

VENTE CTS FORTÉ / SAS HECTARE
--

00/101263205

JA/AB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT NEUF AVRIL**

**A PERPIGNAN (Pyrénées-Orientales), 110 Rue André Chouraqui, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Jean ARNAUDIES, Notaire associé de la Société Civile
Professionnelle «Nicolas RIBOT, Céline ESTEVE, Marie-Laure JEANJEAN-
MARTY, et Jean ARNAUDIES, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à
PERPIGNAN, 110 Rue André Chouraqui, soussigné,**

**A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après
identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité
foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat
indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la
publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du
calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations,
dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

1°) Monsieur Jean-Marie Ernest **FORTÉ**, retraité, demeurant à CANET-EN-
ROUSSILLON (66140) 4 boulevard Hippolyte Tixador Résidence l'Hacienda - Appt
67.

Né à SORGUES (84700) le 26 septembre 1946.

Divorcé de Madame Liliane Nicole **VIGO** suivant jugement rendu par le
tribunal judiciaire de PARIS (75000) le 12 mars 1980, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**VENDEUR de la totalité en pleine propriété de la parcelle cadastrée
Section B numéro 1120 et du tiers indivis en pleine propriété de la parcelle
cadastrée Section B numéro 1123.**

2°) Monsieur Joseph Aimé Jacques **FORTE**, retraité, époux de Madame Nicole Marie **DAUBIAN-DELISLE**, demeurant à MARIGNANE (13700) 12 parc de Beaulieu rue Edmond Rostand.

Né à PERPIGNAN (66000) le 5 février 1948.

Marié à la mairie de AURILLAC (15000) le 20 décembre 1980 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR de la totalité en pleine propriété de la parcelle cadastrée Section B numéro 1121 et du tiers indivis en pleine propriété de la parcelle cadastrée Section B numéro 1123.

3°) Madame Emmanuelle Bernadette Brigitte **FORTE**, Aide Médico Psychologique, demeurant à LOS MASOS (66500) 16 rue de la Marsanne.

Née à PERPIGNAN (66000) le 30 novembre 1975.

Divorcée de Monsieur Sébastien **SALVAT** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de PERPIGNAN (66000) le 23 juin 2005, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR de la totalité en pleine propriété de la parcelle cadastrée Section B numéro 1119 et du tiers indivis en pleine propriété de la parcelle cadastrée Section B numéro 1123.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée dont le siège est à CLAPIERS (34830), clos des Chanterelles rue du Romarin BP 18, identifiée au SIREN sous le numéro 351 338 660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée SAS HECTARE acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean-Marie FORTÉ est présent à l'acte.

- Monsieur Joseph FORTE est présent à l'acte.

- Madame Emmanuelle FORTE est présente à l'acte.

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par Monsieur Pierre BERTRAND, responsable Développement, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guilhem PORTALES, président de la SAS HECTARE, en date du 9 décembre 2021, dont la copie demeure ci-annexée.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Jean-Marie FORTÉ, Madame Emmanuelle FORTE

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Joseph FORTE

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société SAS HECTARE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

EXPOSE

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations

prises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meubles**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A ESPIRA-DE-CONFLENT (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66320 Lo Pla,
Quatre parcelles de terrain .
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1119	Lo Pla	00 ha 17 a 55 ca
B	1120	Lo Pla	00 ha 17 a 54 ca
B	1121	Lo Pla	00 ha 17 a 54 ca
B	1123	Lo Pla	00 ha 05 a 92 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Etant ici précisé que :

- La parcelle cadastrée section B, numéro 1120 appartient à Monsieur Jean-Marie FORTE sus nommé en pleine propriété.
- La parcelle cadastrée section B, numéro 1121 appartient à Monsieur Joseph FORTE sus nommé en pleine propriété.
- La parcelle cadastrée section B, numéro 1119 appartient à Madame Emmanuelle FORTE sus nommée en pleine propriété.
- La parcelle cadastrée section B, numéro 1123 appartient à Madame Emmanuelle FORTE, Monsieur Jean-Marie FORTE, et Monsieur Joseph FORTE tous trois susnommés à concurrence d'un tiers indivis chacun en pleine propriété.

