

100029402

CAR/AAR/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE QUATORZE JUIN**

A FONTES (34320 - Hérault), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Christophe ARNAL, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral dénommée « notaires Terre et Mer », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de FONTES (34320 – Hérault) 29 bis Boulevard Jules Ferry,

Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Lucile VILLARET-SATGER, notaire à SAINT ANDRE DE SANGONIS, assistant le VENDEUR.

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

Madame Brigitte Julienne Josette **BENOIT**, retraitée, demeurant à CLERMONT-L'HERAULT (34800) 244 route de Liausson.

Née à CLERMONT-L'HERAULT (34800) le 4 mars 1957.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Gilbert Paul Jacob **BENOIT**, gérant, demeurant à AGDE (34300) 22 boulevard Saint Christ.

Né à CLERMONT-L'HERAULT (34800) le 25 novembre 1958.

Ayant conclu avec Madame Colette Thérèse Marie GARCIA un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Claire VINAS, notaire à CLERMONT-L'HERAULT, le 27 septembre 2021.

Monsieur BENOIT Gilbert Paul Jacob étant divorcé en premières noces de Madame Véronique VERGNES. Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Corinne Francine Yvette **BENOIT**, secrétaire, demeurant à CLERMONT-L'HERAULT (34800) 300 route de Liausson Pioch de Comte.

Née à CLERMONT-L'HERAULT (34800) le 27 avril 1961.

Divorcée de Monsieur Andréas **SCHIESSL** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de FURSTENFELDRUCK le 12 octobre 2001, 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 35100000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), Le Clos des Chanterelles - 251 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

- Madame Brigitte BENOIT est présente à l'acte.

- Monsieur Gilbert BENOIT est présent à l'acte.

- Madame Corinne BENOIT est présente à l'acte.

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par Monsieur Sébastien JATTEAU, responsable développement, domicilié professionnellement à VENDARGUES (34741) 75 ZI Les Portes Domitiennes, RN 113, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une délégation de pouvoirs, prise conformément aux dispositions de l'article L 227-6 alinéa 2 du code de commerce, en date du 9 décembre 2021 consenti par Monsieur Guilhem PORTALES demeurée annexée aux présentes (**Annexe**).

Ledit Monsieur Guilhem PORTALES ayant agi sa qualité de président directeur général de la SAS HECTARE.

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 Madame Brigitte BENOIT, Monsieur Gilbert BENOIT et Madame Corinne BENOIT

- Extrait d'acte de naissance.
- 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

Préalablement au présent acte, les parties exposent ce qui suit :

Par acte sous seing privé en date du 08 avril 2019, Monsieur Louis BENOIT a conclu un compromis de vente sur le bien immobilier objet des présentes, au profit de la société SAS HECTARE, pour un montant de 122.500 euros et comprenant plusieurs conditions suspensives auxquelles la société SAS HECTARE a renoncé.

Monsieur Louis BENOIT, domicilié en son vivant à CLERMONT L'HERAULT, est décédé le 15 avril 2019, laissant pour recueillir son entière succession ses trois enfants et seuls présomptifs héritiers, Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT, vendeurs susnommés.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître Lucille VILLARET SATGER, notaire à SAINT ANDRE DE SANGONIS le 5 août 2019.

Par courrier recommandé en date du 11 août 2021, la société SAS HECTARE a adressé aux consorts BENOIT une mise en demeure de procéder à la régularisation de la vente.

Les consorts BENOIT ont refusé et l'ont informée par mail qu'ils s'étaient engagés par ailleurs sur la vente du terrain, et qu'un nouveau compromis avait été signé.

La société SAS HECTARE a en conséquence sollicité et obtenu du Président du Tribunal judiciaire de MONTPELLIER l'autorisation d'assigner à jour fixe afin de faire condamner les ayants-droits du contractant à respecter son obligation de vente du bien.

Par exploit d'huissier en date du 8 novembre 2021, la société SAS HECTARE a assigné à jour fixe Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT devant le Tribunal judiciaire de MONTPELLIER.

Par jugement en date du 18 février 2022, le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER a statué de la manière suivante :

Le Tribunal judiciaire de MONTPELLIER, statuant publiquement, par jugement contradictoire, mis à disposition au greffe et en premier ressort,

DÉCLARE recevable l'action en vente forcée formée par la SAS HECTARE ;

RAPPELLE que les consorts Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT, ayants droit de monsieur Louis BENOIT, sont tenus des engagements pris par ce dernier et doivent exécuter les termes du compromis signé au profit de la société SAS HECTARE ;

ORDONNE l'exécution forcée, Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT, de la vente conclue entre Monsieur Louis BENOIT et la société SAS HECTARE sur les biens objets du compromis en date du 8 avril 2018 et ci-dessous référencés, qui interviendra dans un délai d'un mois à compter du prononcé de la présente décision, auprès de l'étude notariale de Maître Christophe ARNAL, notaire à FONTES (34320) ;

DECIDE qu'en tout état de cause le présent jugement vaut vente parfaite, au profit de la société SAS HECTARE, du bien situé Lieu-dit FONTAINEBLEAU, à CLERMONT-L'HERAULT (34800) et cadastré section CL25, CL 26 et CL 27 ;

ORDONNE qu'à défaut de régularisation de la vente par devant notaire, le jugement soit publié auprès du service de la publicité foncière de MONTPELLIER ;

JUGE pour les besoins de la publicité foncière que le bien immobilier objet de la vente est identifié comme une parcelle de terrain en zone constructible, cadastrée sur les territoires de la commune de CLERMONT – L'HERAULT 34800 (HERAULT) sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	25	FONTAINEBLEAU	00 ha 12 a 72 ca
CL	26	FONTAINEBLEAU	00 ha 29 a 89 ca
CL	27	FONTAINEBLEAU	00 ha 09 a 44 ca

Effet relatif : Donation suivant acte reçu par Maître Pierre COMBES, notaire à CLERMONT – L'HERAULT le 13 janvier 1987, publié au service de la publicité foncière de Montpellier 2, le 26 février 1987, volume 529, numéro 710.

DEBOUTE la société SAS HECTARE de sa demande en paiement au titre de la clause pénale ;

REJETTE les demandes reconventionnelles de Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT ;

CONDAMNE in solidum Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT à payer à la société SAS HECTARE la somme de 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

DEBOUTE Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT de leur demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE in solidum Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT aux entiers dépens ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

Sont demeurés annexés aux présentes (**Annexe**):

- La copie du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER, le 18 février 2022,
- L'acte d'acquiescement de Madame Brigitte BENOIT en date du 1^{er} avril 2022,
- L'acte d'acquiescement de Monsieur Gilbert BENOIT en date du 1^{er} avril 2022,
- L'acte d'acquiescement de Madame Corinne BENOIT en date du 1^{er} avril 2022,

CECI EXPOSE, les parties déclarent avoir convenu amiablement entre elles de régulariser la présente vente, ce jour, et requièrent en conséquence le notaire soussigné de dresser le présent acte.

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 mises 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 "**meublier**", 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

A CLERMONT-L'HERAULT (HÉRAULT) 34800 Lieu-dit Fontainebleau.

Une parcelle de terrain en zone constructible.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	25	FONTAINEBLEAU	00 ha 12 a 72 ca
CL	26	FONTAINEBLEAU	00 ha 29 a 89 ca
CL	27	FONTAINEBLEAU	00 ha 09 a 44 ca

Total surface : 00 ha 52 a 05 ca

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

PLANS

Un extrait du plan cadastral et un extrait du plan géoportail figurant l'assise foncière du BIEN sont annexés (**Annexe**).

Un extrait du plan figurant les zones du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLERMONT L'HERAULT est annexé (**Annexe**).

ABSENCE DE BORNAGE

Le **VENDEUR** précise qu'aucun bornage n'a été effectué pour déterminer les limites du terrain.

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Lucille VILLARET-SATGER notaire à SAINT ANDRE DE SANGONIS le 17 septembre 2020 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 1er octobre 2020, volume 2020P, numéro 11556.

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 VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (122 500,00 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

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Lucille VILLARET-SATGER, notaire à SAINT ANDRE DE SANGONIS le 17 septembre 2020 pour une valeur de cent vingt-deux mille cinq cents euros (122 500,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 1er octobre 2020 volume 2020P, numéro 11556.

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

Le précédent propriétaire était Monsieur Louis BENOIT, domicilié en son vivant à CLERMONT L'HERAULT, son décès est survenu le 15 avril 2019. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Lucille VILLARET SATGER, notaire à SAINT ANDRE DE SANGONIS.

La valeur portée dans la déclaration de succession pour un plus grand corps est de cent vingt-trois mille cinq cents euros (123 500,00 eur) s'appliquant aux biens vendus à concurrence de 122 500,00 euros.

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

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** :

Madame Brigitte BENOIT dépend actuellement du centre des finances publiques de LODEVE (34700) 92 avenue de Prémérlet.

Monsieur Gilbert BENOIT dépend actuellement du centre des finances publiques de BEZIERS (34500) 9 avenue Pierre Verdier.

Madame Corinne BENOIT dépend actuellement du centre des finances publiques de LODEVE (34700) 92 avenue de Prémérlet.

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 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 étant inférieur à 300% du montant du prix d'acquisition.

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 SUD EST – 156 rue Alfred Nobel – 34000 MONTPELLIER, où le redevable est identifié sous le numéro FR 24 351 338 660 00027.

- Que son numéro SIREN est le 351 338 660.

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 VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (122 500,00 EUR).

DETERMINATION DES DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x	0,70 %	=	858,00
122 500,00				

<i>Frais d'assiette</i>				
858,00	x	2,14 %	=	18,00
TOTAL				876,00

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	122 500,00	0,10%	123,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

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 11 mars 2022 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état a été prorogé le 25 mai 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, 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.

Taxe foncière complémentaire

Le notaire avertit le **VENDEUR** du contenu des dispositions de l'article 1509 - V- du Code général des impôts aux termes desquels les terrains qui ne sont pas

classés fiscalement comme terrains à bâtir au moment de la vente et qui font l'objet d'une cession en tant que tels, sont assujettis à une imposition supplémentaire au titre de la taxe foncière en tant que terrains à bâtir et ce pour l'année de la vente et les deux années précédentes.

Ce supplément de taxe sera supporté par le **VENDEUR** qui s'y oblige.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 6 avril 2022, sous le numéro CU 034 079 22 C0079.

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.

EMPLACEMENT RESERVE

Le certificat d'urbanisme révèle l'existence, savoir :

- d'un emplacement réservé référencé C 10
- d'un emplacement réservé référencé C 54

Le plan annexé précise la localisation de ces emplacements réservés.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaitement connaissance de l'emplacement et de la superficie de ces emplacements réservés.

Le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité ou le service public d'acquiescer cet emplacement.

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation.

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.

Par mention portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de LA SAFER OCCITANIE.

Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé dont un exemplaire est annexé.

La SAFER a renoncé à son droit de préemption.

La vente sera notifiée à la SAFER dans les dix jours.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles R 141-2-1 à R 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime et déclare que ces dispositions ont bien été respectées.

PERMIS D'AMENAGER

Un permis d'aménager a été délivré à l'**ACQUEREUR** le 8 décembre 2021 par Monsieur le Maire de CLERMONT L'HERAULT sous le numéro PA 034 079 21 C0004.

Ce permis est définitif et en cours de validité.

Une copie de ce permis est annexée aux présentes (**Annexe**).

Ce permis a fait l'objet d'un affichage ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat dressé par Maître Olivier BAILLON huissier de justice à MONTPELLIER les 22 décembre 2021, 25 janvier et 1^{er} mars 2022.

Une copie de ce constat est annexée aux présentes (**Annexe**).

Une attestation délivrée par Monsieur le Maire de CLERMONT L'HERAULT le 16 mars 2022 fait état de l'absence de recours gracieux, de retrait ou de déféré préfectoral.

Une copie de cette attestation est annexée aux présentes (**Annexe**).

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé (**Annexe**).

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.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé (**Annexe**).

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'aléa fort**.

Absence d'étude géotechnique

L'avant-contrat liant les parties datant du 8 avril 2019 les dispositions des articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

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 (**Annexe**).

ORIGINE DE PROPRIETE

Les conjoints BENOIT sont propriétaires du bien présentement vendu pour l'avoir reçu dans la succession de leur père

Monsieur Louis Charles Jules BENOIT, en son vivant retraité, demeurant à CLERMONT L'HERAULT (34800) 244 route de Liausson.
 Né à CLERMONT-L'HERAULT (34800), le 10 juin 1931.
 Veuf de Madame Rosalie UBEDA et non remarié.
 Non lié par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.
 Décédé à MONTPELLIER (34000) (FRANCE), le 15 avril 2019.

Laissant pour recueillir son entière succession, ses trois enfants issus de son union avec Madame Rosalie UBEDA, son conjoint prédécédé
 Madame Brigitte BENOIT
 Monsieur Gilbert BENOIT
 Madame Corinne BENOIT
 Tous trois vendeurs aux présentes,
 Héritiers conjointement pour le tout et divisément à concurrence d'un tiers indivis chacun.

L'acte de notoriété constatant la dévolution successorale suite au décès de Monsieur Louis BENOIT a été reçu par Maître Lucille VILLARET-SATGER notaire à SAINT ANDRE DE SANGONIS le 5 août 2019.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Lucille VILLARET-SATGER notaire à SAINT ANDRE DE SANGONIS, le 17 septembre 2020 .

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 1er octobre 2020, volume 2020P, numéro 11556.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure telle qu'elle figure dans l'attestation de propriété dressée par Maître Lucille VILLARET-SATGER notaire à SAINT ANDRE DE SANGONIS, le 17 septembre 2020, est ci-après retranscrite :

Les biens objet des présentes appartenaient au défunt pour lui avoir été donnés aux termes d'un acte en date du 13 janvier 1987 reçu par Maître Pierre COMBES Notaire à CLERMONT L'HERAULT,

Contenant donation par préciput et hors part

De Monsieur BENOIT Paul Ernest Barthélémy, de son vivant retraité, né à CLERMONT L'HERAULT le 24 août 1902 et son épouse Madame VERGNES Julienne, sans profession, née à CLERMONT L'HERAULT le 17 octobre 1904.

Lesdits biens ont été donnés en pleine propriété sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment avec réserve de droit de retour, interdiction d'aliéner.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 26 février 1987, volume 529, numéro 710.

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 : sebastien.jatteau@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.

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 en son siège social.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en l'office notarial participant.

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

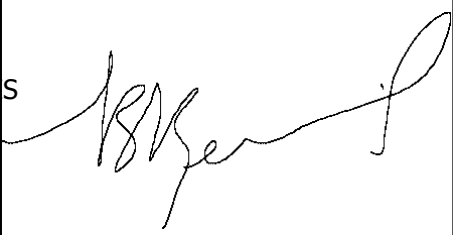
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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

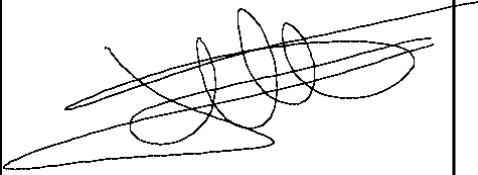
Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me VILLARET-SATGER LUCILLE

Mme BENOIT Brigitte a signé à SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS le 14 juin 2022	
M. BENOIT Gilbert a signé à SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS le 14 juin 2022	
Mme BENOIT Corinne a signé à SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS le 14 juin 2022	
et le notaire Me VILLARET-SATGER LUCILLE a signé à SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE QUATORZE JUIN	

Recueil de signature de Me ARNAL CHRISTOPHE

M. JATTEAU Sébastien représentant de la société dénommée SAS HECTARE a signé à FONTES le 14 juin 2022	
et le notaire Me ARNAL CHRISTOPHE a signé à FONTES L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE QUATORZE JUIN	

DECISION DU PRESIDENT

Le 09 décembre 2021

A 09 H 10

En application de l'article L.227-6, alinéa 2 du Code du Commerce, il a été pris par Monsieur Guilhem PORTALES, en sa qualité de Président de la SAS HECTARE, la décision suivante :

" Monsieur Sébastien JATTEAU, agissant en qualité de Responsable Développement, a tous pouvoirs pour signer pour et au nom de la SAS HECTARE, les promesses de vente, les compromis de vente, les conventions de zone d'aménagement concertée, les conventions de PUP et leurs avenants, ainsi que les actes d'échange, d'achat et de vente et les dépôts de pièces y afférents, ainsi que toutes constitutions de servitudes relatives à tous biens immobiliers situés dans le département de l'Hérault, et à l'effet pour ces opérations, souscrire aux emprunts et conférer toutes garanties, le tout dans les conditions conformes à l'intérêt de la société.

