viser un plan de bornage total du terrain quitte à ce que par la suite ce plan de bornage puisse être confirmé par un procès-verbal avant la réalisation de la vente définitive en effet actuellement le bornage ne concerne que la limite sud de la parcelle et de plus il ne comprend pas les deux emplacements d'accès aux parcelles 5639 et 5640, il ne comprend pas non plus les limites des 5636 et 5638, le long semble-t-il du chemin d'accès, je pense que le géomètre doit pouvoir fournir un plan de délimitation et de bornage.
J'ai besoin d'avoir plus de précisions sur l'historique de ce terrain notamment une copie de son acte d'acquisition par le vendeur actuel (acte du 31 Janvier 2012), je suppose que les parcelles ont fait l'objet d'un document d'arpentage, alors qu'actuellement l'acte d'acquisition n'a pas été publié et le cadastre est toujours comme à l'origine les parcelles ne sont pas publiées, ainsi il pourrait être rappelé la division intervenue, le document d'arpentage et le plan de délimitation.
Les surfaces ne sont pas identiques entre ce qui est mentionné au cadastre et au permis de construire du 8/06/2012, il convient d'expliquer la différence ainsi un plan de délimitation avec mesurage peut expliquer la différence en mentionnant à l'acte la surface cadastrale et la surface mesurée des parcelles.
Il est également question au compromis de différentes servitudes de passage anciennes pouvez-vous mentionner leur emplacement sur la plan actuel et me communiquer copie des actes et plans relatifs à ces servitudes (cf pages 5 – paragraphes 1 – 2 – 3 à ce propos dans le rappel de l'acte relaté du 31/01/2012 paragraphe 3 page 6 : la parcelle 5641 est mentionnée comme étant fonds dominant à FINARCO et aussi servant appartenant à Mme CAMBRA à qui appartient cette parcelle ? est-elle incluse dans la vente actuelle ? ou s'agit-il d'une erreur.
Je vous confirme également :

- qu'en cas de transfert du permis existant l'acquéreur accepte de prendre en charge les taxes du permis mais il n'est pas question de prendre en charge tous les frais relatifs à la demande de permis initial indiqué page 14.
- Pour ce qui est des travaux « tourne à gauche » le vendeur doit subroger exactement l'acquéreur dans tous les droits charges et conditions de la convention avec le conseil général et s'engager à faire les démarches pour le transfert à son profit de cette convention ce qui implique également que le vendeur en soit titulaire avant la réalisation de la vente définitive.
- Pour le transfert du permis de construire ou la demande éventuelle d'un nouveau permis l'acquéreur doit être à mon sens autorisé par le vendeur à le faire dès la signature du compromis et non à l'acte définitif à ce titre l'avant contrat en page 14 première ligne fait encore état de la clause de réserve de propriété ce qui n'est plus exact.

Merci pour vos réponses et documents.

Votre Bien dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : jeudi 15 novembre 2012 11:40
À : Guy FRAYCHINAUD
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : projet compromis de vente finarco

Mon Cher Maître,

Je vous prie de trouver sous ce pli le projet du compromis de vente. Je vous remercie de me faire de vos éventuelles observations sur ledit projet.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie de me croire

Votre bien dévoué

PO/ Maître Steve GORFINKEL, Notaire à ARLEUX

Mathilde DELSAUX

joel mart

De : "Guy FRAYCHINAUD" <g.fraychinaud@notaires.fr>
À : <pb@jocor.ch>
Cc : <huguesgalante@wanadoo.fr>; <joel_mart@alicepro.fr>; <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
Envoyé : mercredi 5 décembre 2012 17:16
Joindre : AC_22599.doc
Objet : TR: PROJET DE COMPROMIS DE VENTE FINARCO

Guy FRAYCHINAUD
Notaire
84220 Gordes

Le 5/12/2012

A L'Attention de M. Pascal BLANQUET

Copie pour information à :
M. Hugues GALANTE – M. JOEL MART – MME VALERIE JAN

Monsieur

Je vous adresse la première version du nouveau projet de compromis soumis à votre approbation qui m'a été adressée le 3/12 dernier par mon confrère.

Je fais suivre 3 courriers pour les pièces annexes reçues le même jour.

Je vous remercie de bien vouloir me faire part de vos observations.