CONCORDANCE CADASTRALE

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées Section B numéros 1119 à 1124 sont issues de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section B numéro 1118.

La parcelle cadastrée Section B numéro 1118 étant elle-même issue de la réunion des parcelles cadastrées Section B numéros 470 et 1038.

La parcelle cadastrée Section B numéro 1038 étant elle-même issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section B numéro 978.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

EFFET RELATIF

Concernant Messieurs Jean-Marie et Joseph FORTE

Donation partage suivant acte reçu par Maître Dominique JANER notaire à PRADES le 12 novembre 2007, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2 le 26 décembre 2007, volume 2007P, numéro 10381.

Concernant Madame Emmanuelle FORTE

Donation suivant acte reçu par Maître Dominique JANER notaire à PRADES le 12 novembre 2007, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2 le 26 décembre 2007, volume 2007P, numéro 10382.

RENONCIATION ET GARANTIE DU DONATEUR

Monsieur Marc Bernard **FORTE**, retraité, époux de Madame Martine **ALLIOTI**, demeurant à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) 22 Avenue de Saint Mandé Hall 4.

Né à PHNOM-PENH (CAMBODGE) le 5 septembre 1950.

Marié à la mairie de PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 12 juillet 2003 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

à ce non présent mais représenté par Madame Clémence TAVERNA, clerc de notaire en l'étude de Maître Jean ARNAUDIES, notaire soussigné, demeurant professionnellement à PERPIGNAN, 110 rue André Chouraqui, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 15 février 2022, annexée.

Qui, connaissance prise des présentes, déclare, conformément aux dispositions de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir à cette vente, et par suite :

- Renoncer irrévocablement à toutes les charges et conditions qui ont pu être imposées au **VENDEUR** dans l'acte de donation reçu par Maître Dominique JANER, notaire à PRADES, le 12 novembre 2007, en ce qui concerne le **BIEN**, à savoir :
 - l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer,
 - le droit de retour conventionnel permis par les articles 951 et 952 du Code civil,
 - l'action révocatoire dont les éléments constitutifs sont énoncés aux articles 953 et suivants du Code civil.
- Garantir à cet effet l'**ACQUEREUR** contre tous troubles et risques d'éviction.

- Attester avoir pour héritier réservataire Madame Emmanuelle FORTE, susnommée.

RENONCIATION TACITE A PACTE DE PREFERENCE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Henri TRINQUIER notaire à VINCA le 22 novembre 1977, publié au deuxième bureau des hypothèques de PERPIGNAN, le 20 décembre 1977 volume 1479, numéro 16, il a été stipulé un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du **BIEN**.

Le contenu de ce pacte est le suivant :

« Monsieur Nour Eddine BENSID époux commun en biens meubles et acquêts de Madame Lucienne FILLOL né à TCEMCEN (Algérie) le 10 août 1936.

Consenti aux termes de l'acte de vente dressé par Maître Henri TRINQUIER le 22 novembre 1977 publié au deuxième bureau des hypothèques de PERPIGNAN, le 20 décembre 1977 volume 1479, numéro 16,

Par Madame Josette OLIVE alors épouse de Monsieur Jacques FORTE donatrice aux présentes :

Il est expressément convenu entre les parties que pour le cas où Madame FORTE viendrait à vendre la partie restante de sa propriété (actuelle cadastrée section B, numéro 978), elle devra choisir comme acquéreur, de préférence à tous autres, Monsieur BENSID Nour Eddine.

A cet effet, Madame FORTE notifiera à ce dernier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le prix, les conditions et les modalités de la vente projetée.

Monsieur BENSID Nour Eddine aura un délai de 15 jours partant du jour de la réception par lui de cette LRAR pour exercer son droit de préférence.

Si son acceptation de la vente n'est pas parvenue à Madame FORTE dans ce délai, il sera considéré comme ayant refusé l'acquisition. »

Aux termes d'un courrier recommandé avec avis de réception en date du 24 mars 2022 dont la copie est annexée, la vente a été notifiée au bénéficiaire du pacte avec les conditions et caractéristiques des présentes en lui rappelant l'intégralité de la clause de pacte de préférence contenu dans l'acte, le tout afin de lui permettre l'exercice ou le non-exercice de son droit.