Effectuer toutes démarches afin de représenter la SAS HECTARE et son président en vertu du présent mandat valable jusqu'au 31 Décembre 2022 ".

Fait à VENDARGUES

Le Président de la SAS HECTARE

HECTARE HÉRAULT

75, Z.I Les Portes Domitienne - RN 113 - CS 30020 - 34741 VENDARGUES Cedex
Téléphone : 04 67 79 84 83 - Fax : 04 67 79 84 91 - Mail : montpellier@hectare.fr

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

TOTAL COPIES	3
COPIE REVÊTUE formule exécutoire AVOCAT	
COPIE CERTIFIÉE CONFORME AVOCAT	2
COPIE EXPERT	
COPIE DOSSIER + A.J.	1

N° : N° RG 21/04711 - N° Portalis
DBYB-W-B7F-NNCU
Pôle Civil section 2

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MONTPELLIER

Date : 18 Février 2022

LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MONTPELLIER

CHAMBRE : Pôle Civil section 2

a rendu le jugement dont la teneur suit :

DEMANDERESSE

S.A.S. HECTARE, RCS MONTPELLIER 351 338 660, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, dont le siège social est sis 251 Rue du Romarin Clos des Chanterelles - 34830 CLAPIERS

représentée par Maître Nolwenn ROBERT de la SELAS PVB AVOCATS, avocats au barreau de MONTPELLIER

DEFENDEURS

Madame Brigitte Julienne, Josette BENOIT venant aux droits de M. Louis Charles Jules BENOIT, né le 10 juin 1931 à CLERMONT L'HERAULT, décédé née le 04 Mars 1957 à CLERMONT L'HERAULT (34800), demeurant 244 Rte de Liausson - 34800 CLERMONT L'HERAULT

Madame Corinne Francine, Yvette BENOIT venant aux droits de M. Louis Charles Jules BENOIT, né le 10 juin 1931 à CLERMONT L'HERAULT, décédé née le 27 Avril 1961 à CLERMONT L'HERAULT (34800), demeurant 244 Rte de Liausson - 34800 CLERMONT L'HERAULT

Monsieur Gilbert Paul, Jacob BENOIT venant aux droits de M. Louis Charles Jules BENOIT, né le 10 juin 1931 à CLERMONT L'HERAULT, décédé né le 25 Novembre 1958 à CLERMONT L'HERAULT, demeurant 22 Bd du Saint Christ - 34300 AGDE

représentés par Maître Jean marc MAILLOT de la SELARL MAILLOT AVOCATS & ASSOCIES, avocats postulants au barreau de MONTPELLIER
Maître Stéphanie MARCHAL de la la SELARL CSM² SARLIN CHABAUD MARCHAL et ASSOCIES, avocats plaidants au barreau de d'AVIGNON

COMPOSITION DU TRIBUNAL lors des débats et du délibéré :

Président : Michèle MONTEIL

Juges : **Marianne ASSOUS**
Fanny MOLES

en présence de Constance SOUBEYRAN et Cécile TREPRAU, auditrices de justice

assistées de Françoise CHAZAL greffier faisant fonction, lors des débats et du prononcé, en présence de Raïssa AKONGO, greffière stagiaire.

DEBATS : en audience publique du 14 Décembre 2021 au cours de laquelle madame Marianne ASSOUS a fait un rapport oral de l'affaire

MIS EN DELIBERE au 18 Février 2022

JUGEMENT : signé par le président et le greffier et mis à disposition le 18 Février 2022

EXPOSE DU LITIGE

Par acte notarié en date du 08 avril 2019, Monsieur Louis BENOIT a conclu un compromis de vente sur un bien immobilier sis Lieu-dit Fontainebleau à CLERMONT L'HERAULT, cadastré CL25, CL26 et CL27, au profit de la société SAS HECTARE, pour un montant de 122.500 euros et comprenant plusieurs conditions suspensives.

Le décès de Monsieur Louis BENOIT, survenu au début de l'année 2020, a laissé pour héritiers Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT.

Par courrier recommandé en date du 11 août 2021, la société SAS HECTARE leur a adressé une mise en demeure de procéder à la régularisation de la vente. Les consorts BENOIT ont refusé et l'ont informée par mail qu'ils s'étaient engagés par ailleurs sur la vente du terrain, et qu'un nouveau compromis avait été signé.

La société SAS HECTARE a en conséquence sollicité et obtenu du Président du Tribunal judiciaire de Montpellier l'autorisation d'assigner à jour fixe afin de faire condamner les ayants-droits du contractant à respecter son obligation de vente du bien.

**

Par exploit d'huissier en date du 8 novembre 2021, la société SAS HECTARE a assigné à jour fixe Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT devant la présente juridiction.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par RPVA le 13 décembre 2021, elle sollicite, à titre principal, de voir ordonner l'exécution forcée de la vente conclue entre Monsieur Louis BENOIT et la société SAS HECTARE sur les biens objets du compromis de vente du 08 avril 2018 ; juger que la régularisation de l'acte interviendrait dans un délai d'un mois à compter du prononcé de la décision auprès de l'étude notariale de Maître Christophe ARNAL ; juger qu'en tout état de cause, le jugement à intervenir vaudrait vente parfaite à son profit ; ordonner qu'à défaut de régularisation de la vente par devant notaire, le jugement serait publié auprès du Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER, valant vente ; condamner in solidum Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT au paiement de la somme de 6.000 euros au titre de la clause pénale ; débouter les consorts BENOIT de l'ensemble de leurs demandes.

A titre subsidiaire, la société SAS HECTARE demande la condamnation in solidum de Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT au paiement des sommes de 12.250 euros au titre de la clause pénale et 32.845 euros à titre de dommages et intérêts complémentaires, à son profit.

En tout état de cause, elle sollicite que l'exécution provisoire de la décision à intervenir ne soit pas écartée ; la condamnation in solidum de Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT au paiement

de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

Au soutien de ses prétentions, la société SAS HECTARE, se fondant sur l'article 1103 du code civil et sur le compromis de vente, rappelle que les héritiers de Monsieur Louis BENOIT, sont tenus dans les mêmes proportions que leur défunt père, et doivent ainsi être condamnés à la réitération de l'acte authentique de vente. Elle soutient que le compromis reste valide, en ce qu'il prévoyait plusieurs conditions suspensives au bénéfice de l'acquéreur, qui est seul libre d'y renoncer. La société SAS HECTARE renonce au bénéfice des conditions suspensives, de sorte que la vente doit être jugée parfaite. Elle expose que le vendeur avait la possibilité de se prévaloir de la caducité de l'acte, après mise en demeure d'avoir à justifier de la réalisation d'une condition suspensive. Aucune mise en demeure n'est intervenue, de sorte que la caducité du compromis n'est pas intervenue. La société SAS HECTARE soutient en sus, aux termes du compromis de vente, que la date d'expiration du délai en cas de réalisation des conditions suspensives n'est pas extinctive mais constitue le point de départ de la période à partir de laquelle une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. Elle ajoute en outre que le compromis de vente prévoit que si une des parties refuse de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le tribunal pour faire constater la vente. Dès lors, la société SAS HECTARE s'estime bien fondée à solliciter le constat de la vente par décision judiciaire.

La société SAS HECTARE ajoute que le compromis prévoit une pénalité de 6.000 euros à titre de clause pénale pour le refus de réitération de la vente, les consorts BENOIT devant donc y être condamnés.

En réponse aux conclusions adverses et sur l'irrecevabilité de la demande en vente forcée, la société SAS HECTARE soutient que les formalités de publicité de l'assignation ont été effectuées. Elle ajoute qu'ayant renoncé au bénéfice des conditions suspensives avant de recevoir mise en demeure, les consorts BENOIT sont irrecevables à arguer d'une non levée de ces conditions, pour échapper à leurs obligations contractuelles.

A titre subsidiaire, si la vente n'était pas conclue, la société SAS HECTARE soutient que les consorts BENOIT doivent être condamnés au paiement de pénalités en raison de leur attitude fautive, en ce qu'ils ont cherché à revendre un terrain déjà sous contrat de vente. Au visa de l'article 1231-5 du code civil, la société demanderesse sollicite que la pénalité soit fixée à la somme de 12.250 euros, arguant que celle fixée dans le compromis est manifestement dérisoire. Elle demande enfin que lui soient remboursés les nombreux frais d'élaboration de son projet immobilier, qu'elle chiffre à hauteur de 32.845 euros et qui bénéficieront à une société tierce acquérant le bien.

*

Aux termes de leurs dernières conclusions, notifiées par voie électronique le 13 décembre 2021, les consorts BENOIT sollicitent, au visa de l'article 1104 du code civil, de voir déclarer irrecevable la demande en vente forcée de la société HECTARE, le débouté de l'ensemble de ses demandes principales et subsidiaires et sa condamnation reconventionnellement à la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts et à la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Sur le rejet de la demande en réitération de la vente, les consorts BENOIT soutiennent que l'acte conclu avec leur père est une promesse synallagmatique, prévoyant notamment à titre de conditions suspensives l'obtention par l'acquéreur d'un permis d'aménager, et l'obtention par l'acquéreur d'un prêt. Ils précisent que le dossier pour le permis d'aménager devait être déposé dans un délai d'un mois et qu'il n'a pas été obtenu à ce jour, et qu'aucun prêt n'a été sollicité. Les conditions à la charge de la société HECTARE n'ayant pas été remplies, la vente ne peut être parfaite, et le compromis est devenu caduc. S'agissant de l'obligation de mise en demeure, les consorts BENOIT soutiennent qu'aux termes du contrat conclu, dans l'hypothèse où le vendeur ne se prévalait pas de la caducité, les parties s'engageaient à se réunir pour proroger le délai de dépôt de permis

d'aménager, avant l'expiration de la promesse, ce qui n'a pas été fait. Les défendeurs soutiennent que le délai de réitération de l'acte prévu dans le compromis était de douze mois, expiré à ce jour.

Sur la demande en vente forcée, les défendeurs la considèrent irrecevable en ce que l'article 30-5 du décret n°55 22 du 4 janvier 1955 exige la publication de l'assignation en vente forcée auprès du service de la publicité foncière. En tout état de cause, ils en rejettent la demande en raison de l'absence de réalisation des conditions suspensives et de la caducité de l'acte.

Les consorts BENOIT exposent qu'en application de l'article 1229 du code civil, la clause pénale est subordonnée à l'inexécution imputable au débiteur de l'obligation. Ils rappellent qu'aucune inexécution fautive ne leur est imputable. En sus, ils n'ont pas été mis en demeure de régler cette clause pénale préalablement à la saisine de la juridiction ; elle ne peut donc leur être réclamée.

Sur la demande subsidiaire en paiement de dommages et intérêts, ils soutiennent qu'aucune attitude fautive ne peut leur être reprochée, précisant que la société HECTARE n'a procédé au dépôt d'une demande de permis d'aménager que le 28 juin 2021 et qu'ils ne sont pas responsables des conditions dans lesquelles la société demanderesse n'a pas pu l'obtenir. Ils ajoutent qu'aucune augmentation de la pénalité convenue au compromis n'est justifiée, et que le montant des dommages et intérêts sollicités n'est pas prouvé.

À titre reconventionnel, les consorts BENOIT soutiennent que, la présente procédure étant infondée et injustifiée, il doit leur être alloué la somme de 5.000€ à titre de dommages et intérêts.

A l'audience collégiale du 14 décembre 2021, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et ont été avisés de ce que l'affaire était mise en délibéré au 18 février 2021.

**

MOTIFS DE LA DÉCISION

I- Sur la fin de non-recevoir

En application de l'article 30-5 du décret n°55 22 en date du 4 janvier 1955, l'assignation en vente forcée doit être publiée auprès du service de la publicité foncière, sous peine d'irrecevabilité

En l'espèce, le demandeur justifie avoir effectué ces formalités de publication le 8 décembre 2021, en sa pièce numéro 11.

En conséquence, l'action en vente forcée est recevable.

II- Sur la vente forcée

En application des articles 1103 et 1104 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

a- Sur la validité du compromis

A titre liminaire, il est rappelé qu'une condition suspensive dans un contrat est une condition qui, si elle ne se réalise pas, rend le contrat pour lequel elle a été conclue, caduc. Pour être valable, cette condition ne doit pas dépendre de la seule volonté de celui qui s'oblige.

Tout d'abord, le compromis de vente prévoit en page 6, au titre des conditions suspensives et avant les paragraphes concernant d'une part les conditions de droit commun et d'autre part les conditions particulières, la clause suivante :
« La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a

pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation. »

Le compromis de vente prévoit en effet un certain nombre de conditions suspensives de droit commun et particulières :

Au titre des conditions suspensives particulières, deux d'entre elles font l'objet de discussion : la condition suspensive concernant le permis d'aménager et celle sur l'obtention d'un prêt par la société SAS HECTARE.

Sur la condition suspensive du permis d'aménager

Le compromis prévoit en page 7 :

« Compte tenu de la destination envisagée du bien, les présentes sont soumises à l'obtention par l'acquéreur d'un permis d'aménager purgé des recours et retrait et exécutoire de l'autorité compétente permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation de 11 lots de terrain à bâtir minimum. [...]

Il est précisé que l'acquéreur devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du vendeur d'un dossier de permis d'aménager au plus tard dans le délai de deux mois à compter de la signature des présentes. Étant précisé que ce délai n'est pas extinctif mais constitutif d'un point de départ.

Au cas où l'acquéreur ne respecterait pas ce délai, et ce, quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, le vendeur pourra se prévaloir de la caducité des présentes sans indemnité de part ni d'autre.

Dans l'hypothèse où le vendeur ne se prévaudrait pas de la caducité des présentes, les parties s'engagent à se réunir pour proroger le délai du dépôt d'un permis d'aménager, en vue d'obtenir la levée des conditions suspensives avant l'expiration de la promesse de vente. »

Aussi, aux termes du contrat, et contrairement au titre relatif aux conditions suspensives de droit commun, il n'est pas précisé que ces conditions sont stipulées en la faveur exclusive de l'acquéreur. Le contrat prévoit dans les deux derniers paragraphes précités que le vendeur peut se prévaloir de la caducité des présentes ; dès lors, il est considéré que cette condition suspensive n'est pas conclue exclusivement en la faveur de la société SAS HECTARE, qui n'est pas libre d'y renoncer selon les modalités prévues en page 6 du compromis. En tout état de cause, les formalités de renonciation auprès du notaire, telles que prévues dans cette clause, n'ont pas été respectées par la société SAS HECTARE.

Il est prévu au contrat que pour se prévaloir de cette condition suspensive, le dossier de permis d'aménager devait être déposé par l'acquéreur dans les deux mois de la signature des présentes, et que ce délai n'est pas extinctif mais constitue le point de départ à partir duquel le vendeur pouvait interroger l'acquéreur sur la réalisation de cette condition. Une demande de certificat opérationnel d'urbanisme a été déposée en avril 2019 par la société SAS HECTARE, mais aucun permis d'aménager n'a suivi. Cependant, l'acquéreur n'entendant pas se prévaloir de cette condition suspensive, ce délai est inopérant en l'espèce.

Le vendeur ne s'est pas prévalu de la caducité des présentes sur ce fondement, et le délai n'a pas été prorogé d'un commun accord ; si bien que la situation dans laquelle se trouve les parties n'a pas été prévue au contrat. L'esprit de la clause reste : pour l'acquéreur la possibilité d'y renoncer, et pour le vendeur celle de se prévaloir de la caducité du contrat en raison de la non-réalisation de ladite condition, et ce, sans délai.

La clause relative au permis d'aménager poursuit, en page 8, au titre de la « Mise en œuvre »

« En tout état de cause, l'acquéreur pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive. A défaut d'une telle renonciation par l'acquéreur, ou de

la non-obtention d'un permis d'aménager et sauf prorogation du délai d'obtention d'un permis d'aménager, en vue d'obtenir la levée des conditions suspensives avant l'expiration du compromis de vente, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre. »

Dès lors, il sera considéré que dans la situation présente de non-obtention du permis d'aménager, les présentes seront caduques, sauf renonciation de l'acquéreur à cette clause.

Sur la condition suspensive d'obtention de prêt

Il est prévu, en page 10 du compromis de vente, que « l'acquéreur s'oblige à déposer ses demandes de prêt au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la délivrance du permis d'aménager ci-dessus visé. ».

En l'espèce le permis d'aménager n'a pas été délivré, le délai n'a dès lors pas commencé à courir et le moyen tiré de cette clause est inopérant.