Votre Bien Dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : lundi 3 décembre 2012 14:58
À : Guy FRAYCHINAUD
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : PROJET DE COMPROMIS DE VENTE FINARCO

Mon cher confrère,

Je vous prie de trouver sous ce pli le projet de compromis modifié. Concernant les surfaces, la différence de surface résulte d'une erreur cadastrale. En effet les permis de construire ont été déposés avant que la division du géomètre n'intervienne et par conséquent sur la base des modèles 1 du cadastre.
Etant donné le contexte fiscale des plus-values immobilières, je me suis permis de rajouter une clause relative à l'enregistrement du compromis.

Restant à votre disposition et l'attente de vous lire

Je vous prie de me croire

Votre bien dévoué confrère ;

Po/ Maître Steve GORFINKEL, Notaire à ARLEUX
Mathilde DELSAUX

joel mart

De : "Guy FRAYCHINAUD" <g.fraychinaud@notaires.fr>
À : <pb@jocor.ch>
Cc : <huguesgalante@wanadoo.fr>; <joel_mart@alicepro.fr>; <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
Envoyé : mercredi 5 décembre 2012 17:23
Joindre : PPR.pdf; servitudes de passage.pdf; réponse écrite cridon nord est.pdf; transfert convention de tourne a gauche.pdf
Objet : TR: annexes suite

Les annexes au compromis 3/3

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : lundi 3 décembre 2012 15:11
À : Guy FRAYCHINAUD
Objet : annexes suite

DELSAUX Mathilde
Notaire Stagiaire

SCP GORFINKEL & BLANPAIN
32 rue Fily 59151 ARLEUX
Tel: 03.61.29.95.01
Fax: 03.27.89.37.55
mathilde.delsaux.59111@notaires.fr

Retrouvez nous sur notre site internet www.arleux-notaires.fr

joel mart

De : "Guy FRAYCHINAUD" <g.fraychinaud@notaires.fr>
À : <pb@jocor.ch>
Cc : <huguesgalante@wanadoo.fr>; <joel_mart@alicepro.fr>; <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
Envoyé : mercredi 5 décembre 2012 17:27
Objet : TR: projet de compromis de vente finarc ancor AG

A L'Attention de M. Pascal BLANQUET

Monsieur

Je vous adresse le message des modifications proposées le 4/12 sur le premier projet du 3/12 par mon confrère.

Toujours pas de bornage que l'on puisse espérer.

Votre Bien Dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : mardi 4 décembre 2012 11:13
À : Guy FRAYCHINAUD
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : projet de compromis de vente finarc ancor AG

Mon cher confrère,

Je me permet de revenir vers vous concernant le dossier je vous informe avoir procéder aux modifications suivantes dans le projet de compromis :

- Page 03 : concernant le bornage, mon client souhaite supprimer la clause relative au bornage des autres parcelles. La raison est la suivante : le bornage du reste des parcelle s'avère difficile a réaliser avant la signature de l'acte authentique. En effet, le l'un des voisins est décédé laissant plusieurs héritiers qui sont à ce jour inconnu. Dès lors, je vous propose que mon client s'engage a faire le nécessaire pour l'obtention un plan de bornage avant la signature de l'acte authentique (une obligation de moyen) mais que le défaut d'exécution de cette obligation n'est pas un obstacle à la régularisation de l'acte authentique.
- Page 09 : opération de construction : une erreur de frappe s'est glissée. Il y a lieu de lire 17 612m² et non pas 10 332m² comme indiqué.
- Page 24 : clause pénale : mon client souhaite porter la clause pénale au montant de l'acompte soit 800.000,00€ faisant du risque de modération par le juge son affaire personnelle.

Dans l'attente de vous lire,

Votre bien dévoué confrère

Po/ Maître Steve GORFINKEL, Notaire à ARLEUX

DELSAUX Mathilde
Notaire Stagiaire

SCP GORFINKEL & BLANPAIN
32 rue Fily 59151 ARLEUX
Tel: 03.61.29.95.01
Fax: 03.27.89.37.55

mathilde.delsaux.59111@notaires.fr

Retrouvez nous sur notre site internet www.arleux-notaires.fr

joel mart

De : "Guy FRAYCHINAUD" <g.fraychinaud@notaires.fr>
À : <pb@jocor.ch>
Cc : <huguesgalante@wanadoo.fr>; <valeriejan.st.tropez@orange.fr>; <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : mercredi 5 décembre 2012 17:30
Joindre : AC_22599.pdf
Objet : TR: projet de compromis modifié

A L'Attention de M. Pascal BLANQUET

Monsieur,

Je vous adresse la dernière version reçue du compromis de vente adapté aux modifications précédentes.