Ledit courrier a été distribué le 25 mars 2022 ainsi qu'il résulte de l'accusé de réception ci-annexé.

Par suite, le bénéficiaire n'ayant pas répondu dans la forme et le délai de 15 jours requis, il ne pourra ni se substituer au tiers acquéreur ni revendiquer une quelconque nullité des présentes.

Les parties requièrent le notaire de faire publier la présente renonciation tacite auprès du service de la publicité foncière compétent à titre d'information des tiers. A cet effet, ce pacte est évalué, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, à cent cinquante euros (150,00 eur).

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

REPARTITION DU PRIX ENTRE LES VENDEURS

Le prix de vente est réparti comme suit entre chacun des vendeurs :
 -Pour Monsieur Jean-Marie FORTE : à concurrence de 50.000,00 euros.
 -Pour Monsieur Joseph FORTE : à concurrence de 50.000,00 euros.
 -Pour Madame Emmanuelle FORTE : à concurrence de 50.000,00 euros.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Monsieur Jean-Marie FORTÉ, Monsieur Joseph FORTE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Donation partage suivant acte reçu par Maître Dominique JANER, notaire à PRADES le 12 novembre 2007 pour une valeur de deux cent soixante-six mille six cent soixante-seize euros (266 676,00 eur) avec d'autres biens.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2, le 26 décembre 2007 volume 2007P, numéro 10381.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Madame Josette Marguerite Berthe OLIVE, veuve de Monsieur Jacques FORTE, domicilié à VINCA (66320), Résidence Catala Avenue Conventionnel Fabre..

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Madame Emmanuelle FORTE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Donation suivant acte reçu par Maître Dominique JANER, notaire à PRADES le 12 novembre 2007 pour une valeur de soixante-six mille six cent soixante-neuf euros (66 669,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2, le 26 décembre 2007 volume 2007P, numéro 10382.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Monsieur Marc Bernard FORTE, époux de Madame Marie ALIOTTI, domicilié à PARIS (75012), 22 Avenue de Saint Mandé Hall 4.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Monsieur Jean-Marie FORTE dépend actuellement du centre des finances publiques de PERPIGNAN, 24 Avenue de la Côte Vermeille.

Monsieur Joseph FORTE dépend actuellement du centre des finances publiques de MARIGNANE, 39 Avenue Marius Ruinat.

Madame Emmanuelle FORTE dépend actuellement du centre des finances publiques de PERPIGNAN, 24 Avenue de la Côte Vermeille.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Monsieur Jean-Marie FORTE, Monsieur Joseph FORTE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe due par le vendeur comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due aux présentes, le prix de cession d'un montant de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR)** étant inférieur à 300% du montant du prix d'acquisition qui s'élevait à deux cent soixante-six mille six cent soixante-seize euros (266 676,00 eur) avec d'autres biens soit deux cent deux mille sept cent cinquante et un euros et trente-trois centimes (202 751,33 eur) euros s'appliquant aux bien vendus, ainsi déclaré par Messieurs Jean-Marie FORTE et Joseph FORTE.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition n'étant pas supérieur à 10.

Madame Emmanuelle FORTE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe due par le vendeur comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due aux présentes, le prix de cession d'un montant de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR)** étant inférieur à 300% du montant du prix d'acquisition qui s'élevait à soixante-six mille six cent soixante-neuf euros (66 669,00 eur).

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition n'étant pas supérieur à 10.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** n'est pas une personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

L'**ACQUEREUR** demande à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256-A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour.
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de MONTPELLIER.
- Que son numéro SIREN est le 351338660.

Etant précisé que l'**ACQUEREUR** d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

L'assiette des droits est de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR).

