

101032105
EP/CC/

VENTE
MIZRAHI
/
HECTARE

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT ET UN AVRIL

A NIMES (Gard), 1, Bd Amiral Courbet, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Emmanuel PROHIN, Notaire soussigné, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « Bruno CHABROLLES, Justine BOUAT, Emmanuel PROHIN, Paul CHABROLLES, Sabine BRAYDE et Peggy MIRAS notaires associés », titulaire d'un office notarial à la résidence de NIMES (Gard), 1, Bd Amiral Courbet et 26 Rue du Prado 34170 CASTELNAU-LE-LEZ,

Reçoit l'acte authentique de VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame Marie Elise Thérèse Andrée **MIZRAHI**, médecin, demeurant à BOUILLARGUES (30230) 9 rue des Oustalets.

Née à MONTPELLIER (34000) le 5 décembre 1949.

Divorcée de Monsieur Thao **SAVATH** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NIMES (30000) le 22 septembre 2016, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 35 100 000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), clos des Chanterelles,

identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée SAS HECTARE acquiert la pleine propriété du BIEN.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Marie MIZRAHI est présente à l'acte.

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par Monsieur Sebastien JATTEAU, responsable développement, domicilié professionnellement rue du Romarin, 34830 CALPIERS ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guilhem PORTALES en date du 9 décembre 2021 dont une copie est ci-annexée.

Annexe n°1 – Pouvoir M.Jatteau

Monsieur Sébastien JATTEAU agissant lui-même, en qualité de Président de ladite société.

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 à l'acte 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.

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, ils 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 ACQUEREURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils 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 "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le terrain vendu.
- 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 **CAMPAGNAN (HÉRAULT) (34230), LE VILLAGE :**

Une parcelle de terrain à bâtir .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	598	LE VILLAGE	00 ha 16 a 37 ca

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

Un extrait de plan cadastral est ci-annexé.

Annexe n°2 – Plan cadastral

Un plan de division établi par le Cabinet GEOM7, situé 7 rue de Berlin à SETE (34200) est annexé.

Annexe n°3 – Plan de division

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AB numéro 10 lieudit LE VILLAGE pour une contenance de vingt ares soixante centiares (00ha 20a 60ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AB numéro 598

- Le VENDEUR conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section AB numéro 599 lieudit LE VILLAGE pour une contenance de quatre ares huit centiares (00ha 04a 08ca).
 - Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par GEOM 7, géomètre expert à SETE, 7 rue de Berlin, le 11 août 2021 sous le numéro 281X.

Une copie de ce document est annexée.

Annexe n°4 Document d'arpentage et modèle 1

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux 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, 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 aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage.

EFFET RELATIF

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Bruno CHABROLLES notaire à NIMES le 2 juin 1992 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 8 juillet 1992, volume 1992P, numéro 6768.

Compte tenu du fait que le droit de propriété résulte d'un acte de donation-partage, et en application des dispositions de l'article 924-4 du Code civil qui pose le principe de la réduction des libéralités excessives lorsqu'il y a des héritiers réservataires aux droits du donateur, il y a lieu d'apporter la précision suivante.

L'accord des co-donataires n'a pas été recueilli, l'action en réduction étant prescrite, le décès du donateur étant intervenu le 23 mai 2012, il y a plus de cinq ans.

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 vente est conclue moyennant le prix de **CENT DIX MILLE EUROS (110 000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

PARTIE COMPTANT

La somme de QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (85 000,00 EUR) formant partie du prix de la vente a été payée comptant par l'ACQUEREUR au VENDEUR qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PARTIE PAR OBLIGATION DE FAIRE

Le solde du prix soit **VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR)** est converti en une obligation de faire pour l'ACQUEREUR de viabiliser la parcelle cadastrée section AB numéro 599 d'une superficie de 408 m² restant la propriété du VENDEUR.