En conclusion, tenant la renonciation de l'acquéreur à la clause de non-obtention du permis d'aménager, le compromis de vente entre la société SAS HECTARE et Monsieur Louis BENOIT est valide.

b- Sur la reprise d'engagement par les consorts BENOIT

Aux termes du contrat conclu entre les deux parties, il résulte que :

Au cas de décès du vendeur s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit vendeur s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ces ayants-droits, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En l'espèce, les consorts BENOIT ne contestent pas la reprise d'engagement en tant qu'ayants droit de leur père Louis BENOIT, décédé. Ils sont tenus par les termes du compromis de vente signé le 8 avril 2019 avec la société SAS HECTARE.

c- Sur l'obligation de réitération de l'acte

Il est considéré que les présentes sont caduques, sauf renonciation de l'acquéreur à la clause litigieuse d'obtention préalable de permis d'aménager. La pièce numéro 5 de la société SAS HECTARE évoque la signature de l'acte authentique pour fin avril 2021. Finalement, par courrier recommandé en date du 11 août 2021, la société SAS HECTARE adresse aux consorts BENOIT une mise en demeure de procéder à la régularisation de la vente.

Ces éléments attestent de la volonté définitive de l'acquéreur de renoncer aux conditions suspensives dont il pouvait encore se prévaloir et en particulier à celle s'agissant du permis d'aménager. L'acte de vente n'ayant pas été dénoncé par les vendeurs, selon les formalités rappelées, la renonciation de l'acquéreur aux conditions suspensives permet d'envisager la réitération forcée de l'acte.

Il est prévu au compromis dans la clause réitération authentique en page 15 :

« En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis la signature de l'acte authentique de vente aura lieu dans le délai de 12 mois à compter de la signature des présentes. »

Il est précisé que : « La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation du refus afin de faire constater la vente par décision de justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes. »

En l'espèce, les conditions suspensives ont été levées, et les consorts BENOIT ont été mis en demeure de régulariser la vente le 11 août 2021. La société SAS HECTARE est bien fondée, aux termes du contrat conclu, à solliciter l'obligation de son co-contractant à s'exécuter.

La vente, objet du compromis signé le 08 avril 2019, sera ordonnée. Toutes les demandes subsidiaires et reconventionnelles contraires seront en conséquence rejetées.

III- Sur la clause pénale

En application de l'article 1231-5 du code civil, lorsque le contrat stipule que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre. Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

Le contrat stipule : « Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de SIX MILLE EUROS (6000 eur) à titre de dommages et intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du code civil.

Tenant la difficulté d'appréhension du contrat conclu, notamment s'agissant de la levée des conditions suspensives et ses modalités pour le vendeur, la condamnation des consorts BENOIT à une clause pénale apparaît manifestement excessive.

Dès lors, la demande à ce titre sera rejetée.

IV- Sur les autres demandes

Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du Code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT, parties succombant, seront condamnés in solidum aux entiers dépens.

Sur les frais irrépétibles

Aux termes de l'article 700 du Code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

En l'espèce, Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT seront condamnés in solidum à payer la somme de 1.000 euros à la société SAS HECTARE.

Les défendeurs seront déboutés de leurs demandes à ce titre.

Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoire à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

En l'espèce, il convient de rappeler que l'exécution provisoire est de droit et qu'elle est compatible avec la nature de l'affaire.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal judiciaire de MONTPELLIER, statuant publiquement, par jugement contradictoire, mis à disposition au greffe et en premier ressort,

DÉCLARE recevable l'action en vente forcée formée par la SAS HECTARE ;

RAPPELLE que les consorts Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT, ayants droit de monsieur Louis BENOIT, sont tenus des engagements pris par ce dernier et doivent exécuter les termes du compromis signé au profit de la société SAS HECTARE ;

ORDONNE l'exécution forcée, Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT, de la vente conclue entre Monsieur Louis BENOIT et la société SAS HECTARE sur les biens objets du compromis en date du 8 avril 2018 et ci-dessous référencés, qui interviendra dans un délai d'un mois à compter du prononcé de la présente décision, auprès de l'étude notariale de Maître Christophe ARNAL, notaire à FONTES (34320) ;

DECIDE qu'en tout état de cause le présent jugement vaut vente parfaite, au profit de la société SAS HECTARE, du bien situé Lieu-dit FONTAINEBLEAU, à CLERMONT-L'HERAULT (34800) et cadastré section CL25, CL 26 et CL 27 ;

ORDONNE qu'à défaut de régularisation de la vente par devant notaire, le jugement soit publié auprès du service de la publicité foncière de MONTPELLIER ;

JUGE pour les besoins de la publicité foncière que le bien immobilier objet de la vente est identifié comme une parcelle de terrain en zone constructible, cadastrée sur les territoires de la commune de CLERMONT – L'HERAULT 34800 (HERAULT) sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	25	Fontainebleau	00 ha 12 a 72 ca
CL	26	Fontainebleau	00 ha 29 a 89 ca
CL	27	Fontainebleau	00 ha 09 a 44 ca

Effet relatif : Donation suivant acte reçu par Maître Pierre COMBES, notaire à CLERMONT – L'HERAULT le 13 janvier 1987, publié au service de la publicité foncière de Montpellier 2, le 26 février 1987, volume 529, numéro 710.

DEBOUTE la société SAS HECTARE de sa demande en paiement au titre de la clause pénale ;

REJETTE les demandes reconventionnelles de Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT ;

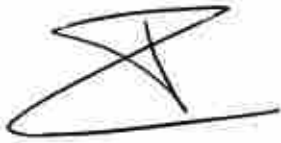
CONDAMNE in solidum Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT à payer à la société SAS HECTARE la somme de 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

DEBOUTE Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT de leur demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

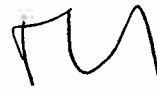
CONDAMNE in solidum Madame Brigitte BENOIT, Madame Corinne BENOIT et Monsieur Gilbert BENOIT aux entiers dépens ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

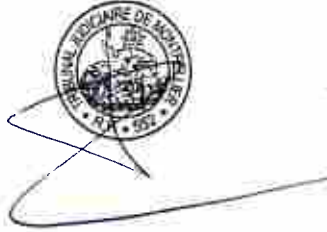
LA GREFFIERE,
Françoise CHAZAL



LA PRESIDENTE,
Michèle MONTEIL



Pour copie certifiée conforme
Le greffier



Rédacteur : Constance SOUBEYRAN, auditrice de justice



0033459

RG 21/04711
TJ de MONTPELLIER Pôle Civil
Section 2
PORTALIS D3YB-W-87F-NNCU

ACTE D'ACQUIESCEMENT

Nous soussignons,

Madame Brigitte Julienne, Josette BENOIT, née le 4 Mars 1957 à CLERMONT L'HERAULT (HERAULT), de nationalité française, Retraitée, domiciliée 244 Route de Liausson 34800 CLERMONT-L'HERAULT (France),

Madame Corinne Francine, Yvette BENOIT, née le 27 Avril 1961 à CLERMONT L'HERAULT (HERAULT), de nationalité française, Secrétaire, domiciliée Pioch de Comte 300 Route de Liausson 34800 CLERMONT-L'HERAULT (France),

Monsieur Gilbert Paul, Jacob BENOIT, né le 25 Novembre 1958 à CLERMONT L'HERAULT (HERAULT), de nationalité française, Gérant, domicilié 22 Boulevard du Saint Christ 34300 AGDE (France),

Venant tous trois aux droits de **Monsieur Louis Charles Jules BENOIT**, né le 10 Juin 1931 à CLERMONT L'HERAULT (34800), décédé

Déclarons acquiescer, purement et simplement, aux termes du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER (Pôle Civil, Section 2) le 18 Février 2022, portant le n° de RG 21/04711, dans l'instance nous opposant à la SAS HECTARE.

Renonçant à attaquer ladite décision par toutes voies de recours ordinaires ou extraordinaires voulant et entendant qu'elle soit, désormais, définitive.

Fait à *Clermont. L'Hérault*
Le *01 Avril 2022*

" Bon pour acquiescement "

Brigitte BENOIT

Brigitte BENOIT

* apposer la mention « Bon pour acquiescement » et la signature

0039459

RG 21/04711
TJ de MONTPELLIER Pôle Civil
Section 2
PORTALIS DBYB-W-B7F-NNCU

ACTE D'ACQUIESCEMENT

Nous soussignons,

Madame Brigitte Julienne, Josette BENOIT, née le 4 Mars 1957 à CLERMONT L'HERAULT (HERAULT), de nationalité française, Retraitée, domiciliée 244 Route de Liausson 34800 CLERMONT-L'HERAULT (France),

Madame Corinne Francine, Yvette BENOIT, née le 27 Avril 1961 à CLERMONT L'HERAULT (HERAULT), de nationalité française, Secrétaire, domiciliée Pioch de Comte 300 Route de Liausson 34800 CLERMONT-L'HERAULT (France),

Monsieur Gilbert Paul, Jacob BENOIT, né le 25 Novembre 1958 à CLERMONT L'HERAULT (HERAULT), de nationalité française, Gérant, domicilié 22 Boulevard du Saint Christ 34300 AGDE (France),

Venant tous trois aux droits de **Monsieur Louis Charles Jules BENOIT**, né le 10 Juin 1931 à CLERMONT L'HERAULT (34800), décédé

Déclarons acquiescer, purement et simplement, aux termes du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER (Pôle Civil, Section 2) le 18 Février 2022, portant le n° de RG 21/04711, dans l'instance nous opposant à la SAS HECTARE.

Renonçant à attaquer ladite décision par toutes voies de recours ordinaires ou extraordinaires voulant et entendant qu'elle soit, désormais, définitive.

Fait à
Le

Agde
Vendredi 1^{er} Avril 2022

* apposer la mention « Bon pour acquiescement » et la signature

Bon pour acquiescement 

0039459

RG 21/04711
TJ de MONTPELLIER Pôle Civil
Section 2
PORTALIS DBYB-W-B7F-NNCU

ACTE D'ACQUIESCEMENT

Nous soussignons,

Madame Brigitte Julienne, Josette BENOIT, née le 4 Mars 1957 à CLERMONT L'HERAULT (HERAULT), de nationalité française, Retraitée, domiciliée 244 Route de Liausson 34800 CLERMONT-L'HERAULT (France),

Madame Corinne Francine, Yvette BENOIT, née le 27 Avril 1961 à CLERMONT L'HERAULT (HERAULT), de nationalité française, Secrétaire, domiciliée Pioch de Comte 300 Route de Liausson 34800 CLERMONT-L'HERAULT (France),

Monsieur Gilbert Paul, Jacob BENOIT, né le 25 Novembre 1958 à CLERMONT L'HERAULT (HERAULT), de nationalité française, Gérant, domicilié 22 Boulevard du Saint Christ 34300 AGDE (France),

Venant tous trois aux droits de **Monsieur Louis Charles Jules BENOIT**, né le 10 Juin 1931 à CLERMONT L'HERAULT (34800), décédé

Déclarons acquiescer, purement et simplement, aux termes du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER (Pôle Civil, Section 2) le 18 Février 2022, portant le n° de RG 21/04711, dans l'instance nous opposant à la SAS HECTARE.

Renonçant à attaquer ladite décision par toutes voies de recours ordinaires ou extraordinaires voulant et entendant qu'elle soit, désormais, définitive.

Fait à Clermont L'Hérault
Le 01/04/2022

Bon pour acquiescement



CORINNE BENOIT

* apposer la mention « Bon pour acquiescement » et la signature

Département :
HERAULT

Commune :
CLERMONT L HERAULT

Section : CL
Feuille : 000 CL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 24/05/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

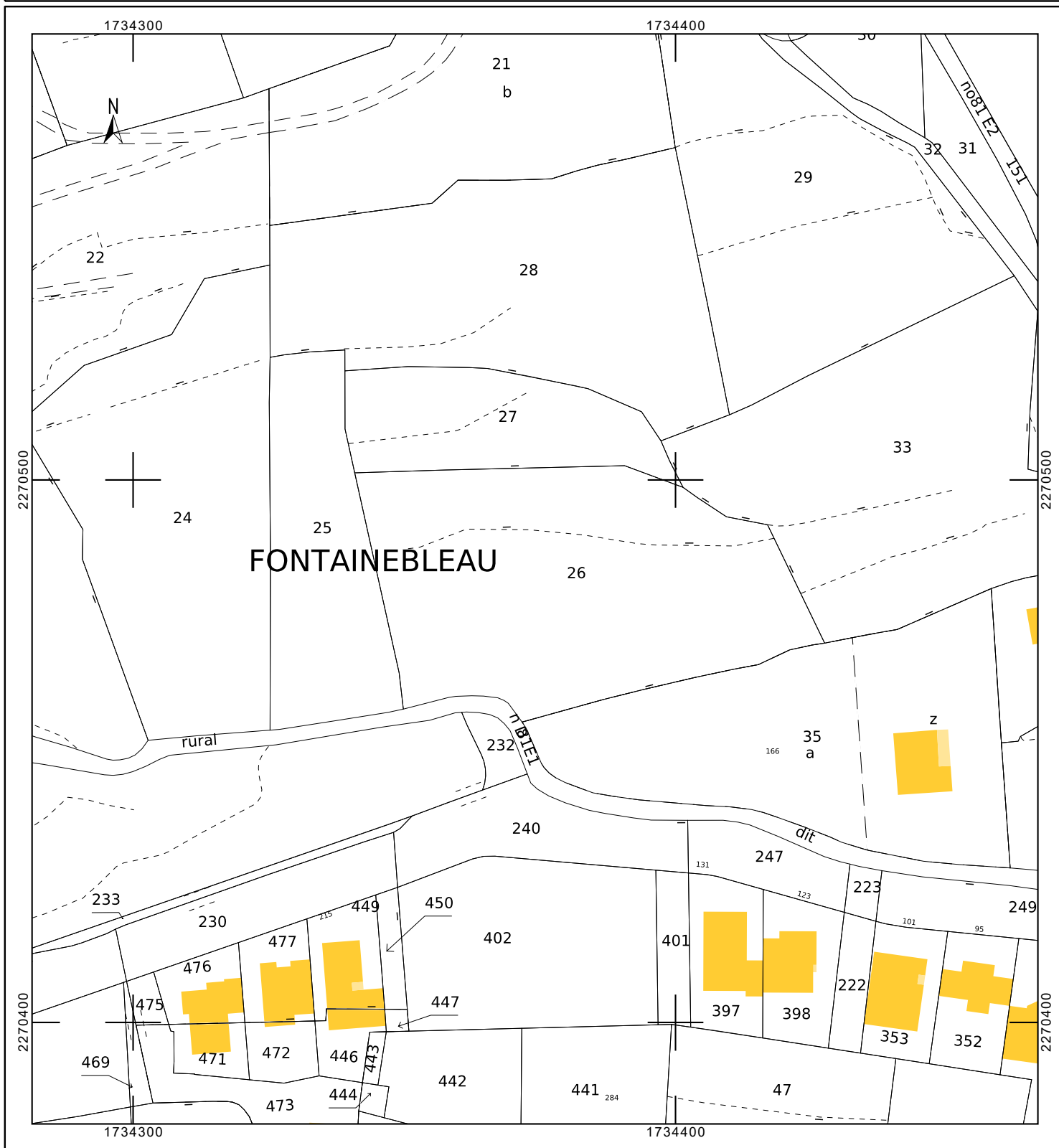
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF MONTPELLIER
Le Millénaire 156 rue Alfred NOBEL
34266
34266 MONTPELLIER CEDEX 02
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