DETERMINATION DES DROITS

<i>Taxe</i>	<u>Mt à payer</u>
-------------	-------------------

départementale	x	0,70 %	=	1 050,00
150 000,00				
Frais d'assiette	x	2,14 %	=	22,00
1 050,00				
TOTAL				1 072,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	150 000,00	0,10%	150,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'**ACQUEREUR** sont inapplicables aux présentes, celui-ci étant en l'espèce une personne morale agissant dans le cadre de son objet social.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 3 février 2022 et certifié à la date du 2 février 2022 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été prorogé le 7 avril 2022.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Henri TRINQUIER notaire à VINCA le 22 novembre 1977, publié au deuxième bureau des hypothèques de PERPIGNAN, le 20 décembre 1977 volume 1479, numéro 16, il a été créée la servitude suivante :

« Pour accéder à la parcelle qui vient de lui être cédée, Monsieur BENSID Nour Eddine aura le droit de passage sur une largeur moyenne de cinq mètres teintée en bleu sur le plan qui demeurera joint et annexé.

Les frais d'aménagement de l'accès à la parcelle présentement vendue seront supportés à concurrence de moitié chacun par Madame FORTE et par Monsieur BENSID.

Ce passage constituera une servitude perpétuelle dont ce dernier aura l'usage tant pour lui que pour ses héritiers et ayants droit, sans droit de stationnement.

Fonds servant : verger Lo Pla numéro 978 section B de 50a 97ca.

Fonds dominant : terrain à bâtir Lo Pla numéro 977 section B de 20a 10ca. »

Aux termes de l'acte de donation partage reçu par Maître Dominique JANER notaire à PRADES le 12 novembre 2007, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN le 26 décembre 2007, volume 2007P, numéro 10381, il a été constitué la servitude suivante :

« Servitude de passage de canalisation

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Monsieur Bernard FORTE "copartageant" aux présentes

Commune : ESPIRA DE CONFLENT

Désignation cadastrale : Section B numéro 1122

Fonds servant

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

Monsieur Joseph FORTE "copartageant" aux présentes

Commune : ESPIRA DE CONFLENT

Désignation cadastrale : Section B numéro 1121

Origines de propriété :

Fonds dominant et Fonds servant : même origine que les biens donnés et partagés

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation souterraine des eaux potables et des eaux usées.

Les travaux d'établissement de cette servitude devront être faits par un homme de l'art.

Ce droit de passage s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant, c'est-à-dire exclusivement sur la bande de terrain située au SUD de la parcelle Fonds Servant, en prolongation du chemin cadastré section B n°1123, telle que son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Cette servitude est constituée au profit de Monsieur Bernard FORTE attributaire du fonds dominant puis ultérieurement, dans les mêmes conditions au profit des propriétaires successifs dudit fonds

La servitude est établie exclusivement pour les besoins domestiques de desserte en eau potable et évacuation des eaux usées du fonds dominant

Le propriétaire du fonds dominant usera de la servitude dans la limite des besoins pour lesquels elle a été établie et ne pourra apporter aucun changement de nature à aggraver la servitude pour le fonds servant

Tous les frais d'installation des canalisations, y compris les revêtement ou empiètement nécessaires, de leur entretien ou de leur réparation sont à la charge exclusive du propriétaire du fond dominant qui s'y oblige expressément et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs dudit fonds.

Le propriétaire du fonds devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En contrepartie, Monsieur Joseph FORTE attributaire du fonds servant s'engage à laisser passer sur son fonds toutes les personnes et tout le matériel nécessaires à l'entretien et à la réparation de ces canalisations de la façon la moins dommageable pour lui et pour les propriétaires successifs dudit fonds.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros. »

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

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

La taxe foncière est répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Compte tenu du faible montant à répartir, les parties entendent dès à présent se dispenser de cette répartition, le **VENDEUR** conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.

Il est rappelé que, sauf délibération contraire prise par la Commune dans les conditions prévues à l'article 1639 A du Code général des impôts en ce qui concerne

la part de taxe foncière qui lui revient, l'article 1383-I- du même Code exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celles de leur achèvement notamment les constructions nouvelles et dans la seule mesure où ces dernières sont à usage d'habitation.

Toutefois, l'article 1406-II de ce Code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire susvisée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'administration fiscale dans les quatre vingt dix jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

Il appartiendra à l'**ACQUEREUR**, en tant que propriétaire, de faire son affaire personnelle dans le délai précisé ci-dessus de la déclaration d'achèvement des travaux auprès du centre des finances publiques dont ils relèvent, et auprès duquel il pourra obtenir les renseignements et imprimés nécessaires.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 2 avril 2021, sous le numéro CU 066 070 22 C0005.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;

- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage.