Cette facturation forfaitaire comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone, gaz de ville de chaque lot, les taxes communales exigibles dans le cadre de l'autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier, la part de contribution éventuelle à la création de parcelles destinées à la réalisation de logements sociaux etc

De convention expresse entre les parties, il est convenu que la viabilisation des parcelles restant appartenir au vendeur sera faite par l'acquéreur en même temps qu'il réalisera la viabilisation des parcelles présentement acquises, l'acquéreur déclarant vouloir acquérir lesdits biens dans le cadre d'une opération de lotissement qu'il se propose de réaliser.

Il est expressément convenu entre les parties que l'acquéreur amènera tous les réseaux en limite de la parcelle cadastrée section AB n°599

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir **au plus tard le 20 avril 2023**. Ce délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais.

Force majeure

Pour l'application de ces dispositions, les parties considèrent notamment comme cas de force majeure tout événement suivant :

- incendie ou explosion ;
- foudre ;
- cyclone, inondation, tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique ;
- chute d'aéronef ;
- rupture générale d'approvisionnement en énergie nécessaire pour la réalisation du chantier ;
- faits de guerre étrangère ;
- faits de guerre civile ;
- actes de terrorisme ou de sabotage commis dans le cadre d'actions terroristes ou de sabotage, d'émeute, de mouvements populaires.
- les effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de la transmutation de noyau d'atomes ou de radioactivité, ainsi que des effets des radiations provoquées par l'accélération des particules.

Cause légitime

Pour l'application de ces dispositions, seraient considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai, notamment :

- les intempéries ;
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier y compris, celles sous-traitantes ;
- la faillite, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, dépôt de bilan ou déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, y compris celles sous-traitantes ;
- la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur) ;
- l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain ;
- les troubles résultant d'hostilités, attentats, mouvements de rue, cataclysmes, incendie, inondations ou accidents de chantier ;
- le retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides, à moins ce retard ne soit fondé sur des fautes ou négligences imputables au vendeur ;
- les retards pour cause de fouilles archéologiques, travaux de dépollution du sol ou du sous-sol, travaux de désamiantage, ou encore inondation du chantier et de façon plus générale tout retard provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises sous-oeuvre d'immeubles avoisinants, et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée

d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi sous sa propre responsabilité par l'architecte ou du bureau d'études.

Les attestations délivrées par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage certifiant l'achèvement des travaux du lotissement, attesteront de l'exécution des obligations de faire dues par l'ACQUEREUR au VENDEUR.

Le **VENDEUR** aura donc la qualité de coloti pour les lots conservés par lui et par conséquent s'oblige à respecter les différents documents applicables au lotissement (notamment le cahier des charges, le règlement, les statuts ASL dont il sera membre de plein droit..)

En outre, le vendeur sera tenu en qualité de colotis de verser en la comptabilité du notaire soussigné, agissant en qualité de séquestre, le jour de la constatation de l'achèvement desdits travaux par les attestations du Maître d'œuvre, la somme correspondant aux cautions nécessaires à la protection des ouvrages et au respect des obligations conformément aux stipulations du cahier des charges du lotissement ainsi que la quote-part correspondant à la constitution de l'ASL du lotissement.

Le VENDEUR est informé du fait que la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs dudit lotissement seront dévolus à l'association syndicale jusqu'à leur cession éventuelle à la commune ou à une personne morale de droit public.

Le VENDEUR sera de plein droit membre de cette association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs auxdits ouvrages et aménagements et il s'oblige à répondre aux convocations qui lui seront adressées.

Le VENDEUR donne, par la présente, tant en son nom personnel qu'en celui de ses ayants droit, à quelque titre que ce soit, au futur président de l'association syndicale libre, à l'effet :

- d'acquiescer à l'euro symbolique pour le compte de ladite association syndicale les espaces et équipements communs du lotissement susvisé (voiries, espaces verts, réseaux etc..),
- de signer tous actes de cession qu'il appartiendra, qui auront pour objet de classer ces espaces et équipements communs dans le domaine public,
- et désigne tous clercs de l'office notarial désigné en tête des présentes pour procéder à toutes les formalités nécessaires à la constitution de l'association, et pour régulariser les actes nécessaires susvisés.