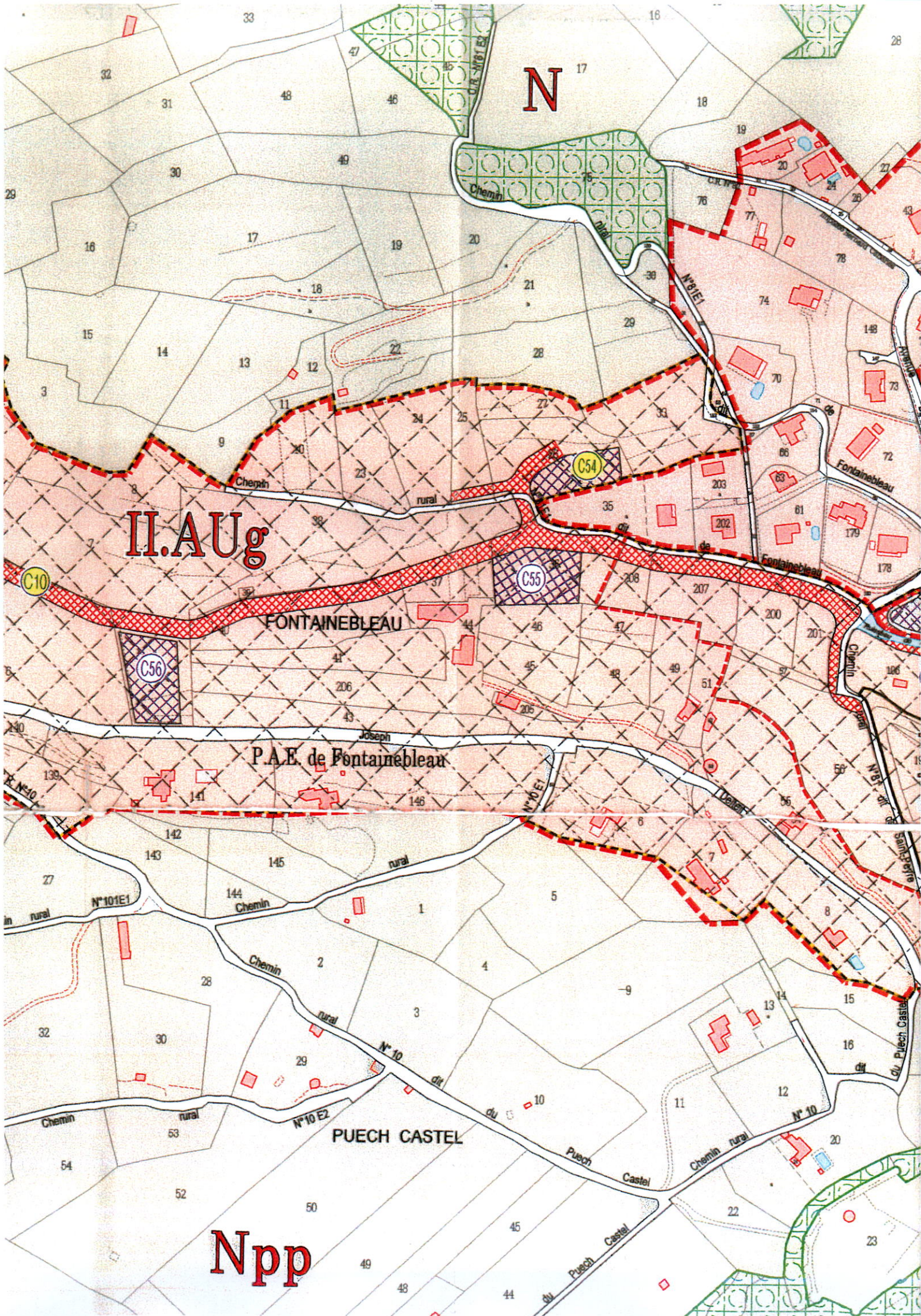
cadastre.gouv.fr





© IGN 2022 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 3° 25' 34" E
Latitude : 43° 38' 02" N





Hôtel de Ville
BP 1
34800 CLERMONT-L'HERAULT

Dossier : N° CU 034 079 22 C0079
Déposé le : 24-03-2022
Demandeur : Maître Christophe ARNAL
29 bis boulevard Jules Ferry – 34320 FONTES

Sur un terrain sis à : avenue de Fontainebleau
Référence(s) cadastrale (s) : CL25-CL26-CL27
Superficie du terrain : 5205 M²

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Délivré

Au nom de la commune de CLERMONT L'HERAULT

Le Maire de la Commune de CLERMONT L'HERAULT,

Vu la demande présentée le 24 mars 2022 par Maître Christophe ARNAL, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- ❖ Cadastre CL 25 – CL 26 – CL 27
- ❖ Situé avenue de Fontainebleau – 34800 CLERMONT L'HERAULT

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme en date du 02/10/2008, révisé le 14/09/2010 et modifié les 19/03/2015 et 22/12/2015 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 17 décembre 2013 précisant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, fixant les objectifs poursuivis et arrêtant les modalités de la concertation ;

Vu le PADD débattu en séance du conseil municipal du 3 décembre 2020 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **ER C10** : Création et élargissement de la rue de la Combe à la RD 156 (opération C4), par le chemin des Oliviers parcelles CL 25 et 26 (26%).
- **ER C54** : Création d'un bassin de rétention à Fontainebleau parcelle CL 26 (35%).

Article 3

Le terrain est situé en zone **IIAUg** du PLU de la Commune. Elle correspond principalement à un grand parcellaire non encore bâti qui doit accueillir une urbanisation structurée avec des programmes de petits immeubles et de maisons de ville groupés, des lotissements résidentiels, ainsi que les équipements publics et les services de proximité.

Article 4

Le terrain est situé en zone de **DPU** simple au bénéfice de la Commune.

Article 5

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

TA COMMUNALE	Taux = 5%
TA DEPARTEMENTALE	Taux = 2,30%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40%

Article 6

Observations et prescriptions particulières :

Le terrain de la demande est concerné par :

- **Une zone de sismicité 2 (faible)** : toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes à l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

CLERMONT L'HERAULT, le 6 avril 2022

Le Maire,



Gérard BESSIERE



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R.410-17-1).

Le délai de 18 mois prévu au quatrième alinéa de l'article L.410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R.410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effet du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de l'urbanisme

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme



N° 10072*02

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Déclaration d'intention
d'aliéner un bien (1)



Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))



Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))



Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))



Demande d'acquisition
d'un bien (1)



Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)



Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)



Cadre réservé à l'administration

Date de réception

21 MARS 2022

Numéro d'enregistrement

DA 0340/9 22 C 0055

Prix moyen au m²

A. Propriétaire(s)

Personne physique

Nom, prénom

Cts BENOIT

Profession (facultatif) (5)

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

Adresse ou siège social (6)

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

Localité

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l' (des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Lieu-dit Fontainebleau

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

34800

Localité

CLERMONT-L'HERAULT

Superficie totale du bien

00ha 52a 05ca

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
CL	25	FONTAINEBLEAU	00 ha 12 a 72 ca
CL	26	FONTAINEBLEAU	00 ha 29 a 89 ca
CL	27	FONTAINEBLEAU	00 ha 09 a 44 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI ☒NON ☐

C. Désignation du bien

Immeuble

Non bâti ☒Bâti sur terrain propre ☐

Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du

propriétaire ☐ :Occupation du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
5205					
Carrières	Eaux	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Bâtiments vendus en totalité (9) ☐

Surface construite au sol (m²) Surface utile ou habitable (m²)

Nombre de Niveaux ☐ : Appartements ☐ : Autres locaux ☐ :

Vente en lot de volumes ☐

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10) ☐

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	☐
						Moins de 4 ans	☐
					Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans	☐
						Moins de 10 ans	☐

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature Nombre Numéro des parts

D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation ☐ professionnel ☐ mixte ☐ commercial ☐ agricole ☐ autre (préciser) : ☒ : sans usage -> lotissement

Occupation

par le(s) propriétaire(s) ☒ par un (des) locataire(s) ☐ sans occupant ☐ autre (préciser) :

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens ☐ OUI ☐ NON ☐

Préciser la nature Indiquer si rente viagère antérieure :

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres) CENT VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (122 500,00 EUR)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier € Cheptel € Récoltes € Autres €

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique ☒ à terme (préciser)

si commission, montant : € TTC ☐ HT ☐ A la charge de : Acquéreur ☐ vendeur ☐

Paiement en nature ☐

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Evaluation de la contrepartie

Rente viagère ☐

Montant annuel Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser) ☐

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser) ☐

Echange ☐

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant Propriétaires contre-échangistes

Apport en société ☐

Bénéficiaire

Estimation du bien apporté

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire ☐

Estimation du terrain

Estimation des locaux à remettre

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession ☐

2 - Adjudication (13)

Volontaire ☐ Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire ☐

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage ☐

Date et lieu de l'adjudication

Montant de la mise à prix

€

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14) ☐

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués ☒

Nom, prénom de l'acquéreur (15) SAS HECTARE

Profession (facultatif)

Adresse

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Le Clos des Chanterelles - 251 Rue du
Romarin- BP 18

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

34830

Localité

CLAPIERS (HÉRAULT)

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A ☐

A FONTES

Le 11 mars 2022

Signature et cachet s'il y a lieu

NOTAIRES - TERRE ET MER
Société d'exercice libéral à responsabilité limitée
17 rue Jacques Chaban Delmas - 34300 AGDE
Tel : 04 67 39 65 04
Mail : office.arnal.agde@notaires.fr
SIRET : 84004863100021

H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom

Maître Christophe ARNAL

Qualité

Adresse

N° voie

29

Extension

Type de voie

Nom de voie

Bis, Boulevard Jules Ferry

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

34320

Localité

FONTES

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A ☐

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile ☒

J. Observations

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

La Commune ne premopte pas
Le 7 Avril 2022

VENTE Consorts BENOIT / SAS HECTARE/1000294/CAR/AAR/



Le faire
Cécile Rousseau

RECAPITULATIF DES VENDEURS

[illegible]

[illegible]

Département :
HERAULT

Commune :
CLERMONT L HERAULT

Section : CL
Feuille : 000 CL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 11/03/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

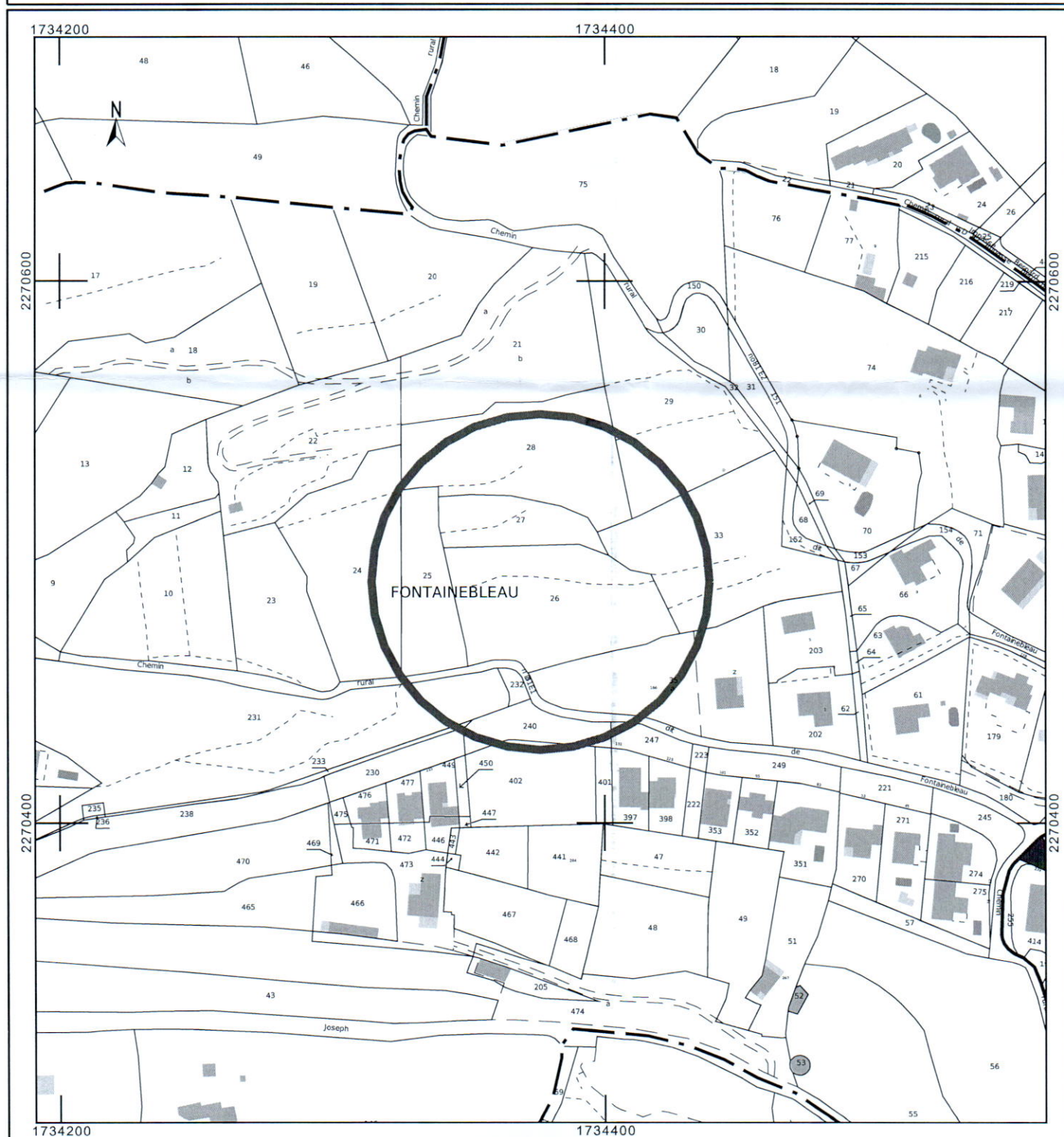
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF MONTPELLIER
Le Millénaire 156 rue Alfred NOBEL
34266
34266 MONTPELLIER CEDEX 02
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Notification dématérialisée : formulaire simplifié

Type de formulaire : A
Code d'envoi : Nouvelle DIA [1]

Références de la notification

Emetteur : **Anne ARNAL** (*christophearnal@notaires.fr*) [code CRPCEN : 034143] le 02/05/2022
SAFER Destinataire : **OCC**
(Message N°00001)

Version DIA : 1

Nature de l'acte : Vente**Etude de Maître ARNAL CHRISTOPHE**

Tel : 0467251420
Fax : 0467250898
Mel :

Notaire à :

0029 , BD Jules Ferry
Code commune : 103
Département : 34
34320 FONTES

Responsable du dossier : **Maître Christophe ARNAL**

Tel : 0467251420
Fax : 0467250898
Mel : christophearnal@notaires.fr

Vendeur n°1**Madame Brigitte Julienne Josette BENOIT**

Né le 04/03/1957 à CLERMONT-L'HERAULT
Nationalité : française

Code commune : 079
Département : 34
34800 CLERMONT-L'HERAULT
Profession : RETRAITE

Vendeur n°2**Monsieur Gilbert Paul Jacob BENOIT**

Né le 25/11/1958 à CLERMONT-L'HERAULT
Nationalité : française

Code commune : 003
Département : 34
34300 AGDE
Profession : RETRAITE

Vendeur n°3**Madame Corinne Francine Yvette BENOIT**

Né le 27/04/1961 à CLERMONT-L'HERAULT
Nationalité : française

Code commune : 079
Département : 34
34800 CLERMONT-L'HERAULT
Profession : RETRAITE

Indivision vendeur : Oui

Acquéreur n°1**SAS HECTARE****Représenté(e) par : Mr Eric PORTALES**

Autres personnes morales privées non agricoles [2440]
Adresse :

Le Clos des Chanterelles - 251 Rue du Romarin- BP 18
Code commune : 077
Département : 34
34830 CLAPIERS

Indivision acquereur : Non

Localisation et désignation des biens

Dépt	Commune	Section	N° Plan	Superficie	Nature	Zone d'urbanisme	Division
34	CLERMONT-L'HERAULT	CL	25	0 ha 12 a 72 ca	Terres- sans précision [010]	à urbaniser (PLU) [AU]	non
34	CLERMONT-L'HERAULT	CL	26	0 ha 29 a 89 ca	Terres- sans précision [010]	à urbaniser (PLU) [AU]	non
34	CLERMONT-L'HERAULT	CL	27	0 ha 9 a 44 ca	Terres- sans précision [010]	à urbaniser (PLU) [AU]	non

Superficie totale : 0 ha 52 a 5 ca

Présence de bâti

Aucun bâtiment

Document(s) joint(s)

[dia hectare benoit.pdf](#)

Prix principal et charges de l'acquéreur

Prix principal

Montant Principal : CENT VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (122 500,00)

Montant TVA :

Base TVA :

Modalité de paiement : Paiement comptant [1]

Charges de l'acquéreur

Commission agence : 0,00

Frais de négociation : 0,00

Date et condition d'entrée en jouissance

Date d'entrée en jouissance : à la date de signature

Situation locative

Pas de location sur le bien

Droits à produire : non

Droit au paiement unique : non

Droit de Prémption, Exemptions

Message reçu : Accusé de réception de la SAFER

Accusé de réception d'une notification par la SAFER OCC

Accusé de réception avec fixation du délai de réponse [1]

Date de début du délai : 02/05/2022

Date limite de réponse : 01/07/2022

Références de la notification

Emetteur : **Anne ARNAL** (*christophearnal@notaires.fr*) [code CRPCEN : 034143] le 02/05/2022

SAFER Destinataire : **OCC**

(Message N°00001)

Identifiant SAFCOM : **NO 34 22 18 6 5 | 0 1**

Version DIA : 1

Message reçu Renonciation de la SAFER

Accord SAFER pour la réalisation de la vente**Accord explicite de la SAFER avant la fin du délai**Code : **Non-préemption avant délai de 2 mois [2]****Références de la notification**Emetteur : **Anne ARNAL** (*christophearnal@notaires.fr*) [code CRPCEN : 034143] le 02/05/2022SAFER Destinataire : **OCC**

(Message N°00001)

Identifiant SAFCOM : **NO 34 22 18 6 5 0 1**

Version DIA : 1



Hôtel de Ville
BP 1
34800 CLERMONT-L'HERAULT

Dossier : N° PA 034 079 21 C0004

Déposé le : 28-06-2021

Demandeur : SAS HECTARE – Mr JATTEAU Sébastien

Nature des travaux : Lotissement de 11 lots

Sur un terrain sis à : avenue de Fontainebleau – Lotissement
« Les Hauts du Mazet » - 34800 Clermont l'Hérault

Référence(s) cadastrale (s) : CL10-CL23-CL24-CL25-CL26-CL27-CL232

Surface de plancher maximale : 2110 m²

Le Maire,

Vu la demande susvisée,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme en date du 02/10/2008, révisé le 14/09/2010 et modifié les 19/03/2015 et 22/12/2015,

Vu l'avis de ENEDIS Accueil Urbanisme en date 03/08/2021, ci-joint,

Vu l'avis du service eau et environnement en date du 06/08/2021, ci-joint,

Vu les pièces complémentaires en date du 17/09/2021,

ARRÊTÉ

Article 1

Le permis d'aménager est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2

La SAS HECTARE est autorisée à aménager une assiette foncière de **12160 m²** comprenant les parcelles cadastrées : CL10-CL23-CL24-CL25-CL26-CL27-CL232.

