

32261502
CBC/LDE/ROY
**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE HUIT AVRIL**

**A CLARET (Hérault - 34270) Avenue du Nouveau Monde, au bureau annexe de
l'Office Notarial ci-après nommé,**

Maître Carl CONESA, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Jean-Jacques PEREZ, Anne-Sophie DURAND-JAUVION, Carl CONESA, Marie DELOCHE et Marie-Noëlle RICARD-OURGAUD, notaires associés », société titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à MONTPELLIER (Hérault), 55, Avenue Jacques Cartier,

Reçoit l'acte authentique de VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame Lylianne Gabrielle Renée **CAIZERGUES**, retraitée, épouse de Monsieur Giovanni Venuto **LAZZARONI**, demeurant à ZOGNO BERGAMO (24019) (ITALIE) 21 via Spino Al Brembo.

Née à LAURET (34270) le 13 novembre 1948.

Mariée à la mairie de LAURET (34270) le 15 novembre 1975 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française et italienne.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

3

VT

}

ACQUEREUR

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 35.100.000,00 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), Le Clos des Chanterelles 251 rue du Romarin BP 18, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

QUOTITES ACQUISES

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Lylianne CAIZERGUES, représentée par Madame Véronique TALBI en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 4 avril 2022.

- La Société dénommée **SAS HECTARE** est représentée à l'acte par Monsieur Gulhem PORTALES, son Président, lui-même d'ici absent mais représenté par Monsieur David BACCHINI, agissant en qualité de Directeur Développement, dûment habilité en vertu d'une décision du président en date du 9 décembre 2021 dont copie est demeurée annexée.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.

- Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

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 Lylianne LAZZARONI

- 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.

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

EXPOSE

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les ACQUEREURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le terrain vendu.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

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.

h

VT

1

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A LAURET (HÉRAULT) (34270), Lieu-dit Qrt des Grandes Vignes :

Plusieurs terrains à bâtir. .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	572	QRT DES GRANDES VIGNES	00 ha 00 a 24 ca
B	573	QRT DES GRANDES VIGNES	00 ha 02 a 76 ca
B	825	QRT DES GRANDES VIGNES	00 ha 02 a 50 ca
B	826	QRT DES GRANDES VIGNES	00 ha 00 a 57 ca
B	827	QRT DES GRANDES VIGNES	00 ha 05 a 94 ca
B	828	QRT DES GRANDES VIGNES	00 ha 05 a 68 ca
B	829	QRT DES GRANDES VIGNES	00 ha 00 a 43 ca
B	830	QRT DES GRANDES VIGNES	00 ha 00 a 56 ca
B	831	QRT DES GRANDES VIGNES	00 ha 00 a 02 ca
B	832	QRT DES GRANDES VIGNES	00 ha 00 a 69 ca

Total surface : 00 ha 19 a 39 ca

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

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section B numéro 575 lieudit QRT DES GRANDES VIGNES pour une contenance de trois ares (00ha 03a 00ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section B numéro 825 ainsi désignée au plan annexé pour une contenance de deux ares cinquante centiares (00 ha 02 a 50 ca).
- La parcelle vendue cadastrée section B numéro 826 ainsi désignée au plan annexé pour une contenance de cinquante sept centiares (00 ha 00 a 57 ca).
- Le VENDEUR ne conserve la propriété d'aucune parcelle issue de la division.

La parcelle originellement cadastrée section B numéro 576 lieudit QRT DES GRANDES VIGNES pour une contenance de treize ares quatre-vingts centiares (00ha 13a 80ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section B numéro 827 ainsi désignée au plan annexé pour une contenance de cinq ares quatre vingt quatorze centiares (00 ha 05 a 94 ca).
- La parcelle vendue cadastrée section B numéro 828 ainsi désignée au plan annexé pour une contenance de cinq ares soixante huit centiares (00 ha 05 a 68 ca).
- La parcelle vendue cadastrée section B numéro 829 ainsi désignée au plan annexé pour une contenance de quarante trois centiares (00 ha 00 a 43 ca).
- La parcelle vendue cadastrée section B numéro 830 ainsi désignée au plan annexé pour une contenance de cinquante six centiares (00 ha 00 a 56 ca).
- Le VENDEUR ne conserve la propriété d'aucune parcelle issue de la division.