Le VENDEUR confère, par ces mêmes présentes à l'ACQUEREUR, en sa qualité d'aménageur, le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés d'aménager pour l'aménagement du lotissement dont dépend le BIEN ;
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;

- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

Le VENDEUR investit l'ACQUEREUR de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, le VENDEUR donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés à l'ACQUEREUR dans l'intérêt des différents colotis et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par l'aménageur, acquéreur aux présentes.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour l'achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage ou de terrains, seront supportées par l'ACQUEREUR sans incidence sur le prix de la présente vente.

Enfin, le VENDEUR s'interdit de s'immiscer dans les opérations d'aménagement du lotissement à la charge de l'ACQUEREUR et à se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux entrepreneurs, sous peine d'engager sa responsabilité.

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé par l'ACQUEREUR du fait que les entrepreneurs chargés des constructions sur les lots conservés par le VENDEUR et leurs fournisseurs pourront utiliser les voies et ouvrages du lotissement, sous réserve de toutes mesures de police appropriées.

Toutes les dégradations causées pendant l'exécution des travaux de constructions aux voies, réseaux, ouvrages, aménagements et espaces communs de toute nature par les entreprises ou les fournisseurs seront imputées au VENDEUR qui en sera personnellement responsable à l'égard de l'aménageur, de la Commune et des autres propriétaires du lotissement, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

En outre le VENDEUR déclare et reconnaît avoir été informé par l'ACQUEREUR du fait qu'il doit, conformément aux prescriptions du cahier des charges du lotissement :

- informer les entreprises chargées d'exécuter les travaux de construction et de viabilité du lot restant à lui appartenir du contenu du cahier des charges du lotissement, préalablement à toutes prestations,
- faire viser un exemplaire de l'article relatif à l'utilisation des voies par son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitants et fournisseurs.
- obtenir une attestation d'assurance responsabilité civile datée de moins de trois mois de son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitant et fournisseurs.
- réaliser un constat d'huissier ou « un état des lieux contradictoire » dressé préalablement à tout début de travaux avec la ou les entreprises de construction choisies par lui et cela, de manière à ce que les parties communes du lotissement, voirie et réseaux, situés au droit de son lot soient, après terminaison des travaux, remis en état en cas de dégradation.

Etant ici précisé :

- que les travaux de remise en état seront supportés par le VENDEUR si lui ou ses entreprises sont responsables des dégradations.
- que dans le cas où ces travaux de remise en état ne pourraient être imputés à l'un des colotis, leur coût sera réparti entre l'ensemble des colotis et prélevé sur le montant du cautionnement global du lotissement."

GARANTIE DE PAIEMENT – CAUTIONNEMENT

Le paiement du solde du prix soit la somme de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR) converti en obligation de faire est entièrement cautionné par :

La société dénommée **BANQUE EUROPEENNE DE CREDIT MUTUEL**

société par actions simplifiée au capital de 134 048 920 EUR ayant son siège social sis à STRASBOURG (67000), 4 rue Raiffeisen, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 379522600 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de STRASBOURH.

Sous la forme d'un cautionnement bancaire, avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division expirant le 30 avril 2023 dont une copie est ci-annexée.

Annexe n°5 – Caution Bancaire

Modalités de mise en œuvre du cautionnement par la banque

A défaut de respecter l'obligation de faire dans les délais et conditions ci-dessus prévus, le VENDEUR fera connaître par courrier recommandé avec accusé de réception à l'organisme garant, le manquement à cette obligation, pour la mise en jeu du cautionnement et ce avant l'expiration du délai de forclusion mentionné dans ledit cautionnement, à l'adresse indiqué dans ledit accord de cautionnement bancaire obtenu ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le VENDEUR déclare avoir parfaite connaissance des conditions de prise d'effet, de durée et de mise en œuvre du cautionnement pour avoir pris connaissance antérieurement aux présentes dudit cautionnement ci-dessus visé.