A vous lire sur l'ensemble des pièces.

Je vous fait part en même temps de mes remarques après avoir moi-même tout relu.

Votre Bien Dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : mardi 4 décembre 2012 11:23
À : Guy FRAYCHINAUD
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : projet de compromis modifié

Maître,

Les modifications apportées apparaissent en vert.

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement

Mathilde DELSAUX

joel mart

De : "Guy FRAYCHINAUD" <g.fraychinaud@notaires.fr>
À : <pb@jocor.ch>
Cc : <huguesgalante@wanadoo.fr>; <joel_mart@alicepro.fr>; <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
Envoyé : mercredi 5 décembre 2012 18:10
Objet : TR: compromis de FINARCo a ANCOR

A L'Attention de M.Pascal BLANQUET

Une dernière demande de mon confrère concernant les délais de recours sur le transfert du permis, la signature intervenant sans attendre que le transfert soit définitif.

Votre Bien dévoué

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : mardi 4 décembre 2012 16:38
À : Guy FRAYCHINAUD
Cc : steve.gorfinkel@notaires.fr
Objet : compromis de FINARCo a ANCOR

Mon cher confrère,

Mon client souhaite que la signature de l'acte authentique intervienne avant que le transfert du permis de construire soit purgé de tout recours et retrait. En effet, à l'occasion de la demande de transfert de permis de construire l'administration ne peut pas remettre en cause la légalité d'un permis devenu définitif ce qui est le cas en l'espèce. Dès lors, on pourrait signer l'acte authentique sans attendre que ces délais soient purgés.
Je vous remercie de me donner votre accord sur ce point

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de me croire.

Votre bien dévoué confrère.

Po/ Maître Steve GORFINKEL, Notaire à ARLEUX

DELSAUX Mathilde
Notaire Stagiaire

SCP GORFINKEL & BLANPAIN
32 rue Fily 59151 ARLEUX
Tel: 03.61.29.95.01
Fax: 03.27.89.37.55
mathilde.delsaux.59111@notaires.fr

Retrouvez nous sur notre site internet www.arleux-notaires.fr

joel mart

De : "Guy FRAYCHINAUD" <g.fraychinaud@notaires.fr>
À : <pb@jocor.ch>
Cc : <huguesgalante@wanadoo.fr>; <joel_mart@alicepro.fr>; <valeriejan.st.tropez@orange.fr>
Envoyé : vendredi 7 décembre 2012 12:42
Objet : FINARCO - ANCOR

Guy FRAYCHINAUD
Notaire
84220 Gordes

7/12/2012

A l'Attention de M. Pascal BLANQUET

Monsieur

J'ai examiné tous les documents adressés, je n'y ai vu aucune anomalie et globalement le projet de compromis est conforme à nos demandes.

Je maintien toutes mes remarques précédentes sur l'urbanisme qui restent d'actualité (cf mon dernier message adressé à tous).

J'ajoute c'est très important que vous ne pourrez pas utiliser les autorisations (permis transférés) ou (nouveau permis), pour vendre des terrains à des particuliers pour construire, même si vous respectez le découpage autorisé par le plan de division, vous devrez construire en respectant les prescriptions des permis valant division et vous ne pourrez pas non plus construire une seule maison, mais vous devrez construire un groupe d'habitations : c'est la contrainte du permis valant division.

Mais je pense que ceci est conforme à votre intention.

Ainsi vous pourrez juger de la note du CRIDON qui préconise de modifier le permis n°2 pour le limiter dans son assiette à la parcelle vendue, ce permis pouvant être qualifié d'illégal.

La proposition pourrait être donc pour ce permis : modification par le vendeur pour le limiter à l'assiette foncière vendue puis transfert à votre profit, mais, comme vous avez l'intention de demander un nouveau permis n°3 et de ne pas utiliser le permis n°2 : j'ai proposé le transfert immédiat à votre profit de ce permis – vous déposer ensuite un 3ème permis conforme à votre projet (sur votre parcelle) puisque en première intention vous ne voulez pas utiliser le permis n°2 qui n'est pas conforme à votre projet. Ce n'est que si votre projet n°3 venait à être totalement refusé que vous pourrez éventuellement exploiter le permis n°2 en le modifiant pour l'appliquer à l'assiette foncière vendue encore faudra-t-il qu'il ne soit pas entre temps périmé (il est valable 2 ans) tout comme le premier permis N°1 qui lui a autorisé la division initiale et que vous devez transférer à votre profit pour en garder la maitrise et afin de ne pas rendre la division intervenue illégale.