La parcelle originairement cadastrée section B numéro 577 lieudit QRT DES GRANDES VIGNES pour une contenance de soixante-dix centiares (00ha 00a 70ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section B numéro 831 ainsi désignée au plan annexé pour une contenance de deux centiares (00 ha 00 a 02 ca).
- La parcelle vendue cadastrée section B numéro 832 ainsi désignée au plan annexé pour une contenance de soixante neuf centiares (00 ha 00 a 69 ca).
- Le VENDEUR ne conserve la propriété d'aucune parcelle issue de la division.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par le cabinet BBASS géomètre expert à CASTRIES (34160) 205 Avenue des Gardians, le 24 février 2022 sous le numéro 295Y vérifié et numéroté par le cadastre le 28 février 2022. Une copie de ce document est annexée.

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

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

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

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

EFFET RELATIF

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Bruno FOULQUIER-GAZAGNES notaire à MONTPELLIER le 24 juillet 1993 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 20 septembre 1993, volume 1993P, numéro 9391.

Echange suivant acte reçu par Maître BECQUE notaire à MONTPELLIER le 30 mai 1995 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 4 août 1995, volume 1995P, numéro 8485.

L'usufruit réservé dans l'acte de donation partage susvisé au seul profit de Madame Pierrette Antoinette MILESI veuve CAIZERGUES est sans objet par suite de son décès survenu le 1er novembre 2018, ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété reçu aux présentes minutes le 5 mars 2019.

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 emplacements quelconques.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (235 000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour par la comptabilité de l'office notarial au VENDEUR, qui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :
Donation-partage suivant acte reçu par Maître Bruno FOULQUIER-GAZAGNES, notaire à MONTPELLIER le 24 juillet 1993 pour une valeur de cent quarante mille francs (140 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 20 septembre 1993 volume 1993P, numéro 9391.

Le précédent propriétaire était Monsieur Etienne CAIZERGUES , domicilié à LAURET (Hérault) 4 Rue de la Fontaine.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas satisfaire à un seul des critères ci-après qui lui aurait permis d'être considéré comme fiscalement domicilié en France au sens du droit interne, à savoir :
 - avoir en France son foyer ou son lieu de séjour principal,
 - exercer en France une activité professionnelle non accessoire, salariée ou non,
 - avoir en France le centre de ses intérêts économiques,
- avoir été averti des conséquences de **sa qualité de non-résident** qu'il revendique sur la taxation des plus-values,
- dépendre du centre des finances publiques des non-résidents sis 10 rue du Centre à Noisy-le-Grand (93160).

Le dépôt de l'acte de vente pour l'accomplissement de la formalité de publicité foncière sera accompagné de la déclaration établie en double exemplaire sur imprimé 2048-IMM-SD.

En application des dispositions du dernier alinéa du IV de l'article 244 bis A du Code général des impôts, l'obligation de désigner un représentant fiscal ne s'applique pas lorsque le cédant est domicilié, établi ou constitué dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement de l'impôt.

Lorsque le cédant est une société ou un groupement relevant des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts et dont le siège social est situé en France, ou une société ou un groupement dont le régime fiscal est équivalent et dont le siège social est situé dans un des États mentionnés ci-dessus, l'obligation de désigner un représentant fiscal s'apprécie au regard de la situation de chacun des associés.

En l'espèce, cette condition de dispense est remplie.

Le BIEN étant détenu depuis plus de vingt-deux ans mais depuis moins de trente ans, ne se trouve pas soumis à l'impôt sur la plus-value dans le cadre des présentes en raison de la durée de détention. Il y a néanmoins lieu à perception des prélèvements sociaux, le notaire devant déposer l'imprimé 2048-IMM-SD au moment de la publication au service de la publicité foncière et prélever sur le disponible du prix le montant de ces prélèvements sociaux.

Le VENDEUR déclare avoir reçu du rédacteur les explications nécessaires relatives aux différents motifs d'exonération légale des plus-values et déclare ne pas bénéficier de l'une des exonérations ci-après rappelées :

- Exonération au titre de la cession de la résidence principale (article 150 U II-1° du Code général des impôts).