RENONCIATION IRRÉVOCABLE À L'INSCRIPTION DE L'HYPOTHEQUE LEGALE DU VENDEUR ET D'ACTION RESOLUTOIRE

Le VENDEUR ayant reçu de l'ACQUEREUR une caution bancaire garantissant le paiement intégral du solde stipulé converti en obligation de faire, renonce irrévocablement à l'inscription de l'hypothèque légale du vendeur et à l'action résolutoire.

En conséquence, le VENDEUR dispense expressément et irrévocablement le Notaire soussigné de prendre l'inscription du privilège de vendeur et à l'action résolutoire.

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

Donation partage suivant acte reçu par Maître Bruno CHABROLLES, notaire à NIMES le 2 juin 1992 pour une valeur de huit mille francs (8 000,00 frs).
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 8 juillet 1992 volume 1992P, numéro 6768.

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

Le précédent propriétaire était Madame Marie Hermence Elise Marguerite Henriette SOYRIS, domiciliée 2 place du vallon BOUILLARGUES et décédée à BOUILLARGUES le 23 mai 2012.

Le VENDEUR donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de NIMES EST – 15Bd Etienne Saintenac - 30000 NIMES EST et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

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

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 de 10 % sur les deux tiers du prix de cession, 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, la commune n'ayant pas instauré cette taxe aux termes d'une délibération de plus de trois mois ainsi qu'il résulte d'un courrier de la mairie de Campagnan ci-après annexé.

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

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible ainsi qu'il résulte d'un courrier de la Mairie demeuré ci-annexé.

Annexe n°6- Courrier taxe sur les cession de terrain

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 :

- être 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 SUD EST à 156 rue Alfred à MONTPELLIER , où le redevable est identifié sous le numéro FR243 513 386 600 0027,
- 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 DIX MILLE EUROS (110 000,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>				
110 000,00	x	0,70 %	=	770,00
<i>Frais d'assiette</i>				
770,00	x	2,14 %	=	16,00
TOTAL				786,00

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	110 000,00	0,10%	110,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

VALIDATION ET RENONCIATION AUX CONDITIONS SUSPENSIVES

L'**ACQUEREUR** déclare :

- renoncer purement et simplement à l'ensemble des conditions suspensives et/ou particulières qui ne seraient pas réalisées à ce jour stipulées aux termes de l'avant-contrat et de ses avenants savoir :
- Obtention d'un prêt bancaire
- en faire son affaire personnelle ;
- qu'il n'existe aucun obstacle à la signature du présent acte ;
- avoir reçu toutes explications utiles ;
- requérir le notaire soussigné de recevoir l'acte.

AVANT-CONTRAT

Il est ici rappelé que les parties ont signé un compromis sous seing privé en date à NIMES du 17 décembre 2019 suivi d'un avenant de prorogation sous seing privé en date du 3 juin 2021.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes comme s'agissant de la vente d'un terrain à bâtir.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICITION

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.

Compte tenu du fait que le droit de propriété résulte d'un acte de donation-partage, et en application des dispositions de l'article 924-4 du Code civil qui pose le principe de la réduction des libéralités excessives lorsqu'il y a des héritiers réservataires aux droits du donateur, il y a lieu d'apporter la précision suivante.

L'accord des co-donataires n'a pas été recueilli, l'action en réduction étant prescrite, le décès du donateur étant intervenu le 23 mai 2012, il y a plus de cinq ans.

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 24 juin 2020 et certifié à la date du 22 juin 2020 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 8 juillet 2021 et le 29 mars 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.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

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, sauf si l'ACQUEREUR a également cette qualité,
- ou 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 toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

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 des impôts locaux.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année entière sont dues par le VENDEUR.

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

Note de renseignements d'urbanisme

Une demande de certificat d'urbanisme d'information a été adressée aux services compétents de la commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 22 juin 2021. Une copie de cette demande ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

Annexe n°7 -Demande de CU +AR

Cette demande est restée sans réponse.

En conséquence, et afin d'informer l'ACQUEREUR, une note de renseignements d'urbanisme en date du 3 août 2021 a été établie par la société JurisUrba. Cette note est annexée.