Ce lotissement se compose de **11 lots**. La vocation de l'ensemble des lots est à usage d'habitation.

Article 3

La surface de plancher maximale constructible sur l'aménagement est de **2110 m²**. La répartition par lot de cette surface figure au règlement du lotissement (PA 10 – Possibilités maximales d'occupation du sol – tableau des surfaces de plancher par lot).

Article 4

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme du règlement du lotissement approuvé et des documents graphiques annexés au présent arrêté. Sur les points qu'ils ne règlent pas, elles devront respecter les dispositions de la zone **IIAUg** du PLU applicable.

Article 5

Les travaux d'équipement et de viabilité du lotissement tels que définis dans le programme des travaux et les pièces graphiques annexées au présent arrêté, devront être réalisés en accord avec les services techniques et compagnies concessionnaires intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

Conformément à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme et suivant l'avis du 03/08/2021 d'ENEDIS ci-joint, il, existera un réseau électrique desservant cette parcelle suffisant pour effectuer le raccordement sans extension.

Toute découverte, en cours de chantier, de vestiges susceptibles d'intéresser l'art, l'histoire ou l'archéologie devra être immédiatement signalée aux autorités.

Dans le cas de réalisation de fouilles archéologiques préventives, les travaux d'aménagement ne pourront pas être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

Article 6

Avant tout commencement des travaux, l'accès à la voie et les autorisations de voirie devront être obtenus après avoir été sollicités auprès des autorités compétentes.

Article 7

Les constructeurs devront s'acquitter, à la délivrance des permis de construire de :

- La taxe d'aménagement communale : 5 %
- La taxe d'aménagement part départementale : 2,3 %
- La redevance d'archéologie préventive selon le cas : 0,40 %

Article 8

La vente ou location des lots compris dans le lotissement ne pourra être autorisée avant la souscription d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) par le lotisseur ou d'un arrêté de vente des lots par anticipation à condition que tous les réseaux desservent les différents lots du lotissement.

Article 9

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots ne pourront être délivrés qu'en application de l'article R 442-18 du Code de l'Urbanisme.

Article 10

Les statuts de l'association syndicale des acquéreurs de lots devront être notamment conformes aux prescriptions du code de l'urbanisme.

Le lotisseur devra provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association, un organe désigné par cette assemblée.

Article 11

Prescription selon l'arrêt du Conseil d'Etat CE, 3 juin 2020, n° 427781 :

- *L'exécution du permis est conditionné à l'acquisition par son bénéficiaire de la parcelle cadastrée section CL n°232 d'une contenance de 91 m² ainsi que du tronçon du chemin rural n°81 E1 dit de Fontainebleau inclus dans le périmètre du lotissement.*

Prescriptions relatives au bassin de rétention :

Les clôtures du bassin de rétention sont conditionnées à la triple condition :

- *Que ces prescriptions n'entraînent que des modifications sur des points précis et limités.*
- *Que ces prescriptions ne nécessitent pas la présentation d'un nouveau projet.*
- *Que ces prescriptions aient pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés à la règle d'urbanisme.*

Les prescriptions concernant le bassin de rétention aura pour effet d'assurer la conformité du projet à l'article R.111-2 et aux règles relatives à l'insertion paysagère.

Article 12

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier aux frais et par les soins du lotisseur qui, dans les meilleurs délais, devra aviser l'autorité compétente de l'accomplissement de cette formalité.

Article 13

Le Maire de CLERMONT L'HERAULT est chargé de l'exécution du présent arrêté.

CLERMONT L'HERAULT, le 8 décembre 2021

Le Maire,



Gérard BESSIERE



Information : votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (part communale et départementale) et est susceptible d'être soumis au versement de la Redevance d'Archéologie Préventive. Seule la mise en recouvrement en définira les valeurs exactes.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Durée de validité de la déclaration : conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la décision de non opposition est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. La décision de non opposition peut être prorogée, deux fois, pour une durée d'un an. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) du permis d'aménager peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n°13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement)
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 et A. 424-19, est disponible sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis d'aménager au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de trois mois après la date du permis d'aménager, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis d'aménager et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

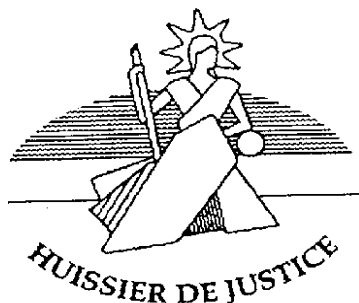
Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :

- Il doit souscrire l'assurance de dommages-ouvrages prévu par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.
- Adresser au maire, en deux exemplaires, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue par l'article R.462-1 du code de l'urbanisme. (CERFA n° 13408*04 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement)

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

SELARL LE FLOCH Thierry – BAILLON Olivier – BICHAT Benjamin
Huissiers de Justice Associés
15 Passage Lonjon
34960 MONTPELLIER CEDEX 2
aml34@huissier-justice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT



EXPEDITION

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE VINGT-DEUX DECEMBRE

ET L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LES VINGT-CINQ JANVIER & PREMIER MARS

A LA REQUETE DE :

HECTARE, Société par actions Simplifiée inscrite au RCS de MONTPELLIER sous le numéro B 351 338 660, ayant son siège social « Clos des Chanterelles » - 251 rue du Romarin à CLAPIERS (Hérault), prise en la personne de son Président en exercice, Monsieur PORTALES Max, domicilié es qualité audit siège.

Laquelle m'a exposé :

- *Qu'avant que ne débute une opération immobilière (projet Les Hauts du Mazet) sur la commune de CLERMONT L'HERAULT (Hérault), la société requérante a effectué sur place, la publicité légale en apposant un panneau d'affichage d'un permis d'aménager.*
- *Qu'à cet effet, elle me demande de venir constater sur place l'apposition dudit permis dépendant de la circonscription territoriale du site en question et ce conformément aux dispositions légales en la matière.*

Déférant à cette réquisition :

Je, Olivier BAILLON, Huissier de Justice associé de la SELARL LE FLOCH Thierry – BAILLON Olivier – BICHAT Benjamin, Huissiers de Justice associés titulaires d'un Office d'Huissiers de Justice à la résidence de MONTPELLIER (Hérault), et y demeurant 15 Passage Lonjon soussigné,

Me suis déplacé le 22 décembre 2021 :

Rue de Fontainebleau, à gauche du numéro 166, sur la commune de CLERMONT L'HERAULT (34), où là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes :



Conformément aux dispositions fixées par **les articles A.424-18 et R.424-15 du Code de l'Urbanisme**, un panneau fixé sur un poteau annonçant le projet et ses mentions obligatoires demeurent **parfaitement visibles** de la voie publique.

En outre et conformément à l'**article A. 424-15 du Code de l'Urbanisme**, les dimensions dudit panneau d'affichage sont supérieures à 80 centimètres et indique de **façon très lisible** de la voie publique les informations nécessaires relatives aux travaux prochainement engagés.

Conformément aux dispositions fixées par l'article A. 424-16 du Code de l'Urbanisme : *le panneau prévu à l'article A. 424-1 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, le nom de l'architecte auteur du projet architectural (le cas échéant), la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.*

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;

b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;

c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs

d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Il m'a été permis de constater que le panneau d'affichage était conforme aux dispositions de ces articles.

En outre, conformément aux dispositions de l'**article A. 424-17 du Code de l'Urbanisme**, le panneau d'affichage indique la mention relative au droit de recours.

En effet, ledit panneau porte ladite mention impérative **lisible de la voie publique** à savoir :

« Le droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R.600-2 du code de l'Urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (Article R.600-1 du Code de l'Urbanisme) ».

Le panneau fixé au pied d'un poteau de la parcelle concernée se décrit comme suit :

N° PERMIS : PA 034 079 21 C0004

EN DATE : 08 / 12 / 2021

BENEFICIAIRE : SAS HECTARE

NATURE DES TRAVAUX ET/OU AMENAGEMENTS : LOTISSEMENT « LES DU MAZETS » - 11 LOTS

SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE : 2110 m²

HAUTEUR DE LA/LES CONSTRUCTION(S) : 6 m

SURFACE DES BATIMENTS A DEMOLIR : /

SUPERFICIE DU TERRAIN : 12 160 m²

NOM DE L'ARCHITECTE, AUTEUR PROJET ARCHITECTURAL : SENAC

LE DOSSIER PEUT ETRE CONSULTE A LA MAIRIE DE : CLERMONT L'HERAULT

A l'appui de ces constatations, j'ai pris deux clichés photographiques lesquels sont annexés afin d'assurer une meilleure compréhension de la description dudit panneau faite ci-dessus.

Conformément aux articles visés ci-dessus, l'affichage devant être effectif, continu et sans interruption pendant un délai de 2 mois, je me suis retiré et présenté à nouveau sur les lieux les 25 janvier 2022 et le 1^{er} mars 2022 à l'effet de constater à nouveau la bonne apposition dudit panneau sur le site (conformément aux dispositions de l'article R.424-15 du Code de l'Urbanisme).

Clichés pris le 03 décembre 2021 (premier passage, vue générale et vue du panneau)



ENVOL
DEVELOPPEMENT URBAIN

CONSTAT DRESSE PAR HUISSIER
LE FLOUÏ - SAULY - BOMAT
Rue de la Vierge
31000 CLERMONT
05 62 21 12 12
www.flooui.com

N° Permis : **PA 034 079 21 C 0004**

En date : **08 12 2021**

Bénéficiaire(s) : **SAS HECTARE**

Nature des travaux et/ou aménagements : **LOTISSEMENT "LES HAUTS DU MAZET"**
11 LOTS

Superficie hors emprise autorisée : **2110 m²**

Surface de Plancher : **6 m**

Hauteur de la/des construction(s) : **— m²**

Surface des bâtiments à démolir : **— m²**

Superficie du terrain : **12 160 m²**

Nom de l'architecte, auteur projet architectural : **SEMAC**

Date affichage permis en mairie le : **—**

Le dossier peut être consulté à la Mairie de : **CLERMONT L'HERAULT**

Le droit de recours :
Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (Article R. 600-2 du code de l'urbanisme).
Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, sous peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (Article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC

Clichés pris le 1^{er} mars 2022 (dernier passage attestant d'un affichage continu jusqu'à l'issue du délai des deux mois de recours contentieux, vue générale et vue du panneau)



**CONSTAT DRESSÉ PAR
HUISSIER DE JUSTICE** **ENVOL**
DEVELOPPEMENT URBAIN

N° Permis : PA 034 079 21 C0004

En date : 08 12 2021

Bénéficiaire(s) : SAS HECTARE

Nature des travaux
et/ou aménagements : LOTISSEMENT "LES HAUTS
DU MAZET"
11 LOTS

Superficie hors œuvre autorisée : 2110 m²
Surface de Plancher

Hauteur de la/des construction(s) : 6 m

Surface des bâtiments à démolir : / m²

Superficie du terrain : 12 160 m²

Nom de l'architecte, auteur projet architectural : SENAC

Date affichage permis en mairie le : / /

Le dossier peut être consulté à la Mairie de : CLERMONT L'HERAULT

Le droit de recours :
Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (Article R. 600-2 du code de l'urbanisme).
Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, sous peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (Article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC

L'ensemble des obligations légales ayant été respecté, j'ai dressé le présent **PROCES VERBAL DE CONSTAT** pour servir et valoir ce que de droit.



Olivier BAILLON
Huissier de Justice



Clermont-l'Hérault
Le 16 mars 2022



HECTARE HERAULT
75 ZI les Portes Dominitiennes – BP 30020
34741 VENDARGUES

N/REF. : 106.2022-YD

Objet : Non recours gracieux, non retrait et non déféré aux permis d'aménager n°034 079 21 C 0004

ATTESTATION

Je soussignée, Gérard BESSIERE, Maire de la Commune de Clermont l'Hérault, atteste que le permis d'aménager n°034 079 21 C 0004, délivré en date du 8 décembre 2021 à HECTARE HERAULT, n'a pas fait l'objet, à ce jour et à ma connaissance, d'un recours gracieux, d'un retrait ou d'un déféré préfectoral.

L'arrêté de notification du permis d'aménager a été affiché en mairie à la date du 8 décembre 2021 et réceptionné en préfecture en date du 20 décembre 2021.

La présente attestation est établie pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire,

Gérard BESSIERE

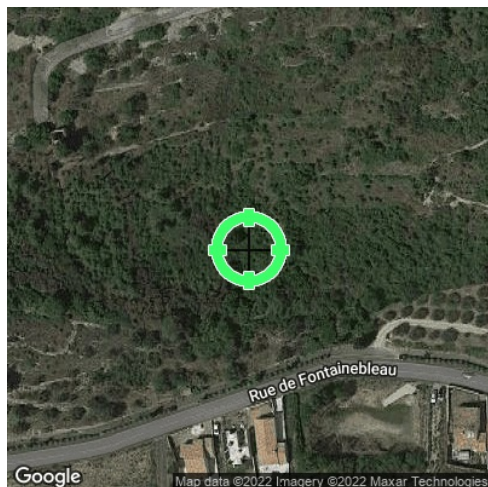
PS : Le non recours contentieux est à solliciter auprès du Tribunal Administratif en vertu de l'article R 600-7 du code de l'urbanisme.
www.ville-clermont-herault.fr

Hôtel de Ville - Place de la Victoire - Bp1
34800 Clermont l'Hérault

Tel. 04 67 88 87 00
accueil@ville-clermont-herault.fr

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
En application des articles L 125-5, L 125-6 et L125-7 du Code de l'Environnement



Réalisé en ligne* par	NOTAIRES - TERRE ET MER
Numéro de dossier	VTE BENOIT/ HECTARE
Date de réalisation	09/06/2022
Localisation du bien	chemin de coussoules 34800 CLERMONT L HERAULT
Section cadastrale	000 CL 25, 000 CL 27, 000 CL 26
Altitude	150.31m
Données GPS	Latitude 43.633619 - Longitude 3.425466
Désignation du vendeur	CTS BENOIS
Désignation de l'acquéreur	

* Document réalisé en ligne par **NOTAIRES - TERRE ET MER** qui assume la responsabilité de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques, sauf pour les réponses générées automatiquement par le système.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES				
Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 2 - Faible			EXPOSÉ **	-
Commune à potentiel radon de niveau 3			EXPOSÉ **	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols			NON EXPOSÉ **	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE				
-	Inondation	Informatif ⁽¹⁾	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain	Informatif ⁽¹⁾	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Affaissements et effondrements	Informatif ⁽¹⁾	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif ⁽¹⁾	EXPOSÉ **	-
PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)				
Consultation en ligne sur https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de CLERMONT L HERAULT				
-	Plan d'Exposition au Bruit (PEB)	Informatif	NON EXPOSÉ **	-

** Réponses automatiques générées par le système.

⁽¹⁾ À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques et Pollutions
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage règlementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
En application des articles L 125-5, L 125-6 et L125-7 du Code de l'Environnement