7

UT

3

- Exonération en faveur des personnes résidant dans un établissement social, médico-social, d'accueil de personnes âgées et d'adultes handicapés (article 150 U II-1° ter du Code général des impôts).
- Exonération de la première cession d'un logement autre que la résidence principale sous condition de remploi de tout ou partie du prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à l'habitation principale (article 150 U II-1° bis du Code général des impôts).
- Exonération résultant de la cession d'un droit de surélévation sous condition que le cessionnaire s'engage à achever les locaux destinés à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition (article 150 U II-9° du Code général des impôts).
- Exonération résultant de la cession d'un logement situé en France par des contribuables non-résidents (article 150 U II-2° du Code général des impôts).
- Exonération liée à la nature de l'opération (vente dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'un remembrement) (article 150 U II-4° et 5° du Code général des impôts).
- Exonération liée au prix de cession (inférieur ou égal à 15.000 euros, ou 30.000 euros pour un couple) (article 150 U II-6° du Code général des impôts).
- Exonération liée à la durée de détention, soit plus de 30 ans (article 150 VC du Code général des impôts).
- Exonération liée à la qualité du cédant, lequel est titulaire d'une pension de vieillesse ou de la carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité" (article 150 U III du Code général des impôts).
- Exonération liée à la nature de la cession réalisée au profit d'un organisme en charge du logement social (article 150 U II-7° et 8° du Code général des impôts).

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de NOISY LE GRAND CEDEX - 10 rue du Centre TSA 10010 - 93465 NOISY LE GRAND CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DECLARATIVE

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

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

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe 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, le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme.

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

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

IMPOT SUR LA MUTATION

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

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

Il déclare à cet effet :

- être une personne assujettie au sens de l'article 256-A du Code général des impôts,
- qu'il s'engage à revendre le BIEN acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour,
- qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de MONTPELLIER SUD EST 156 Rue Alfred Nobel à MONTPELLIER, où le redevable est identifié sous le numéro FR 2435133866000027,
- que son numéro SIREN est le 351338660.

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

L'assiette des droits est de DEUX CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (235 000,00 EUR).

7

25

1

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>				
235 000,00	x	0,70 %	=	1 645,00
<i>Frais d'assiette</i>				
1 645,00	x	2,14 %	=	35,00
TOTAL				1 680,00

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	235 000,00	0,10%	235,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé le 1er avril 2022 par l'Office Notarial dénommé en tête des présentes aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant contrat conclu entre elles.

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.

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

L'accord des codonataires n'a pas été recueilli, le BIEN provenant d'une donation-partage égalitaire, seule donation intervenue à ce jour.

7

VS

1

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 certifié du chef du vendeur ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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.

Le tout sous la réserve suivante :

Le VENDEUR déclare qu'il existe sur l'assiette foncière objet des présentes un passage emprunté par les parcelles voisines leur permettant d'accéder à leur propriété et d'être ainsi désenclavées ;

Ainsi, les propriétaires des parcelles cadastrées section AP numéro 636,82 , 733 et 410 ainsi que, dans une moindre mesure le propriétaire de la parcelle cadastrée section AP numéro 591 utilisent le passage passant notamment sur les parcelles cadastrées section AP numéro 572 et 832 (cette dernière issue de la parcelle anciennement cadastrée sous le numéro 577) objet des présentes .

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris parfaite connaissance dès avant les présentes pour l'avoir notamment pris en compte dans le cadre de l'obtention d'une déclaration préalable sur l'ensemble des parcelles constituant le lotissement CŒUR DE PIC pour lequel il s'est également porté acquéreur de parcelles ne figurant pas aux présentes et cadastrées section AP numéros 833 à 837. De la même manière pour ces autres parcelles faisant l'objet d'un autre acte à recevoir par le notaire soussigné ce jour, le passage dont il est question prolonge celui sur les parcelles cadastrées section AP numéros 834 et 837 .

L'ACQUEREUR a déjà prévu que lesdites parcelles, à savoir, 830, 832, 834 et 837 sont destinées à recevoir les voiries du lotissement CŒUR DE PIC qu'il se propose d'aménager.

En ce qui concerne les parcelles 572, 573, 826 et 825, elles sont destinées à la constitution d'une servitude de passage au profit des parcelles construites savoir 636, 81, 82, et 733.

Enfin, la demande de déclaration préalable a été faite en connaissance de cause avec une promesse de constitution de servitude au profit de l'acquéreur aux présentes par le propriétaire des parcelles cadastrées section B 582 et 583, se constituant fonds servant au profit notamment des parcelles objet des présentes destinées à supporter les lots du lotissement CŒUR DE PIC.