Ainsi vous savez que vous n'avez pas la certitude de pouvoir réaliser votre projet, la condition relative à l'obtention d'un permis nouveau n'ayant pas été posée et le permis n°2 qui autorise un projet devra être modifié pour être utilisé, car en l'état il est trop risqué vous avez compris cela.

Sur ce plan donc je préconise au minimum que le transfert à votre profit de ce permis soit définitif purgé de tous recours lors de l'acquisition, contrairement à ce qui est proposé par votre vendeur voulant signer le définitif avant l'expiration des recours car dans le cas contraire je trouve que l'offre est bien mince pour le prix, mais à vous de juger.

Il est facile d’avancer que si nous demandons le transfert immédiat cela évite un modificatif au vendeur donc il peut en contre partie attendre les délais de recours sur le transfert pour signer et être payé.

Dans le même ordre d’idées en page 20 du contrat je ne suis pas d’accord avec le maintien à votre charge de tous les frais de ce permis que vous devrez rembourser au vendeur, ce n’est pas conforme à ma demande et pas logique par rapport à la situation je ne connais pas le coût du remboursement, à vous de juger.

Nous n’avons pas de bornage de la partie Nord et Ouest et est pour les raisons évoquées par mon confrère seule la partie sud a été bornée à ce jour, je vous précise que la limite avait fait l’objet d’un bornage ancien entre les points ABCD (voir les documents rappel de servitude).

Il m’est indiqué aussi que les surfaces indiquées dans les permis sont fausses car non basées sur le mesurage du géomètre qui a été fait ensuite de l’achat par votre vendeur, il m’est aussi indiqué que la limite divisoire n’est pas contestable, mais bien que je trouve les plans de division des permis conformes, je ne suis pas qualifié pour en juger.

Je n’ai rien à rajouter, je suis à votre disposition pour toutes informations complémentaires jusqu’au 15 prochain.

Je suis absent du 15/12 au 8/01.

Votre Bien Dévoué

G FRAYCHINAUD

joel mart

De : "Guy FRAYCHINAUD" <g.fraychinaud@notaires.fr>
À : <pb@jocor.ch>
Cc : <huguesgalante@wanadoo.fr>; <valeriejan.st.tropez@orange.fr>; <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : mardi 11 décembre 2012 13:08
Joindre : AC_22599.pdf
Objet : TR: projet de compromis finarco sa ancor

A L'Attention de M Pascal BLANQUET

Monsieur,

Je vous transfère le projet de compromis rectifié relativement aux frais du permis conformément à la demande de Mme Valérie JAN.

Bonne réception

G Fraychinaud

De : Mathilde Delsaux [mailto:mathilde.delsaux.59111@notaires.fr]
Envoyé : mardi 11 décembre 2012 10:02
À : Guy FRAYCHINAUD
Objet : projet de compromis finarco sa ancor

Mon cher confrère,

Je vous prie de trouver sous ce pli le projet de compromis avec la modification relative à la prise en charge des frais des permis de construire. Je vous remercie de m'indiquer la date de signature du compromis étant précisé que cette signature doit intervenir dans le courant de cette semaine car mon client souhaite signer en mon étude ce vendredi 14 décembre.

Dans l'attente de vous lire

Votre bien dévoué confrère.

Po/ Maître Steve GORFINKEL, Notaire à ARLEUX

joel mart

De : "Pascal Blanquet" <pb@jocor.ch>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>; <huguesgalante@wanadoo.fr>
Envoyé : lundi 7 janvier 2013 16:34
Objet : RE: treizain contrat - estimation

Bonjour Messieurs

Suite à notre entretien téléphonique avec Hugues j'ai retrouvé dans mes mails celui de Joël avec l'estimation des coûts et contrat d'architecte mais je n'ai pas le projet modifié en rapport avec les 80m de retraits par rapport à la mer.