CONTROLE DES STRUCTURES

L'**ACQUEREUR** déclare que le présent acte ne tombe pas sous le coup des articles L 331-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime instituant le contrôle des structures agricoles.

En effet, il déclare ne pas effectuer la présente acquisition en vue d'une exploitation agricole.

Il reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur le fait que si, contrairement à ces indications, il désirait mettre en culture les biens acquis, il devrait alors obtenir l'agrément préfectoral.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 13 mars 2019.

Par mention en date du 20 mars 2019 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS D'AMENAGER

L'**ACQUEREUR** est titulaire d'un permis d'aménager en date du 30 juin 2021.

Ce permis autorise la création de huit (8) lots dont UN (1) macrolot divisible en deux lots à bâtir.

Le délai de recours contentieux du permis d'aménager court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision d'autorisation de lotir sur le terrain.

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maître Benjamin BOURRET, huissier de justice à PERPIGNAN (66100), immeuble l'Odyssée, 36 Avenue Eole, Tecnosud 2, aux termes d'un procès-verbal en date du 16 septembre 2021.

Les copies du permis et du procès-verbal sont annexées.

Il est précisé que ce permis confère le droit de procéder aux travaux de viabilisation et de diviser le terrain en le vendant par lots en vue de la construction. Il ne confère aucun droit de construire, l'obtention d'un permis de construire étant nécessaire pour cela.

Les travaux autorisés par le permis d'aménager doivent être débutés dans les deux ans à compter de la notification de la décision ou ne doivent pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année, sinon le permis deviendra caduc.

Un certificat de non recours et de non-retrait a été délivré par la Mairie d'ESPIRA DE CONFLENT le 14 octobre 2021, dont la copie demeure ci-annexée.

Une attestation délivrée en application des dispositions de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme par le Tribunal administratif de MONTPELLIER le 7 octobre 2021, annexée, atteste de l'absence de contentieux.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'exposition faible.

Une copie de la cartographie est jointe.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des particularités révélées par les états des risques dont les rapports sont annexés et des rapports de consultations des bases de données environnementales le cas échéant.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé des conséquences de ces particularités au regard des autorisations d'urbanisme et du fait que le terrain peut devenir inconstructible après la vente.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN appartient aux consorts FORTE, susnommées, par suite des faits et actes suivants :

Concernant Monsieur Jean-Marie FORTE et Monsieur Joseph FORTE :

Donation à titre de partage anticipé avec d'autres biens par :

Madame Josette, Marguerite, Berthe OLIVE, retraitée, demeurant à VINCA (66320) Résidence Catala Avenue Conventionnel Fabre,
Née à ESPIRA-DE-CONFLENT (66320), le 2 novembre 1921,
Veuve de Monsieur Jacques FORTE et non remariée

A ses quatre enfants :

-Monsieur Jean-Marc FORTE, susnommé, vendeur aux présentes,
-Monsieur Joseph FORTE, susnommé, vendeur aux présentes,
-Monsieur Marc FORTE, susnommé, intervenant aux présentes,
-Monsieur Bernard Etienne Marcel FORTE, époux de Madame Christiane Huguette Danièle PAGANE, né à PERPIGNAN (66000) le 23 octobre 1952,

Et partage entre les donataires, sous le contrôle et la médiation des donateurs des biens ainsi donnés.

Ladite donation faite sous diverses charges et conditions, pour lesquelles la donatrice intervient aux présentes

Il est ici précisé que l'ensemble des copartageants ont renoncé à l'action en réduction, conformément aux dispositions de l'article 924-4 du Code civil, et ce relativement au(x) BIEN(s) objet de ladite donation-partage, voulant que, par cette renonciation, l'action en réduction prévue par l'article 924 du Code civil ne puisse être exercée contre les tiers bénéficiaires de l'aliénation ou la constitution de droits réels sur le BIEN dont il s'agit.