Annexe n°8- NRU

L'ACQUEREUR reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de cette note.

Il s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

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 aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Conformément aux dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé par la Mairie de CAMPAGNAN (34230) le 24 août 2020 ci-après relaté.

Le titulaire de l'autorisation déclare ne pas avoir reçu de contestation (retrait ou recours).

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, la commune étant soumise au Règlement National d'Urbanisme ainsi qu'il résulte de la note de renseignement d'urbanisme ci-avant annexée.

ESPACE NATUREL SENSIBLE

Conformément aux dispositions des articles L 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le notaire soussigné a notifié le projet des présentes au Président du conseil départemental de l'HERAULT, par lettre recommandée en date du 21 juin 2021 avec avis de réception afin que le Département puisse le cas échéant exercer son droit de préemption.

Par mention en date du 5 août 2021, le Département de l'HERAULT a déclaré renoncer à l'exercice de son droit de préemption.

En outre, la commune a déclaré ne pas exercer le droit de substitution dont elle est titulaire aux termes d'une mention en date du 27 août 2021 dont une copie est annexée.

Annexe n°9 - DIA

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

La vente n'a pas fait l'objet d'une notification à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R." s'agissant d'un immeuble à vocation non agricole non situé dans une zone visée par l'alinéa premier de l'article L 143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS D'AMENAGER- LOTISSEMENT LES OMBRELLES 2

L'ACQUEREUR est titulaire d'un permis d'aménager N°PA 034 047 20 00002 en date du 24 août 2020 ci-annexé.

Annexe n°10 – Permis d'aménager

Ce permis autorise la création de 4 lots privatifs de terrains dont un macro lot.

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.

Affichage

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maître Olivier BAILLON, huissier de justice à MONTPELLIER, 15 passage Lonjon, aux termes d'un procès-verbal en date des 12 février, 16 mars et 26 mai 2021.

Les procès-verbaux sont annexées.

Annexe n°11 – Constat d'affichage

Attestation de non recours non retrait

L'acquéreur déclare que l'autorisation n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux, ni contentieux, ni d'aucun retrait administratif ainsi qu'il résulte de l'attestation de non recours non retrait délivrée par la Mairie de Campagnan le 11 juin 2021.

Annexe n°12 – Attestation de non recours non retrait

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.

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

Un permis d'aménager modificatif a été délivré par la Mairie de CAMPAGNAN sous le numéro PA 034 047 20 00002M1, le 26 janvier 2022, dont un exemplaire est ci-annexé.

Annexe n°13 – Permis d'aménager modificatif

Le modificatif ayant pour objet la suppression du macro lot social et l'ajout de deux lots individuels de telle sorte que le lotissement comprendra 5 lots individuels.

Affichage

L'affichage sur le terrain a été constaté par Maître Olivier BAILLON, huissier de justice à MONTPELLIER, 15 passage Lonjon, aux termes d'un procès-verbal en date des 9 février, 11 mars et 11 avril 2022.

Les procès-verbaux sont annexées.

Annexe 13Bis- Constats d'affichage PAM

L'ACQUEREUR, déclare être parfaitement informé des risques qu'il encourt à signer la présente vente sans attendre l'expiration du délai de retrait de l'administration.

Il requiert en conséquence le notaire soussigné de recevoir la présente vente sans attendre le caractère définitif de son permis d'aménager modificatif.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX

TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe l'ACQUEREUR dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

- d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
- d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

L'ACQUEREUR déclare que le notaire l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

L'ACQUEREUR est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."

- Article L 132-6

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 132-7

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'ACQUEREUR, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

DIAGNOSTICS

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Annexe n°14- ERP

Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

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 Alea moyen.

Etude géotechnique

Une étude géotechnique préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par GEO MECA, située 75, rue Jérémie Bentham- 34 470 PEROLS le 29 septembre 2021 et est annexée.

Annexe n°15 – Etude Géotechnique

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Le contenu de cette étude mentionnée à l'article R 132-5 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

Cette étude devra être également annexée aux mutations successives de l'immeuble.