Concernant le contrat d'architecte je me permets de vous demander sur quelle base vous le fixez à € 688'553 ? en effet je ne connais pas votre mode de rémunération.

J'ai quelques questions en rapport avec le projet estim. des coûts :
Un montant forfaitaire par cuisine devrait y figurer ?
Idem concernant les salles d'eau, WC et salle de bain,carrelage en fonction du programme à affiner ?
Idem pour les revêtements de sol ?
Idem pour les douches, salles d'eau etc.
Idem pour les dressings

Concernant le programme :

Si possible 8 villas
Par villa :
4 chambres :
Dont une chambre parents avec dressing , salle d'eau, WC
Les 3 autres chambres devraient bénéficier de 2 salles d'eau et 2 WC avec chacune une penderie – armoire intégrée.
Revêtement sol des chambres parquet bois ou grandes dalles
Pour les 4 chambres si possible un raccordement-prise télévision
Si possible un WC séparé pour invités
Cuisine agencée pour les 8 villas
Sous-sol : 1 cave
1 local- réduit
1 local buanderie repassage
Partie jour :
grandes dalles en céramique ou pierres naturelles
prise pour téléviseur
tubes vides pour installation alarme ? à discuter
terrasse couverte à prévoir avec éclairage

garages souterrains minimum 2 places de parc généreuses par villa et places motos-scooters, ventilation naturelle

piscine 8m ou 10m par 4m

Voilà un premier jet…. sur le programme

Pascal Blanquet
Envoyé par Outlook

De : joel mart [mailto:joel_mart@alicepro.fr]
Envoyé : vendredi 12 octobre 2012 17:55
À : Pascal Blanquet
Objet : treizain contrat - estimation

M. Pascal BLANQUET
Domaine du Joran 4
1720
CORMINBOEUF
SUISSE

Objet : Opération « quartier du treizain » -
Création d'un ensemble de maisons individuelles
83 GASSIN

ST TROPEZ le 11 octobre 2012

Cher Monsieur

Suite à notre entrevue du 6 octobre à Saint Tropez où nous vous avons présenté un avant projet sommaire de l'opération,

Nous vous adressons ci après :

1- Un projet de contrat pour signature.
2- Une estimation prévisionnelle sommaire (non contractuelle à ce stade).

Nous vous prions de nous faire parvenir :

1- Le programme détaillé des besoins.
2- Vos observations sur l'avant projet qui vous a été remis.

En vous remerciant,
Nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments les meilleurs

Joel MART. Hugues GALANTE

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

joel mart

De : "Hugues Galante" <huguesgalante@wanadoo.fr>
À : "martjoel" <joel_mart@alicepro.fr>
Cc : "huguesgalante" <huguesgalante@wanadoo.fr>
Envoyé : mardi 8 janvier 2013 17:11
Joindre : let BLANQUET.doc
Objet : lettre BLANQUET

Joël,

Voici un projet de lettre à transmettre avec les plans et le contrat à Pascal Blanquet.

Hugues GALANTE
Architecte DPLG
huguesgalante@wanadoo.fr
www.huguesgalante.com
tel. bureau : 04 90 72 04 40
fax bureau : 04 90 72 08 54
Rue de la Combe
F-84220 Gordes

joel mart

De : "Pascal Blanquet" <pb@jocor.ch>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : jeudi 10 janvier 2013 08:49
Objet : RE: treizain

Bonjour Joël

Je vous remercie pour vos vœux et vous transmets les miens également.

J'ai analysé votre proposition de contrat . J'ai également pris contact avec des amis français actifs dans des promotions immobilières et effectué des comparaisons avec ce que je réalise en Suisse.

Ma première question est de savoir clairement si les honoraires d'ingénieurs béton, électriciens , acoustique, chauffage ventilation et sanitaire sont compris dans votre proposition d'honoraires.

Deuxièmement de savoir si dans vos honoraires vous me fournissez les plans des maisons en 3d.

J'ai bien compris que dans ce contrat le suivi intégral du chantier est effectué par vos soins ? A qu'elle fréquence hebdomadaire effectuerez-vous des contrôles sur place ? Tous les architectes avec qui j'ai travaillé délèguent un chef de chantier (formation d'architecte technique) ou le font eux-mêmes pour le bon suivi du chantier.