A ce jour, aucune de ses servitudes n'a fait l'objet d'une régularisation par acte authentique dûment publié au service de la publicité foncière ;

L'ACQUEREUR s'oblige à constituer lesdites servitudes dans le cadre de l'aménagement de son lotissement CŒUR DE PIC au plus tard lors de la revente des lots du lotissement.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser.

7

NT

}

CONTENANCE DU TERRAIN

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

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

L'ACQUEREUR règle ce jour au VENDEUR qui le reconnaît, en dehors de la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les PARTIES sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les PARTIES, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

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

Les documents d'urbanisme sont annexés.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

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

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Déclaration préalable

Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie de LAURET le **3 août 2021**, complété le 10 septembre 2021, sous le numéro **DP 034 131 21 M 0012**.

Certificat de non opposition

Un certificat de non opposition a été délivré par cette Mairie le **4 octobre 2021**.

Affichage

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maître Olicier BAILLON, huissier de justice à MONTPELLIER, aux termes d'un procès-verbal en date des **14 octobre ,17 novembre et 23 décembre 2021**.

Les copies de la déclaration préalable et du certificat de non opposition ainsi qu'une ampliation du procès-verbal sont **annexées**.

Non recours non retrait

Une attestation de Monsieur le maire de la commune de LAURET en date du 21 mars 2022 de laquelle il résulte que la déclaration préalable susvisée n'a pas fait l'objet d'un recours administratif, ni d'un recours des tiers, ni d'un déferé préfectoral est également demeurée **annexée** aux présentes.

L'article L 442-3 dispose que :

"Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. "

Pour qu'il y ait lieu à ce qu'une déclaration préalable soit possible, il est nécessaire que :

- le terrain soit en dehors d'un site classé ou dans les périmètres d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques (c'est-à-dire hors des périmètres de protection des monuments historiques) ;
- que l'opération se fasse sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 14 janvier 2022.

Par mention en date du 8 mars 2022 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**.

7

VT

}

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

L'immeuble est situé dans une zone non encore desservie par un réseau collectif d'assainissement.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, l'ACQUEREUR est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Le VENDEUR est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif si le BIEN est à usage d'habitation.

Compte tenu de la destination autre que l'habitation du BIEN, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance la commune n'a pas procédé à un contrôle de ce réseau de collecte.

L'acquéreur, déclare expressément qu'il a pris parfaite connaissance préalablement aux présentes, et notamment lors de la constitution du dossier pour le dépôt de la déclaration préalable susvisée, que le bien objet des présentes nécessitait l'installation d'un système d'assainissement autonome.

Il déclare par ailleurs avoir fait réaliser par le cabinet ARGEO l'Etude préalable d'aptitude à l'assainissement autonome pour l'ensemble des 4 lots envisagés dans le lotissement CŒUR DE PIC.

Une copie de cette étude est demeurée **annexée** aux présentes.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est **annexé**.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

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

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

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa moyen.

Une copie de la cartographie est **annexée**.

Etude géotechnique

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, une étude géotechnique est prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation.

En l'espèce, l'étude géotechnique a été effectuée par le cabinet ARGEO à CALVISSON (30420) 161, Rue du Levant, le 16 novembre 2021 et est **annexée**.

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

Cette étude devra être annexée aux mutations successives du terrain.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, l'ACQUEREUR déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres....

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'ACQUEREUR savoir :

- Des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

h

VT

|

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un **trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassé les activités normales attendues de la part du voisinage.**

L'ACQUEREUR déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non, exercées dans le proche environnement de ce dernier, et renonce à exercer tout recours contre le VENDEUR à quelque titre que ce soit.

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.

ABSENCE DE REMBLAYAGE

Le remblayage est le fait d'apporter des matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler des vides suite à une exploitation.

Le VENDEUR déclare n'avoir procédé à aucun remblayage.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement - Le propriétaire déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble vendu n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement.