Le propriétaire actuel déclare que, à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

Annexe n°16- Consultation géorisques

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

OBLIGATION GENERALE D'ÉLIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la

silviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).
Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances. Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR est devenu propriétaire pour l'avoir reçue de :

Madame Marie Hermence Elise Marguerite Henriette **SOYRIS**, en son vivant sans profession, épouse de Monsieur Samy **MIZRAHI**, demeurant à BOUILLARGUES (30230), 2 place du Vallon.

Née à PLAISSAN (34230), le 13 mai 1921.

De nationalité française

Décédée à BOUILLARGUES (30230) (FRANCE), le 23 mai 2012.

Suivant acte reçu par Maître Bruno CHABROLLES notaire à NIMES le 2 juin 1992

,

Ledit bien a été évaluée à la somme de HUIT MILLE FRANCS (8 000,00 FRS)

Ladite donation a eu lieu sous diverses charges et conditions qui se trouvent aujourd'hui éteintes par suite du décès de la donatrice, Madame Marie SOYRIS survenu à BOUILLARGUES le 23 mai 2012.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 8 juillet 1992, volume 1992P, numéro 6768.

La parcelle appartenait en propre à Madame Marie MIZRAHI, donatrice, pour lui avoir été attribuée avec d'autres biens, aux termes d'un acte reçu par Me Roger RICARD, Notaire à SAINT PARGOIRE (Hérault), le 6 octobre 1957, contenant:

lent: Donation entre vifs à titre de partage anticipé par Madame Thérèse Léontine Madeleine Anne TEISSEIRE, sans profession, veuve en uniques noces et non remariée de Monsieur Paul Jean SOYRIS, domiciliée à CAMPAGNAN,

A ses quatre enfants et seuls présomptifs héritiers, dont Madame MIZRAHI, chacun pour un/quart, donataires pour même quotité,

Des parts et portions lui revenant dans les biens qui dépendaient de la communauté ayant existé entre elle et son défunt mari

2ent: Et partage entre les donataires, en présence et sous la médiation de la donatrice, tant des parts et portions de biens ainsi données, que de celles leur provenant de la succession de leur père, Monsieur Paul Jean SOYRIS, en son vivant propriétaire, décédé en son domicile à CAMPAGNAN, le 15 décembre 1955 et dont ils étaient seuls héritiers, chacun pour un/quart, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me THOMAS de TEREZ, notaire à SAINT PARGOIRE, le 7 mai 1956.

Ladite donation a eu lieu sous diverses charges et conditions qui se trouvent aujourd'hui éteintes par suite du décès de la donatrice, Madame Thérèse SOYRIS née TEISSEIRE survenu à CAMPAGNAN (Hérault) le 26 janvier 1977.

Quant au partage, il a eu lieu sans soulte ni retour de part ni d'autre.

Une expédition dudit acte de donation-partage a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 6 novembre 1957, volume 2148, numéro 35.

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.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions 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.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les PARTIES conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

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 indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse 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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

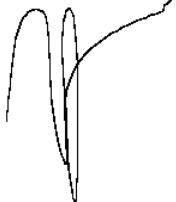
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

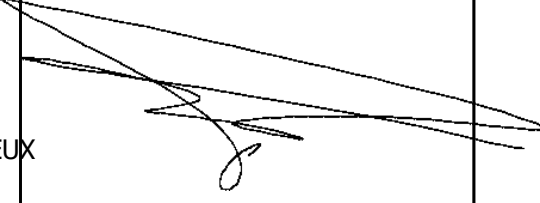
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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 MIZRAHI Marie a signé à NIMES CEDEX 4 le 21 avril 2022	
--	--

M. JATTEAU Sébastien représentant de la société dénommée SAS HECTARE a signé à NIMES CEDEX 4 le 21 avril 2022	
---	--

et le notaire Me PROHIN EMMANUEL a signé à NIMES CEDEX 4 L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT ET UN AVRIL	
--	---