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2011-01-799-65

du 12/04/2011

mis à jour le

Adresse de l'immeuble

chemin de coussoules
34800 CLERMONT L HERAULT

Cadastre

000 CL 25, 000 CL 27, 000 CL 26

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

prescrit ☐

anticipé ☐

approuvé ☐

date

¹ oui ☐ non ☒

¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

autres

inondation ☐

crue torrentielle ☐

mouvements de terrain ☐

avalanches ☐

sécheresse / argile ☐

cyclone ☐

remontée de nappe ☐

feux de forêt ☐

séisme ☐

volcan ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

² oui ☐ non ☒

² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

prescrit ☐

anticipé ☐

approuvé ☐

date

³ oui ☐ non ☒

³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain ☐

autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

⁴ oui ☐ non ☒

⁴ si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé

⁵ oui ☐ non ☒

⁵ si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique ☐

effet thermique ☐

effet de surpression ☐

projection ☐

risque industriel ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRT approuvé

oui ☐ non ☒

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐ non ☒

> L'immeuble est situé en zone de prescription

⁶ oui ☐ non ☒

⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en

zone 1
très faible ☐

zone 2
faible ☒

zone 3
modérée ☐

zone 4
moyenne ☐

zone 5
forte ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3

oui ☒ non ☐

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS)

NC* ☐ oui ☐ non ☒

* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T**

** catastrophe naturelle, minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

oui ☒ non ☐

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Carte Sismicité

Vendeur - Acquéreur

Vendeur

CTS BENOIS

Acquéreur

Date

09/06/2022

Fin de validité

09/12/2022

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Hérault
Adresse de l'immeuble : chemin de coussoules 34800 CLERMONT L HERAULT
En date du : 09/06/2022

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	
Inondations et coulées de boue	23/10/1990	24/10/1990	28/03/1991	17/04/1991	
Inondations et coulées de boue	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994	
Inondations et coulées de boue	03/12/2003	04/12/2003	05/02/2004	26/02/2004	
Inondations et coulées de boue	19/10/2006	19/10/2006	24/04/2007	04/05/2007	
Inondations et coulées de boue	17/09/2014	19/09/2014	26/09/2014	27/09/2014	
Inondations et coulées de boue	27/11/2014	30/11/2014	10/12/2014	11/12/2014	
Inondations et coulées de boue	23/08/2015	23/08/2015	02/10/2015	08/10/2015	
Inondations et coulées de boue	12/09/2015	13/09/2015	28/10/2015	29/10/2015	
Inondations et coulées de boue	13/10/2016	14/10/2016	20/12/2016	27/01/2017	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2018	31/03/2018	03/03/2020	13/03/2020	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	
Inondations et coulées de boue	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019	

Cochez les cases **Indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : CTS BENOIS

Acquéreur :

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

Définition juridique d'une catastrophe naturelle :

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".

Source : Guide Général PPR

Extrait Cadastral

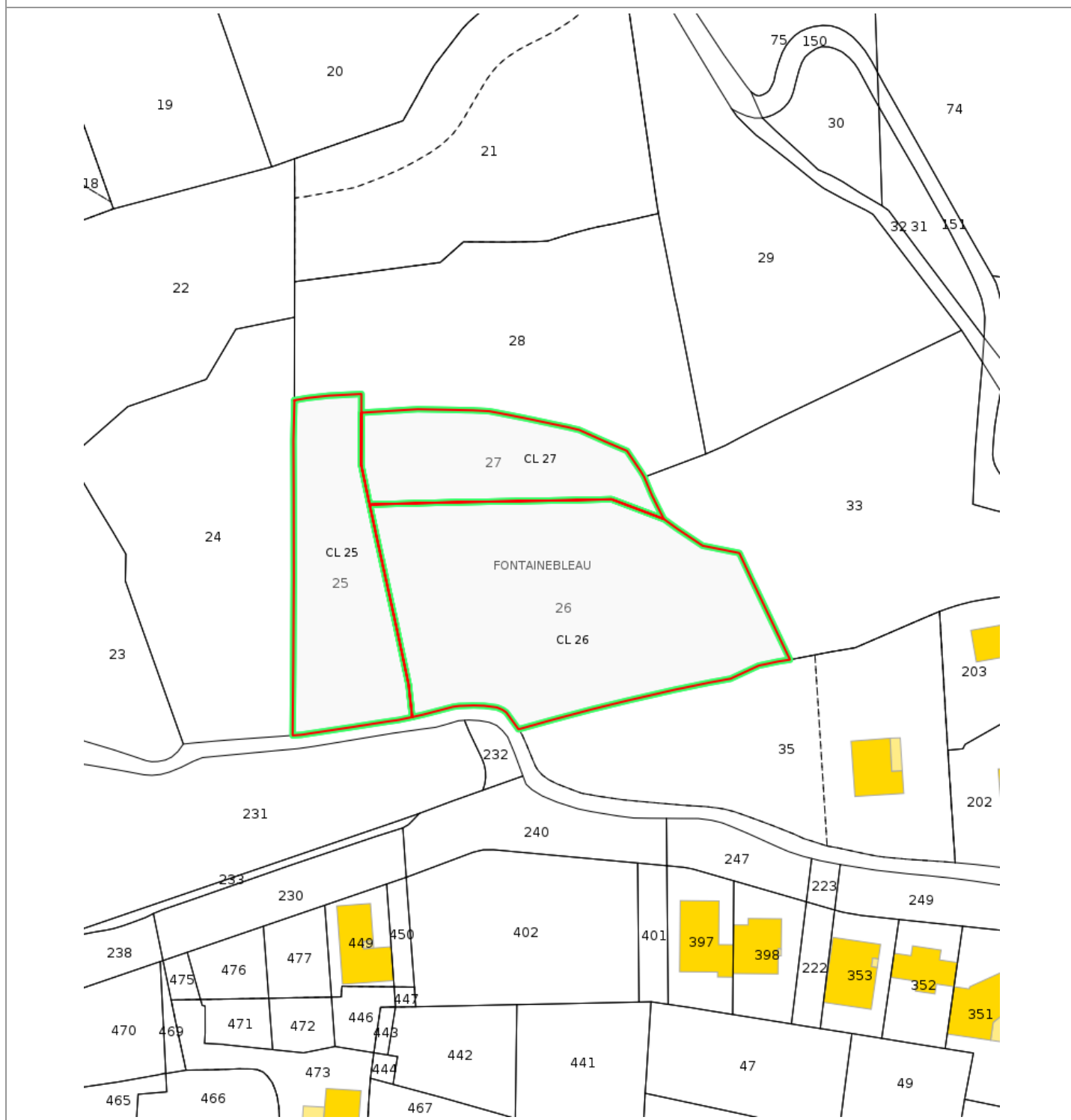
Département : Hérault

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr

Commune : CLERMONT L HERAULT

IMG REPERE

Parcelles : 000 CL 25, 000 CL 27, 000 CL 26

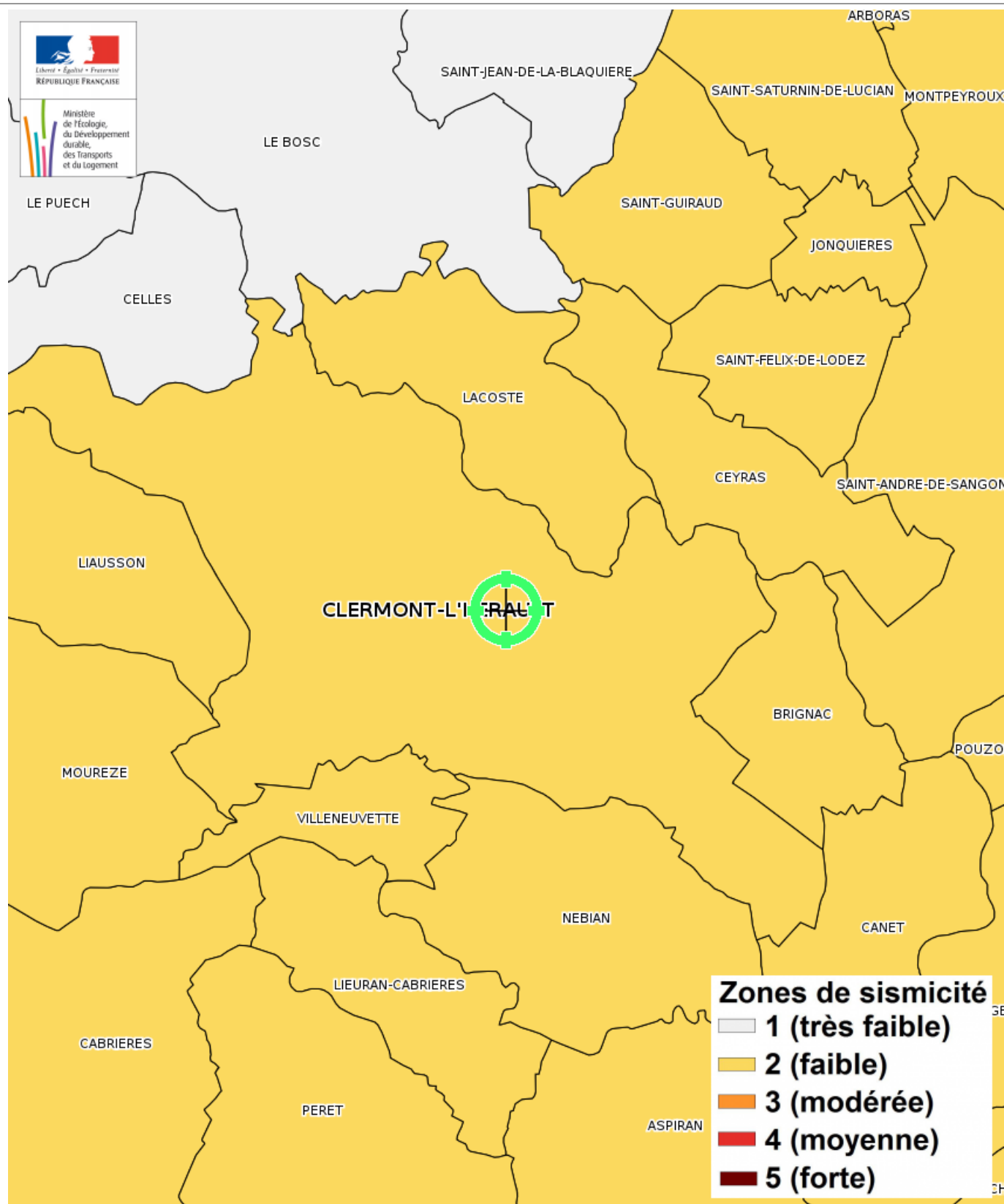


Zonage réglementaire sur la Sismicité

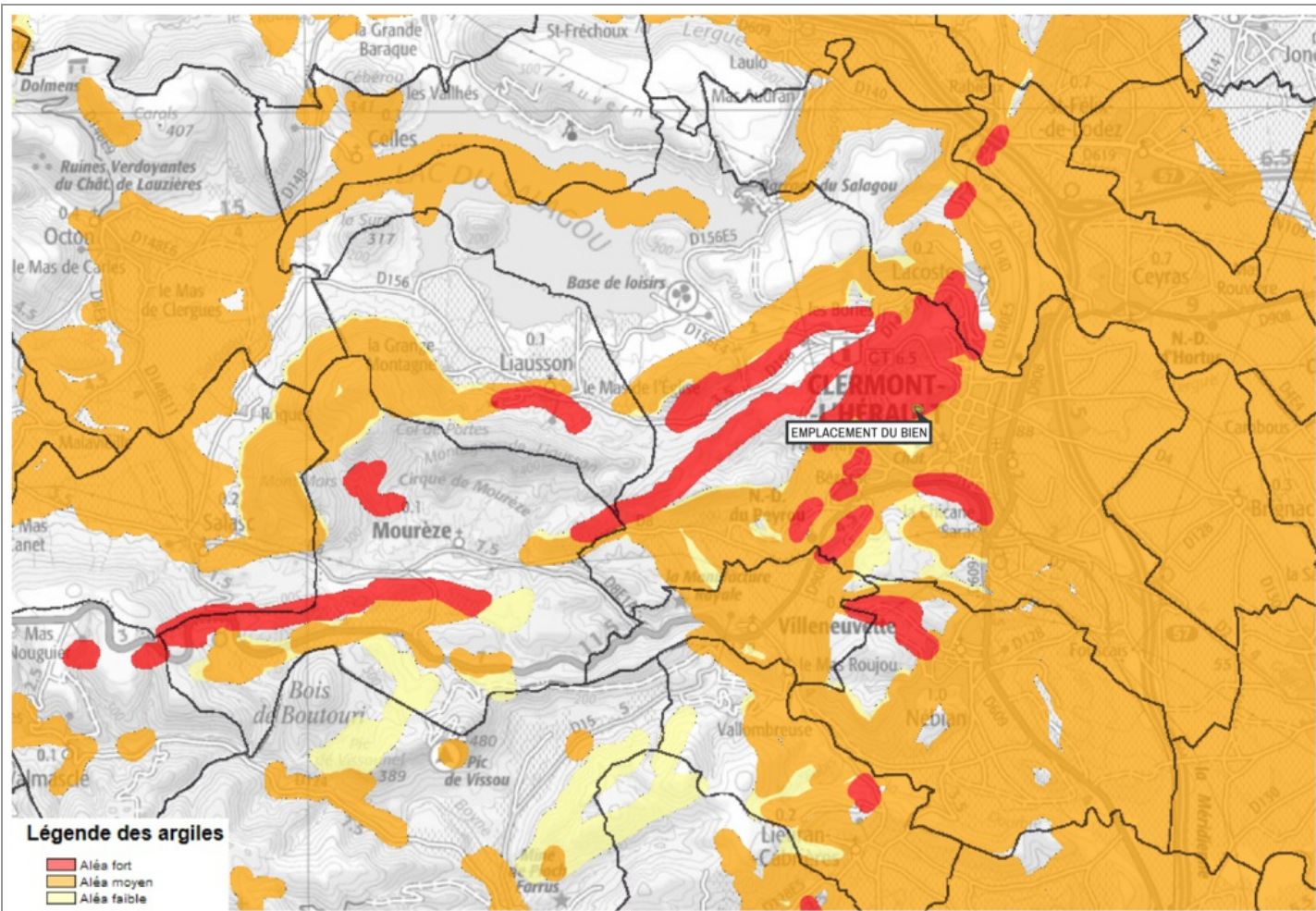
Département : Hérault

Commune : CLERMONT L HERAULT

Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 2 - Faible



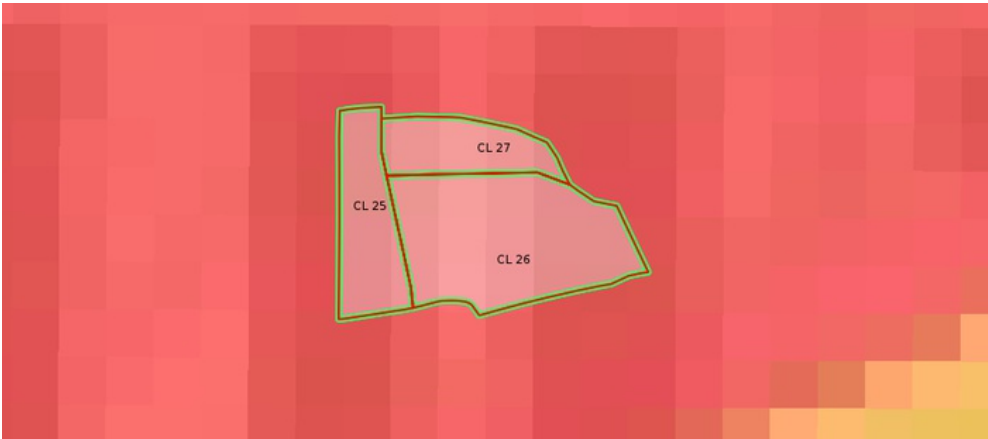
Carte
Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Informatif

EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



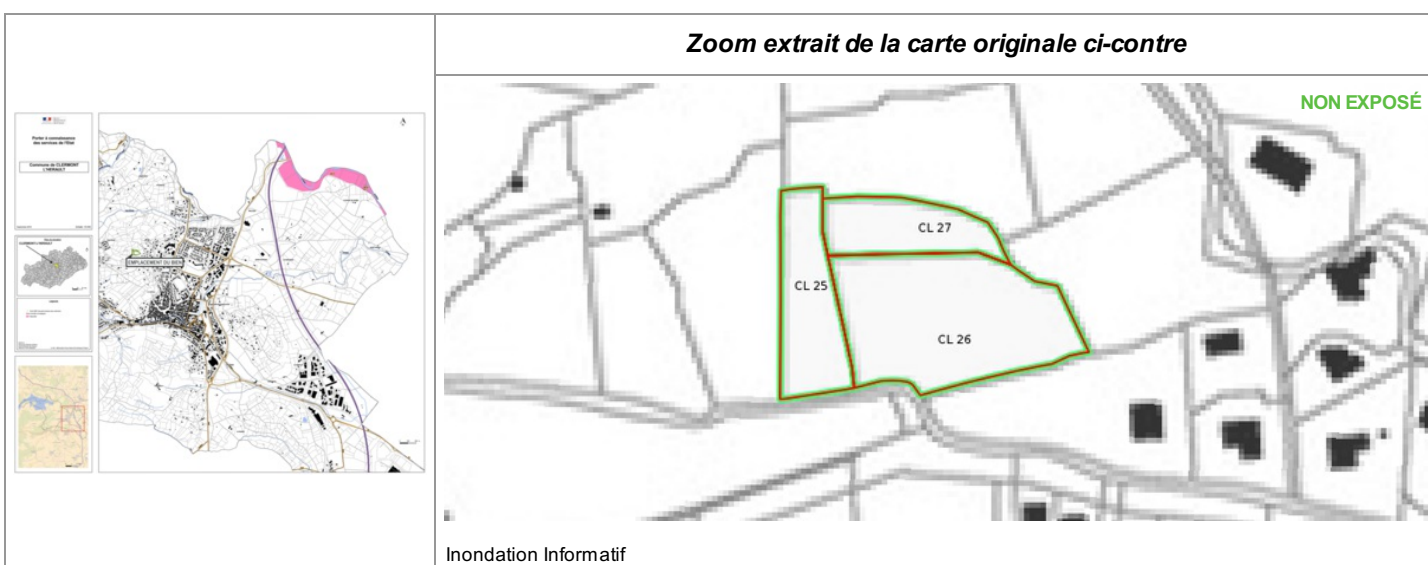
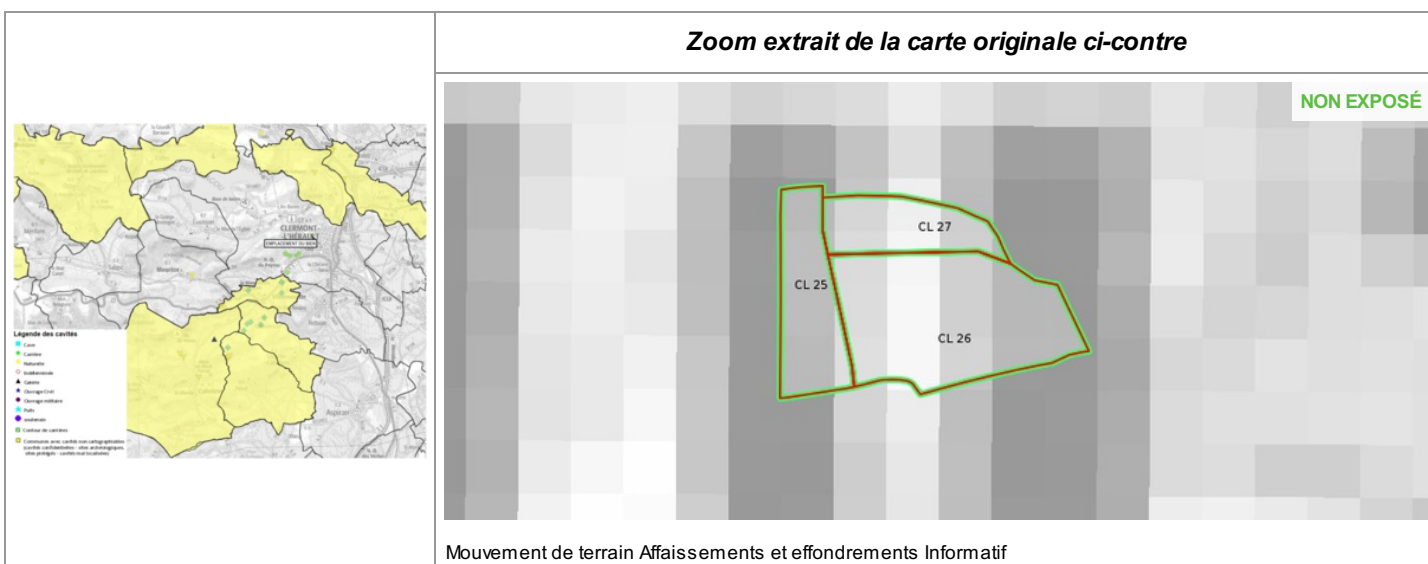
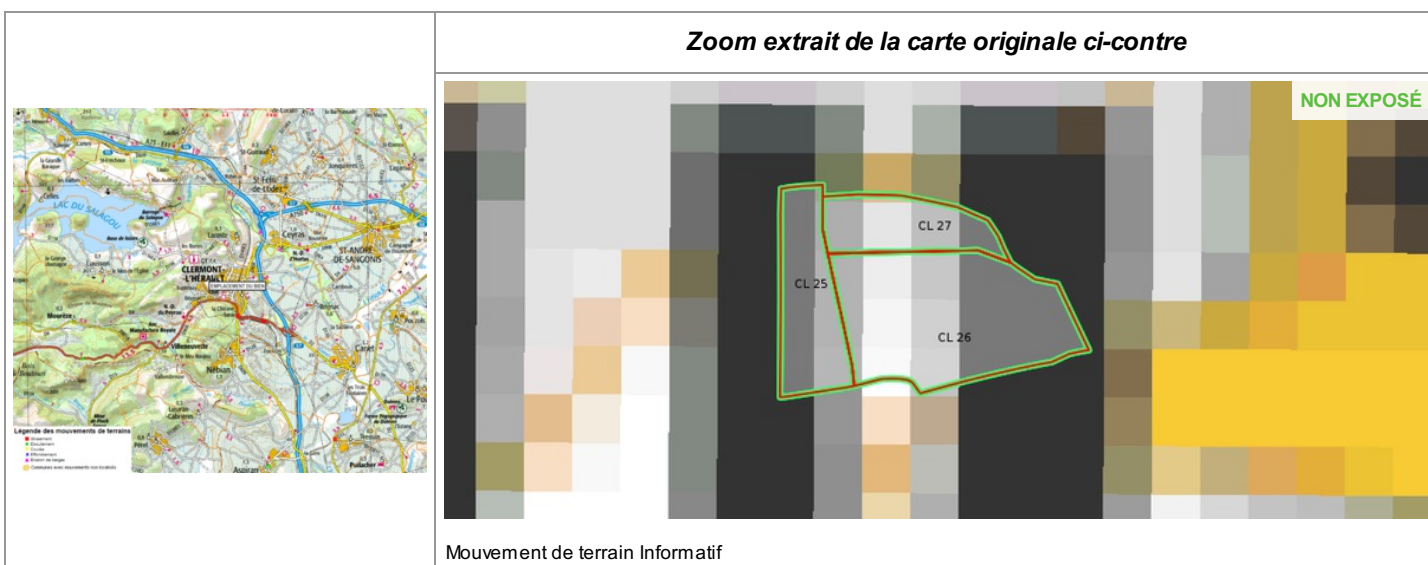
Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)
Carte réglementaire
Source BRGM

- Aléa fort**
Concerné par la loi ELAN*
- Aléa moyen**
Concerné par la loi ELAN*
- Aléa faible**
Non concerné par la loi ELAN

*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



Annexes

Attestation d'assurance



Generali
Professionnels - Souscription gestion
75456 Paris Cedex 09

Votre contrat PROTECTION
ENTREPRISE ET DIRIGEANT
n° AP559256

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOUIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Attestation d'assurance de Responsabilité Civile

Paris, le 28 novembre 2021

Generali Iard atteste que le contrat d'assurance Responsabilité Civile n°AP559256 garantit :

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOUIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de son activité professionnelle :

- Notes de Renseignements d'Urbanisme, Droit de préemption, Certificats de carrières, Non péril, Alignement, Hygiène/Salubrité, Numérotage, Concordance Cadastre, état ERP/ERPS, ICPE

TABLEAU DES PLAFONDS DES GARANTIES ET DES SOUS LIMITATIONS APPLICABLES EN CAS DE SINISTRE

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile avant Livraison	
Tous dommages confondus	10 000 000 EUR par sinistre
Dont :	
• Tous dommages résultant de la faute inexcusable de l'employeur - accidents du travail - maladies professionnelles	2 000 000 EUR par année d'assurance quel que soit le nombre de victimes
• Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 EUR par sinistre
• Dommages immatériels non consécutifs	500 000 EUR par sinistre
• Atteintes accidentelles à l'environnement sur site non soumis à autorisation ou enregistrement	750 000 EUR par année d'assurance

1 / 2



Generali Iard, Société anonyme au capital de 94 630 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 663 RCS Paris
Generali Vie, Société anonyme au capital de 336 872 976 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 602 062 481 RCS Paris
Siège social : 2 rue Pillet-Will - 75009 Paris
Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

FS/P0019 / 446-4031-49

2040 D

Annexes

Attestation d'assurance



Attestation contrat N°AP559256

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle	
Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus Dont :	3 000 000 EUR par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	3 000 000 EUR par année d'assurance
• Frais de restauration de l'image de marque	200 000 EUR par année d'assurance
• Biens, documents, médias et données confiés et/ou prêtés (Dommages matériels et immatériels consécutifs) y compris frais de reconstitution	500 000 EUR par année d'assurance
Frais de prévention	
Frais de prévention	150 000 EUR par année d'assurance
Responsabilité Environnementale	
Pertes pécuniaires Dont :	500 000 EUR par année d'assurance
• Frais de prévention	150 000 EUR par année d'assurance
Atteinte Logique / Cyber	
Tous dommages et frais confondus Dont :	150 000 EUR par année d'assurance
• Frais de notification	50 000 EUR par année d'assurance
• Frais en cas d'atteinte à la réputation	50 000 EUR par année d'assurance
GARANTIE JURIDIQUE	
Défense Pénale et Recours	SOUSCRIT

La présente attestation est valable pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 sous réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit au cours de cette période.

Elle n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur. Elle est délivrée pour valoir ce que de droit et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat auquel elle se réfère.

Karim BOUCHEMA
Directeur des Opérations

FS/P0019 / 446403149

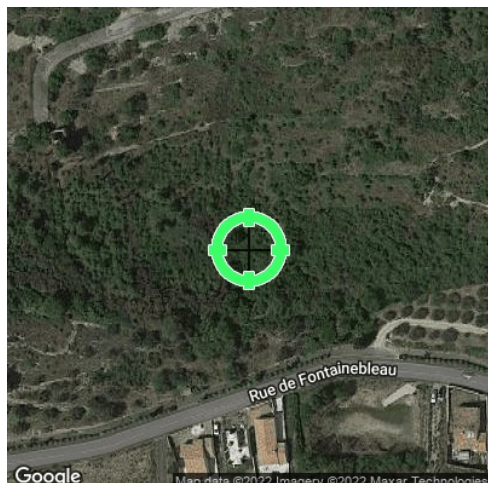
2040 D

2/ 2



Generali Iard, Société anonyme au capital de 94 630 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 663 RCS Paris
Generali Vie, Société anonyme au capital de 336 872 976 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 602 062 481 RCS Paris
Siège social : 2 rue Pillet-Will - 75009 Paris
Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*

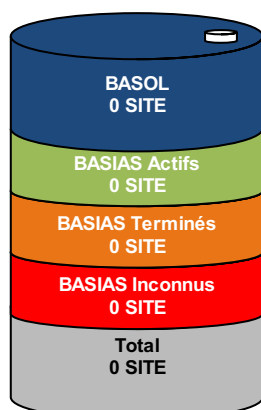


Réalisé en ligne** par Media Immo
Pour le compte de NOTAIRES - TERRE ET MER
Numéro de dossier VTE BENOIT/ HECTARE
Date de réalisation 09/06/2022

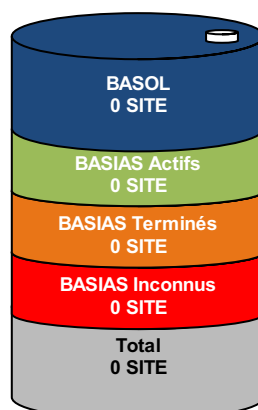
Localisation du bien chemin de coussoules
34800 CLERMONT L HERAULT
Section cadastrale CL 25, CL 27, CL 26
Altitude 150.31m
Données GPS Latitude 43.633619 - Longitude 3.425466

Désignation du vendeur CTS BENOIS
Désignation de l'acquéreur

Dans un rayon de
200m autour du bien



Dans un rayon entre
200m et 500m du bien



Conclusion

A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :

- ➔ 0 site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par BASOL.
- ➔ 0 site industriel et activité de service est répertorié par BASIAS.
- ➔ 0 site est répertorié au total.

MEDIA IMMO
124, rue Louis Baudoin
91100 CORBEIL ESSONNES
Tél. 01 60 90 80 85
SIRET 750 675 613 RCS EVRY

Fait à Corbeil Essonnes, le 09/06/2022

* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL et BASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS** et **BASOL**

(gérées par le **BRGM** - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le **MEDDE** - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols
Qu'est-ce que l'Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS) ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Doit-on prévoir de prochains changements ?

Oui : En application du **Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015** prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement, l'actuel ERPS sera progressivement interprété par l'élaboration de **Secteurs d'Information sur les Sols**, plus communément appelés les **SIS** et seront intégrés à l'**ERP**.

Dans quels délais ?

Le décret nous informe que les pouvoirs publics territoriaux de chaque département doivent élaborer et valider les SIS **entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019**.

Que propose Media Immo durant ces 3 ans ?

Jusqu'à la mise en application progressive des arrêtés préfectoraux relatifs aux SIS, **Media Immo** vous transmet, à **titre informatif**, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**.

Que signifient BASOL et BASIAS ?

➔ **BASOL** : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➔ **BASIAS** : **Ba**se de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le **BRGM** (**B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, **à l'échelle cadastrale**.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

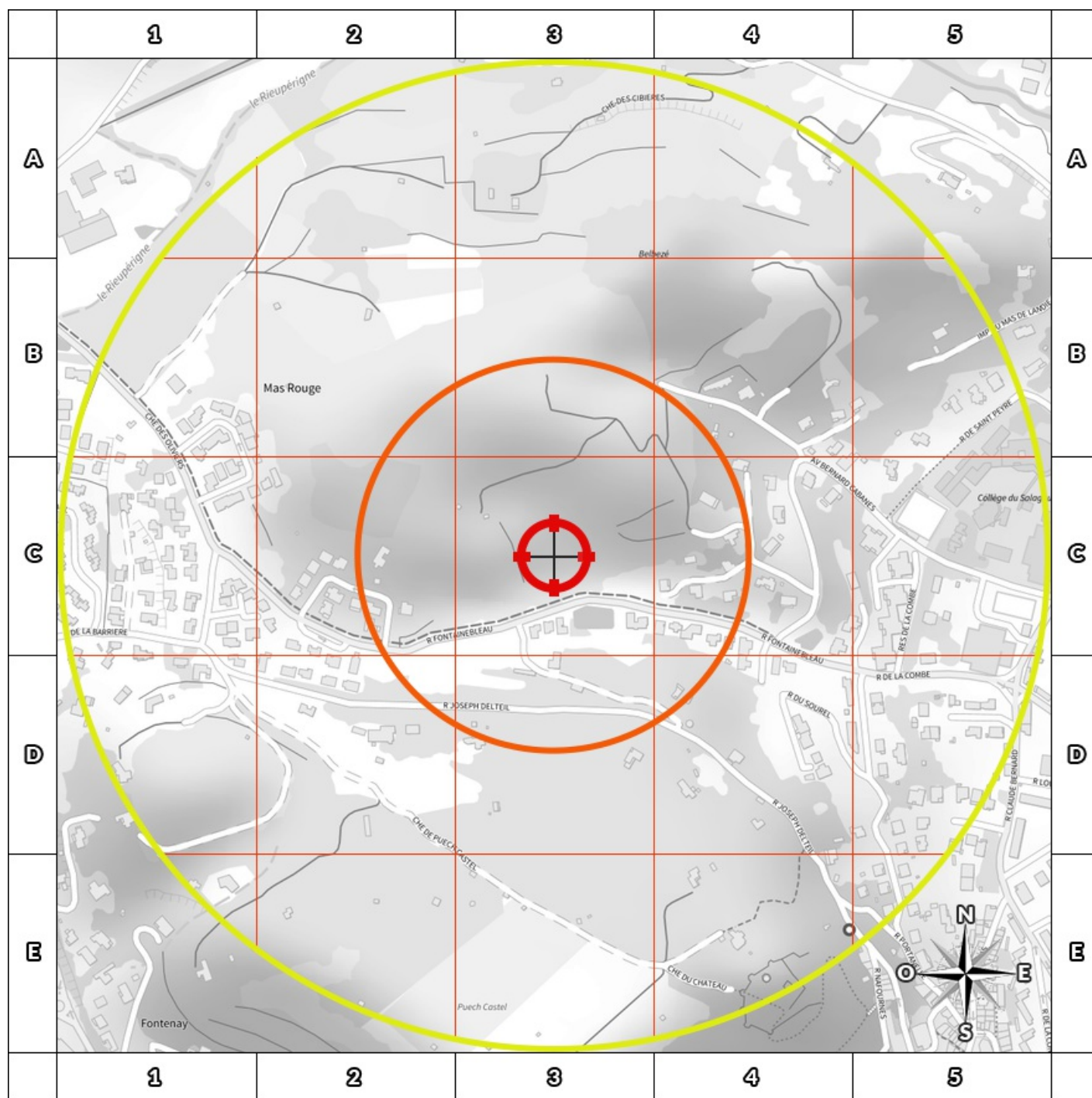
Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, **dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution**, l'acquéreur 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 ». (Extrait du Décret)