Enfin , concernant votre proposition d'honoraires que j'ai analysée (sur la base de 13,8%), n'est pas acceptable. Au vue de l'importance de ce projet je me permets de vous faire une contre-offre maximale et forfaitaire (base 9%) à € 430'000.-

Au plaisir de vous lire ou d'en causer par téléphone je vous transmets mes meilleures salutations.

Pascal Blanquet
Envoyé par Outlook

De : joel mart [mailto:joel_mart@alicepro.fr]
Envoyé : mardi 8 janvier 2013 20:06
À : Pascal Blanquet
Objet : treizain

Avec nos meilleurs voeux pour cette nouvelle année

M. Pascal BLANQUET
Domaine du Joran 4
1720
CORMINBOEUF
SUISSE

Objet : Opération « quartier du treizain » -
Création d'un ensemble de maisons individuelles

83 GASSIN

ST TROPEZ le 08 janvier 2013

Cher Monsieur

Suite à notre mail du 11/10/2012 et réponse du 07/01/2013.
Nous vous précisons les éléments demandés :

I. HONORAIRES
Ceux-ci sont définis comme suit sur la base de l'avant-projet fourni et estimation sommaire de € 4.728.065 H.T. pour les travaux.
Honoraires
Honoraires proposés pour € 654.125 H.T.
(après réduction de 5%)
qui se décomposent comme suit :

1) Honoraires d'architecte pour mission complète avec direction des travaux 10.6 % H.T.
2) Établissement du quantitatif estimatif (optionnel dans la mission) 0,8 % H.T.
3) OPC Organisation Pilotage Coordination des travaux 2,4 % H.T.

TOTAL 13,8 % H.T. du montant des travaux

Les honoraires vous ont été proposés sous forme forfaitaire pour l'ensemble de l'opération.

II. BUDGET
En ce qui concerne l'estimation fournie celle-ci devra être affinée à chaque étape de l'étude.
Nous allons prévoir comme demandé une provision pour les cuisines et dressings (base financière à définir ensemble)
Les revêtements de salle de bains sont provisionnés.

III. PROGRAMME
Nous avons noté le programme sommaire souhaité celui-ci à affiner également.

Nous vous adressons une copie du dernier projet et contrat remis pour approbation.
Nous sommes dans l'attente
1) du contrat signé et paraphé,
2) de la provision sur honoraires relative au contrat,
pour poursuivre les études.

Cordialement.

Joel MART. Hugues GALANTE

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

joel mart

De : "Pascal Blanquet" <pb@jocor.ch>
À : <joel_mart@alicepro.fr>; <huguesgalante@wanadoo.fr>
Envoyé : lundi 14 janvier 2013 06:48
Objet : proposition de contrat

Messieurs

J'ai à nouveau pris lecture de vos dernières propositions et vous en remercie.
Je ne suis pas en accord avec vous sur la façon de procéder, je m'explique :

Honoraires d'ingénieurs

Je demande toujours que le bureau d'architecte dirige lui-même une équipe d'ingénierie complète, y compris un métreur, rémunéré par l'architecte donc intégrée dans les honoraires de l'architecte. Ceci est une condition.

Suivi de chantier

Le pilotage de chantier doit être suivi par l'architecte, le coordinateur ou chef de chantier doit être partie intégrante du bureau d'architecte et est compris dans les honoraires du bureau d'architecte.
Sa présence sur le chantier doit être au minimum tous les deux jours.

Choix des entreprises

Sur appel d'offres de l'architecte et adjudication par mes soins. Je vous rends attentifs que dans tous mes contrats d'adjudication doivent figurer :
Une clause spécifiant clairement que le bureau d'architecte ne peut en aucun cas demander et recevoir une commission de la part de l'entreprise.
Une clause de pénalité de retard dans toutes les adjudications aux entreprises en fonction du planning de l'architecte.

Montant réel des travaux

Veuillez définir ce que vous entendez par travaux, soit sans les taxes, émoluments et autres frais.

Honoraires

Vous me proposez un 10% sur le coût réel des travaux , le maintenez-vous avec les exigences ci-dessus formulées ? ou améliorez-vous votre offre ?