Il est ici précisé que Madame Josette FORTE née OLIVE est décédée à PERPIGNAN le 17 mars 2008.

Concernant Madame Emmanuelle FORTE :

Donation consentie par son père, Monsieur Marc FORTE, susnommé, suivant acte reçu par Maître Dominique JANER notaire à PRADES, le 12 novembre 2007.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2 le 26 décembre 2007, volume 2007P, numéro 10382.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

ORIGINE ANTERIEURE

Antérieurement ce bien appartenait en propre à Madame OLIVE Veuve FORTE par suite de l'attribution qui lui en a été faite

Suivant acte reçu par Me CORTADE Notaire à VINCA le 27 mars 1947 transcrit au bureau des hypothèques de PERPIGNAN le 8 mai 1947 volume 2647 numéro 5

Contenant donation à titre de partage anticipé par

Monsieur OLIVE Jean Gaudérique Joseph veuf en premières noces de Madame Marie Anne SANTIBANEZ et Madame MAL ER Marie Thérèse son épouse en secondes noces, demeurant à ESPIRA DE CONFLENT

De tous les biens leur appartenant tant en propre qu'en commun, et de tous ceux ayant dépendu de la communauté ayant existé entre ledit Monsieur OLIVE et sa première épouse Madame SANTIBANEZ

Monsieur OLIVE Sébastien

Madame OLIVE Jeanne épouse PAYSA

Issus tous deux de la première union de Monsieur Jean OLIVE avec Madame SANTIBANEZ

Et ladite Madame OLIVE Josette "DONATRICE" aux présentes,

Issue de la deuxième union de Monsieur Jean OLIVE et Madame MALER

Toutes les charges et conditions de la donation, toute action révocatoire ou autre sont aujourd'hui éteintes et l'usufruit réservé par les donateurs sur les immeubles bâtis s'est réuni à la nue-propriété sur la tête des attributaires par suite du décès des donateurs survenu depuis savoir :

Monsieur à PERPIGNAN le 9 janvier 1969

Madame à ESPIRA DE CONFLENT le 3 mars 1965

Le partage a eu lieu sans soulte

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse ou aux adresses électronique(s) suivante(s) :

SAS HECTARE : pierre.bertrand@hectare.fr

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : celle de son siège social.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera aux adresses indiquée en tête des présentes.

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

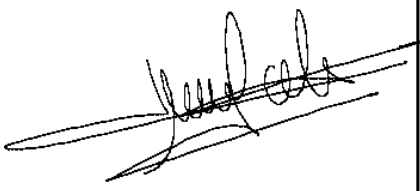
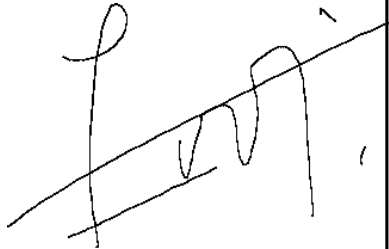
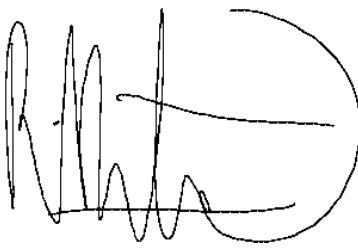
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

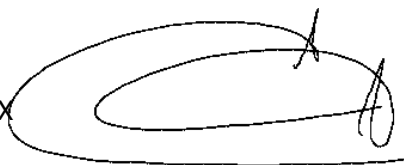
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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

Mme FORTE Emmanuelle a signé à PERPIGNAN le 29 avril 2022	
M. FORTE Joseph a signé à PERPIGNAN le 29 avril 2022	
M. FORTÉ Jean-Marie a signé à PERPIGNAN le 29 avril 2022	
M. BERTRAND Pierre représentant de la société dénommée SAS HECTARE a signé à PERPIGNAN le 29 avril 2022	
M. TAVERNA Clémence représentant de M. FORTE Marc a signé à PERPIGNAN le 29 avril 2022	

**et le notaire Me
ARNAUDIES JEAN a
signé**

à PERPIGNAN
L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX
LE VINGT NEUF AVRIL

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' or 'G' shape with a vertical stroke and a small loop at the end.