Le propriétaire, qui reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions exposées ci-dessus, déclare que le terrain vendu n'a jamais supporté une telle exploitation soumise à déclaration ou autorisation préfectorale. Il ajoute en outre n'avoir pas eu connaissance de traces de pollution dans le sous-sol du bien vendu.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - A toutes fins utiles, le Notaire soussigné a également informé les parties des dispositions de l'article L125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à 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.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

A ce sujet, les informations, connues à ce jour, émanant du site GEORISQUES permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, sont demeures ci-annexées.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR est devenu propriétaire par suite des faits et actes suivants :

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AP numéros 825 à 832 :

Pour se l'être vu attribué suivant acte de donation partage reçu par Maître FOULQUIER-GAZAGNES Notaire à MONTPELLIER le 24 juillet 1993 dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 20 septembre 1993 volume 1993P numéro 9391, aux termes duquel :

Madame Pierrette Antoinette **MILESI**, retraitée, veuve en premières noces de Monsieur Emile **TRENQUIER** et en secondes noces de Monsieur Etienne **CAIZERGUES**, demeurant à LAURET 4 Rue de la Fontaine

Née à SPINO AL BREMBO (Italie) le 16 février 1920 ;

A fait donation entre vifs à titre de partage anticipé à :

7

UT

}

1/ Monsieur Jean-Claude **TRENQUIER**, retraité, époux de Madame Rose **MORILLAS**, demeurant à LAURET (34270), 3 impasse du Château d'eau.

Né à NIMES (30000), le 31 juillet 1941.

Marié à la mairie de PUERTO LUMBRERA (ESPAGNE), le 22 décembre 1963, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

SON FILS issu de son union avec Monsieur Emile TRENQUIER, né à JUNAS (Gard), le 30 mai 1911, et décédé à SAINT-LOUIS (Haut-Rhin), le 6 janvier 1945.

2/ Madame Lylianne **CAIZERGUES**, épouse **LAZZARONI**, vendeuse aux présentes ;

3/ Monsieur Francis Denis **CAIZERGUES**, retraité, époux de Madame Lysiane Germaine Marie **FERLATTI**, demeurant à LAURET (34270), 113 chemin du Claus de Bouvié.

Né à LAURET (34270), le 8 mai 1952.

Marié à la mairie de LA TOUR-SUR-ORB (34260), le 23 décembre 1989, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

4/ Madame Odile Joëlle Claire **CAIZERGUES**, agent territorial, demeurant à PONT-SAINT-ESPRIT (30130), 75 impasse des acacias.

Née à LAURET (34270), le 16 mars 1956.

Divorcée de Monsieur Jean-Claude **FABRE** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NIMES (30000), le 18 janvier 2000, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

SES TROIS ENFANTS issus de son union avec Etienne Joseph CAIZERGUES, né à LAURET (Hérault), le 12 juin 1902, et décédé à LAURET (Hérault), le 5 mars 1993.

Habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun divisément pour le quart (1/4).

Ladite donation a été faite sous diverses charges et conditions, sans cause à ce jour par suite du décès de Madame Pierrette CAIZERGUES susnommée, survenu le 2 novembre 2018.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AP numéros 572 et 573 :

Lesdites parcelles appartiennent au vendeur pour se les être vu attribuées aux termes d'un acte d'échange à elle consentie par :

Mademoiselle Annie Andrée HOSTALIER née le 2 avril 1949 à TUNIS et Monsieur Jean Roger Marc QUEFELEC né le 15 décembre 1934 à VOUVRAY

En contrepartie de la parcelle cadastrée même commune section B numéro 574 dont l'origine de propriété était celle-ci-dessus stipulée concernant les autres parcelles objet des présentes, savoir la donation partage du 24 juillet 1993.

Le tout sans soulte de part ni d'autre.

Etant ici précisé que l'usufruit des parcelles ainsi reçues était alors attribué à madame Pierre Antoinette MILESI, veuve de Monsieur CAIZERGUES, décédée depuis ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le tout aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre BECQUE Notaire à MONTPELLIER le 30 mai 1995 publié ainsi qu'il est dit au paragraphe EFFET RELATIF.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties

7

UT

1

n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les PARTIES écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

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 PIÈCES

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 devra s'effectuer en son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à son adresse telle qu'indiquée en tête des présentes.

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

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

7 VT }

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 sur vingt-cinq pages

Comprenant

- renvoi approuvé : ✓
- blanc barré : ✓
- ligne entière rayée : ✓
- nombre rayé : ✓
- mot rayé : ✓

Paraphes

vr

}

5

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

Jam

Valh