Cartographie des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



200m

-  BASOL : **B**ase de données des sites et **S**OLs pollués (ou potentiellement pollués)
-  BASIAS en activité : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites Industriels et **A**ctivités de **S**ervice
-  BASIAS dont l'activité est terminée : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites Industriels et **A**ctivités de **S**ervice
-  BASIAS dont l'activité est inconnue : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites Industriels et **A**ctivités de **S**ervice
-  Emplacement du bien
-  Zone de 200m autour du bien
-  Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement polluée) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos  et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des sites

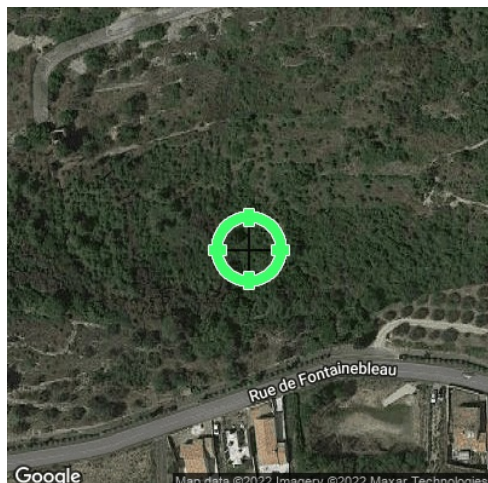
situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Adresse	Distance (Environ)
Aucun résultat à moins de 200m				

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Adresse	Distance (Environ)
Aucun résultat de 200m à 500m				

Nom	Activité des sites non localisés	Adresse
SOCIETE RECOULES MATHIEU	Fabrication et/ou stockage de colles, gélatines, résines synthétiques, gomme, mastic,	Bord du ruisseau de Nègo jaumo CLERMONT-L'HERAULT
MILHAU MARIUS ET CHARLES (1)	Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande, de la charcuterie et des os (dégraissage, dépôt, équarrissage)	CLERMONT-L'HERAULT
MILHAU LOUIS (1)	Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande, de la charcuterie et des os (dégraissage, dépôt, équarrissage)	CLERMONT-L'HERAULT
SOCIETE GOURAUD JEAN	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)	Route Royale 91 CLERMONT-L'HERAULT
SOCIETE AYOT	Fabrication de matériaux de construction en terre cuite (de tuiles et briques) et de produits divers en terre cuite (tuilerie, poterie, briqueterie)	CLERMONT-L'HERAULT
SOCIETE BONNAL JEAN	Fabrication de ciment, chaux et plâtre (centrale à béton, ...)	CLERMONT-L'HERAULT
SOCIETE ROQUES PIERRE	Fabrication de ciment, chaux et plâtre (centrale à béton, ...)	Tènement des Cassagnasses CLERMONT-L'HERAULT
SOCIETE PLANQUE JOÉ	Fabrication de ciment, chaux et plâtre (centrale à béton, ...)	CLERMONT-L'HERAULT
EDF-GDF	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	CLERMONT-L'HERAULT
SOCIETE MAGNE SYLVAIN (CHARRETIER)	Fabrication de produits azotés et d'engrais	CLERMONT-L'HERAULT
GARAGE DE L'HERAULT	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...), Garages, ateliers, mécanique et soudure	Caminol (Rue du), 3 CLERMONT-L'HERAULT

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*



Réalisé en ligne** par	Media Immo
Pour le compte de	NOTAIRES - TERRE ET MER
Numéro de dossier	VTE BENOIT/ HECTARE
Date de réalisation	09/06/2022

Localisation du bien	chemin de coussoules 34800 CLERMONT L HERAULT
Section cadastrale	CL 25, CL 27, CL 26
Altitude	150.31m
Données GPS	Latitude 43.633619 - Longitude 3.425466

Désignation du vendeur	CTS BENOIS
Désignation de l'acquéreur	

RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarrissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

*** Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.**

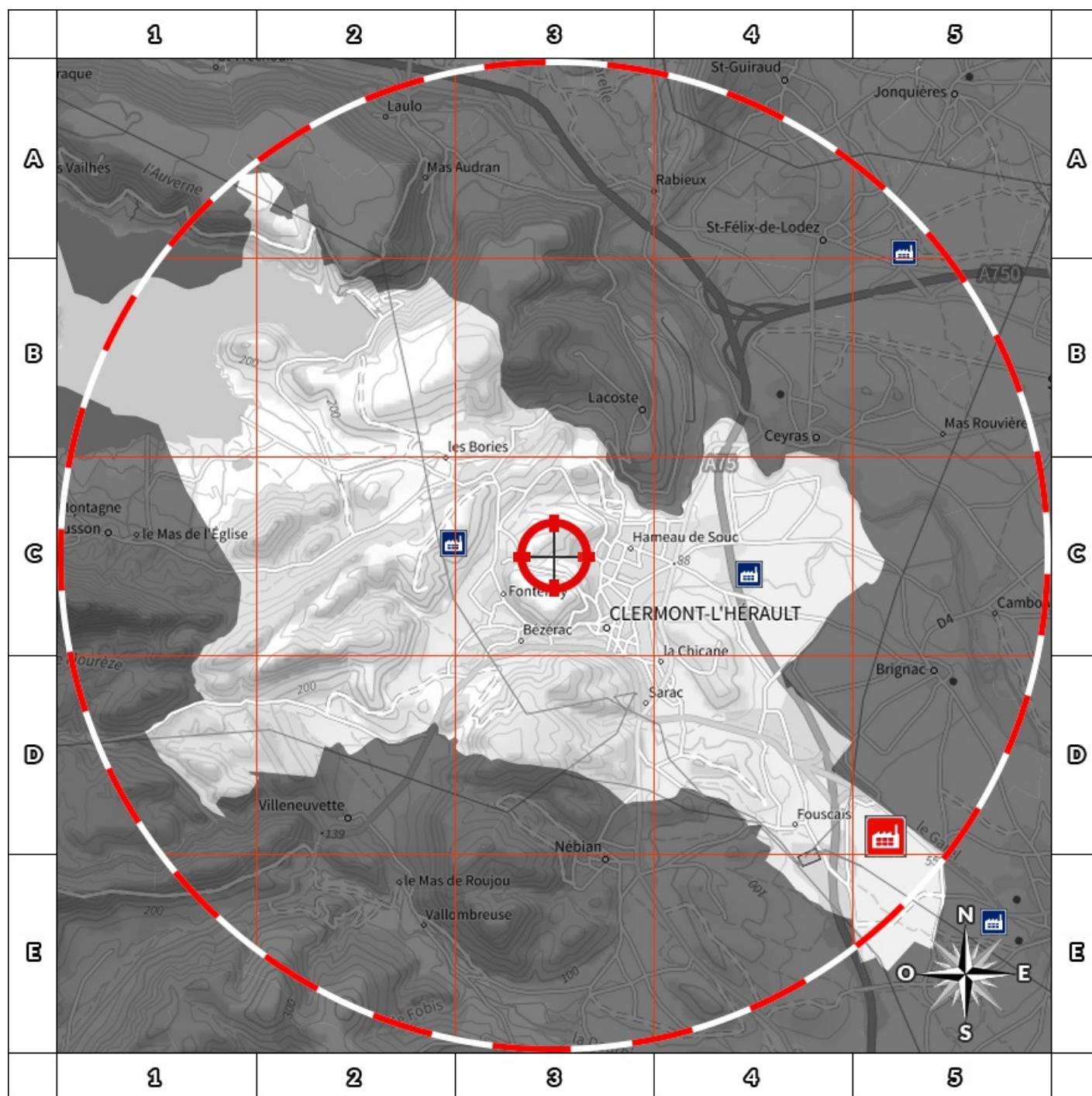
**** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.**

SOMMAIRE

Synthèse des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
Cartographie des ICPE
Inventaire des ICPE

Cartographie des ICPE

Commune de CLERMONT L HERAULT



Usine Seveso



Usine non Seveso



Carrière



Emplacement du bien



Elevage de porc



Elevage de bovin



Elevage de volaille



Zone de 5000m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos      et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des ICPE

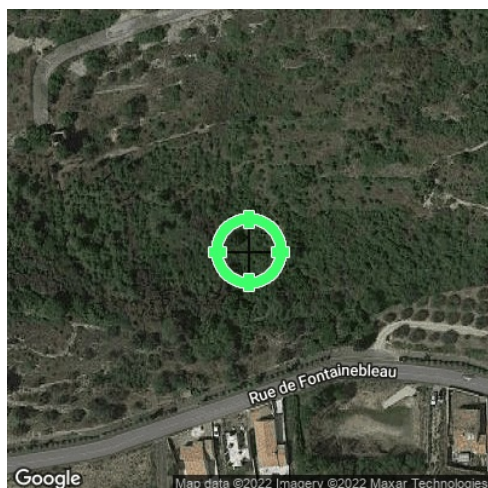
Commune de CLERMONT L HERAULT

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situées à moins de 5000m du bien					
	Centre de la commune	SCAV CLERMONT L'HERAULT	ROUTE DE BEDARIEUX 34800 CLERMONT L HERAULT	En fonctionnement	Non Seveso
				Enregistrement	NON
	Valeur Initiale	SAR-FER	lieu-dit La Canourgue 34800 CLERMONT L HERAULT	En fonctionnement	Non Seveso
				Autorisation	NON
	Coordonnées Précises	U LOGISTIQUE	Zone d'activité de la Salamane 34800 CLERMONT L HERAULT	En fonctionnement	Seveso Seuil Bas
				Autorisation	NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situées à plus de 5000m du bien			
Aucun ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune CLERMONT L HERAULT			

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en ligne* par	NOTAIRES - TERRE ET MER
Numéro de dossier	VTE BENOIT/ HECTARE
Date de réalisation	09/06/2022
Localisation du bien	chemin de coussoules 34800 CLERMONT L HERAULT
Section cadastrale	CL 25, CL 27, CL 26
Altitude	150.31m
Données GPS	Latitude 43.633619 - Longitude 3.425466
Désignation du vendeur	CTS BENOIS
Désignation de l'acquéreur	

* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT

Non exposé	000 CL 25, 000 CL 27, 000 CL 26
------------	---------------------------------

SOMMAIRE

Synthèse de votre **Etat des Nuisances Sonores Aériennes**
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Cartographie
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodomes

Etat des nuisances sonores aériennes
En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° _____ du _____ mis à jour le _____

Adresse de l'immeuble
chemin de coussoules
34800 CLERMONT L HERAULT

Cadastre
CL 25, CL 27, CL 26

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB 1 oui ☐ non ☒

révisé ☐ approuvé ☐ date _____

1 si oui, nom de l'aérodrome : _____

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation 2 oui ☐ non ☒

2 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB 1 oui ☐ non ☒

révisé ☐ approuvé ☐ date _____

1 si oui, nom de l'aérodrome : _____

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A ¹ ☐ zone B ² ☐ zone C ³ ☐ zone D ⁴ ☐

forte forte modérée

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)
² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)
³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)
⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quaterbis A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Consultation en ligne sur <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>
Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de CLERMONT L HERAULT

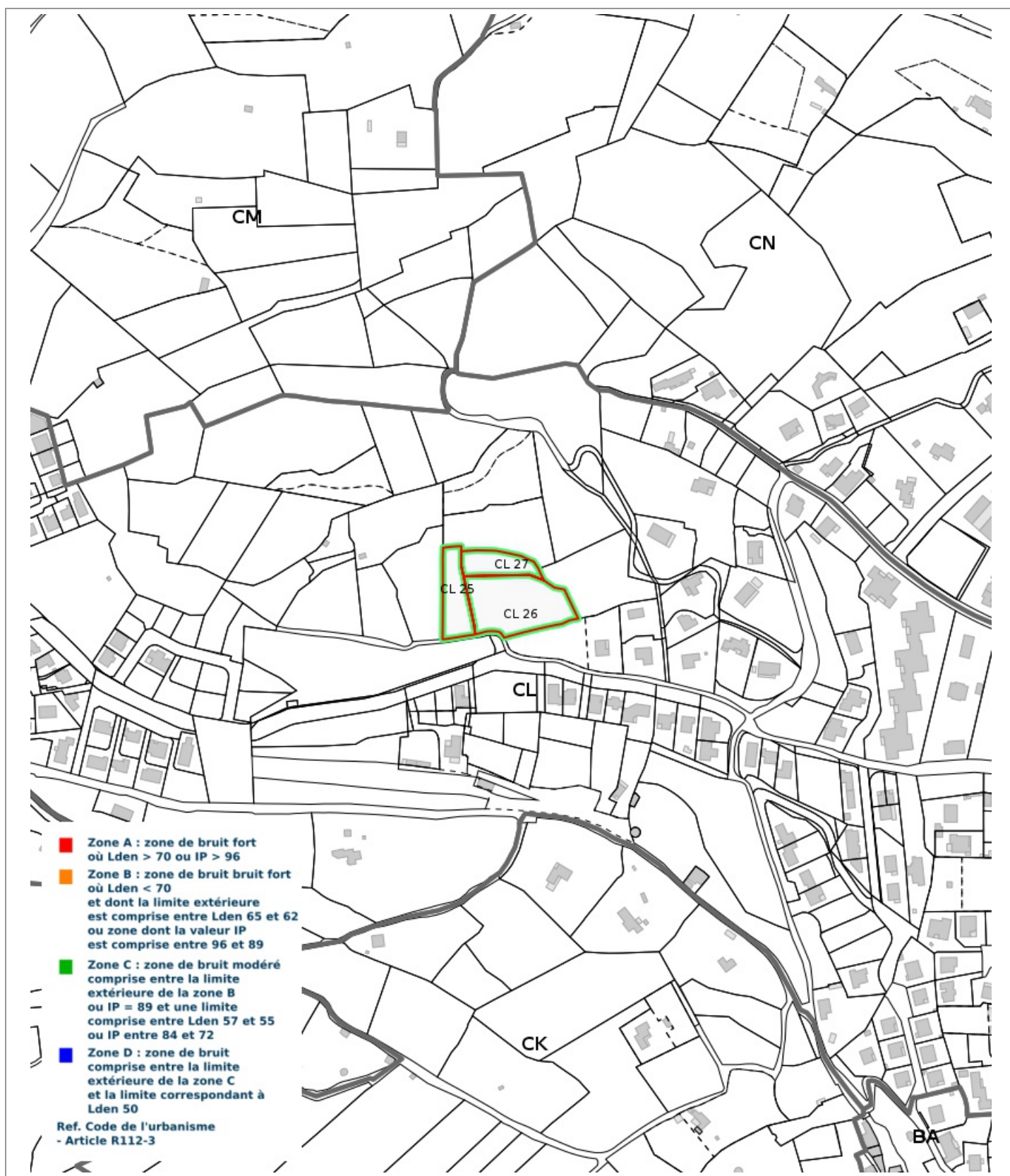
Vendeur - Acquéreur

Vendeur	CTS BENOIS		
Acquéreur			
Date	09/06/2022	Fin de validité	09/12/2022

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Information sur les nuisances sonores aériennes. Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologiques et solidaire <https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/>

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodrômes



PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

Liste des annexes :

- Pouvoir STE HECTARE
- jugement 18~02~22
- Acte d'acquiescement Brigitte BENOIT
- Acte d'acquiescement Gilbert BENOIT
- Acte d'acquiescement Corinne BENOIT
- plan cadastral
- Plan géoportail
- Plan zone constructible - Plan emplacements réservés
- Certificat d'urbanisme
- Déclaration d'intention d'aliéner
- SAFER
- PA arrêté
- PA constat d'affichage
- PA - attestation non recours
- ERP-Bases environnementales