Je serai atteignable par téléphone ce lundi.
Avec mes cordiales saltations.
Pascal Blanquet
Envoyé par Outlook

joel mart

De : "LACROIX Alain" <Alain.LACROIX@socotec.com>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : mardi 15 janvier 2013 15:51
Objet : 8 logts gassin

Bonjour
Veuillez trouver ci joint : notre estimation pour les missions de contrôle technique et SPS de votre opération de 8 logements sur la commune de GASSIN
il est à noter que notre contrat et les honoraires en découlant doivent être pris en compte directement par le maître d'ouvrage pour l'indépendance de nos avis.
ci-joint extrait norme P03100 contrôle technique

3 Principes généraux relatifs au contrôle technique de la construction

3.1

L'activité de contrôle technique de la construction est exercée à la demande et pour le compte du Maître de l'Ouvrage par des personnes physiques ou morales dénommées Contrôleurs Techniques. Son objet est de contribuer à la prévention des aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages et des éléments d'équipement d'une opération de construction. Les prestations fournies sont définies au cas par cas dans le contrat de contrôle technique qui fixe les missions retenues par le Maître de l'Ouvrage. Le Contrôleur Technique donne ses avis au Maître de l'Ouvrage dans le cadre de ces missions.

3.2

Cette activité impose aux Contrôleurs Techniques indépendance, compétence et moralité professionnelle :

- indépendance vis-à-vis des personnes physiques ou morales exerçant une activité de conception, d'exécution ou d'expertise dans le domaine de la construction ;
- compétence pluridisciplinaire permettant d'appréhender les aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la conception et la réalisation des ouvrages ;
- moralité professionnelle garantissant le sérieux et l'impartialité des interventions.

L'indépendance, la compétence et la moralité professionnelle du Contrôleur Technique sont exigées par les pouvoirs publics pour l'attribution de l'agrément [2] .

2) Article L 111-25 du Code de la construction et de l'habitation.

3.3

Les personnes et organismes agréés comme Contrôleurs Techniques, les administrateurs ou gérants et le personnel de direction de ces organismes, ainsi que le personnel auquel il est fait appel pour les contrôles ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur indépendance avec les personnes physiques ou morales exerçant une activité de conception, d'exécution ou d'expertise dans le domaine de la construction.

3.4

La notion de contrôle implique l'existence d'un objet à contrôler et d'un référentiel par rapport auquel s'exerce ce contrôle.

Le contrôle technique de la construction porte sur les documents techniques de conception et d'exécution définissant les ouvrages et sur la réalisation de ceux-ci sur le chantier.

Il consiste à formuler un avis sur la capacité desdits ouvrages à satisfaire les dispositions techniques contenues dans le référentiel. Le référentiel utilisé est précisé à l' article 4 .

Sur la base d'un montant de travaux de 5.74 M€ TTC et d'une durée de chantier de 18 mois
il faut prévoir pour la mission de contrôle technique L (solidité) + accessibilité hand un montant de 28700 €HT , avec à la réception l'attestation d'accessibilité handicapé à 1200 €HT
pour le SPS opération en catégorie 2 : 14350 €HT

Cordialement
Alain LACROIX
SOCOTEC Agence de FREJUS - ST RAPHAEL
Les Suvières - 923 Av des Mimosas
83700 SAINT-RAPHAEL
Tel 04.94.19.82.62 Fax 04.94.83.61.01
mail : alain.lacroix@socotec.com
portable: 06.11.30.42.71

joel mart

De : "Christophe BOYER" <christophe.boyer@eccyo.com>
À : <joel_mart@alicepro.fr>; <contact@mart-architecte.com>
Envoyé : mercredi 16 janvier 2013 19:07
Joindre : Proposition d'honoraires MART Architecte.pdf
Objet : Proposition honoraires 8 villa St TROPEZ

Bonjour,

Suite à notre entretien téléphonique, vous trouverez en pièce notre grille de proposition d'honoraires BET pour les lots CVC- PLOMBERIE-CFo/Cfa de l'opération citée en objet.

Cordialement

Christophe BOYER

eccyo

6, avenue de l'armée d'Afrique
Les collines de Cuques – B3
13100 AIX EN PROVENCE
Tel : 04 42 591 739
Port : 06 82 640 644

joel mart

De : "hrgrealisations84" <huguesgalante@wanadoo.fr>
À : "Joel" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : mercredi 16 janvier 2013 12:54
Objet : Tr:

------ SMS ------
De: +41794348625
Reçu: 16 janv. 2013 09:33

Bonjour Hugues , suite à votre proposition contractuelle , qui a mes yeux étaient incomplète et quelque peu élevée , j ai procédé a un appel d offre à 3 autres Archi . Je suis en possession de leurs projets et offres et vous demande la votre. Je prendrai ma décision lundi prochain au plus tard. Bonne journée
---- Envoyé avec BlackBerry® d'Orange ----huguesgalante@wanadoo.fr

joel mart

De : "Pascal Blanquet" <pb@jocor.ch>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Cc : <huguesgalante@wanadoo.fr>
Envoyé : lundi 21 janvier 2013 07:54
Objet : RE: treizain

Bonjour Messieurs

J'étais absent ce weekend et vous devait une réponse concernant vos propositions et prestations de contrat d'architecte.
Vous m'aviez fait une première offre sur la base d'honoraires représentant 13.8% du montant global estimatif des travaux moins un rabais de 5% pour un montant fixe de €654'125.- hors des prestations que je vous ai demandé d'inclure dans vos honoraires.
Je vous ai ensuite exposé MA méthode de travail , qui soit dit en passant se fait aussi bien en CH qu'en France.
Vous arrivez à une nouvelle proposition de 10% sur la base des couts réels des travaux, et 9% si j'insiste mais là vous m'écrivez que vous êtes « serrés »
Me basant sur un cout de l'ordre de 5'000'000.- , entre les honoraires initiaux et votre proposition j'ai un différentiel de € 690'000.- moins € 450'000 soit € 240'000.- environ, une différence de 35% ! En incluant les honoraires des Ingénieurs ce différentiel se monte à environ 45% par rapport à votre première offre.
Ne voulant en aucune manière vous faire faire des pertes par rapport à votre structure de travail, et en l'occurrence une frustration qui ne pourrait que s'amplifier tout au cours de la réalisation de ce projet, donc dégrader nos relations et par voie de conséquences la qualité de vos prestations, j'ai pris la décision de ne pas vous attribuer ce mandat.
Je vous transmets , Messieurs, mes meilleures salutations.

Pascal Blanquet
Envoyé par Outlook

De : joel mart [mailto:joel_mart@alicepro.fr]
Envoyé : mercredi 16 janvier 2013 14:30
À : Pascal Blanquet
Objet : treizain

Cher Pascal,

Suite à notre conversation telephonique de ce jour

Tout d'abord, independemment de tout le travail deja realisé à çe jour , nous souhaitons vivement travailler avec toi.

Nous avons a nouveau etudié notre proposition en fonction de tes exigeances et nous avons du negocier avec les bureaux d'etudes avec lesquels nous travaillons afin de parvenir à un accord prealable, raison pour laquelle nous ne t'avons pas repondu avant.

Nous nous sommes mis d'accord avec eux et sommes prets à signer un contrat sur la base de 10% HT du cout de l'ensemble des travaux HT.(*donc honoraires des bureaux d'etudes inclus contrairement à notre offre precedente*) ce qui represente un rabais tres important de nos honoraires.

Si tu considere cette offre trop elevée et que ta condition et de ne pas depasser 9% , il nous faudra encore affiner notre deboursé, mais cela devient financierement critique pour nous.

Enfin , si nous sommes d'accord, il nous faudra tres rapidement

- un complement topographique precis sur la partie entree de la la propriété ainsi que la distance par rapport au niveau de l'eau.

- un complement d'etude geotechnique .

En te souhaitant bonne reception

Nous te prions de croire à l'assurance de nos sentiments devoués

Joel MART. Hugues GALANTE

JOEL MART ARCHITECTE DPLG
9 rue du cherche midi 75006 PARIS
4 av Paul Roussel 83990 ST TROPEZ
392 rue des bassins 84400 APT
tel: 06 88 23 45 47
fax: 09 74 76 41 59
skype: joel.mart.paris
email: contact@mart-architecte.com
www.mart-architecte.com
www.volumesetstructures.com

joel mart

De : "Pascal Blanquet" <pb@jocor.ch>
À : "joel mart" <joel_mart@alicepro.fr>
Envoyé : lundi 21 janvier 2013 14:14
Joindre : ATT00920.txt
Objet : Lu : Fw: treizain
Votre message

À : Pascal Blanquet
Objet : Fw: treizain
Envoyé : lundi, 21. janvier 2013 13:52:19 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Berne, Rome, Stockholm, Vienne

a été lu le lundi, 21. janvier 2013 14:14:14 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Berne, Rome, Stockholm, Vienne.